

Inhaltsverzeichnis

Änderung zum Bebauungsplan Güsten Nr. 12 „Justinastraße Neu“; Stadt Jülich

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1	Unterschriftenliste.....	2
2	NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 19.12.2021.....	2
3	Bürger 1 mit Schreiben vom 13.01.2022.....	3
4	Bürger 2 mit Schreiben vom 10.04.2021.....	9
5	Bürger 3 mit Schreiben vom 11.01.2022.....	11
6	Bürger 4 mit Schreiben vom 11.01.2022.....	13
7	Bürger 5 mit Schreiben vom 17.01.2022.....	18
8	Bürger 6 mit Schreiben vom 14.01.2022.....	24
9	Bürger 7 mit Schreiben vom 13.01.2022.....	32

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB		
Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1 Unterschriftenliste (8 Seiten) zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Güsten Nr. 2 " Justinastraße "		
Die in der Liste aufgeführten Bürger bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass Sie die damals vorliegende Planung in der Justinastraße ablehnen.	Die Ablehnung enthält keine Begründung und ist somit einer Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich. Das pauschale „NEIN“ zur Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.	Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.
2 NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 19.12.2021		
wir erheben vom NABU Kreisverband Düren e.V. keine Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung. Allerdings weisen wir darauf hin, dass geprüft werden sollte, ob der Steinkauz das Gebiet als Nahrungshabitat nutzt. Aufgrund mehrerer uns bekannter Vorkommen in Güsten wäre hier eine ASP I sinnvoll. Auch von der Beschaffenheit der Fläche wäre dies sinnvoll. Für Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.	Eine Artenschutzprüfung ASP I zur Untersuchung von Fledermäusen bzw. zu Untersuchung von planungsrelevanten Arten sowie europäischer Vogelarten wurde durch das Büro faunaix - Faunistik & Umweltplanung im April 2022 durchgeführt. Innerhalb dieser Prüfung wurden keine Spuren planungsrelevanter Arten gefunden. Die auf dem Flurstück 1829 befindliche Scheune bietet ebenfalls kein Potenzial als Fledermausquartier. Dort wurden auch keine Spuren gefunden, die auf eine Nutzung durch Eulen oder andere gebäudebrütende planungsrelevante Vogelarten hinweisen. Die artenarme Fettwiese bietet zudem kein Potenzial als essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten wie den Steinkauz.	Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.

	<p>Da im Rahmen der Begehung des Plangebiets bereits deutlich wurde, dass Vorkommen planungsrelevanter Arten in diesem Bereich ausgeschlossen werden können, kann auf weitere Bestandserfassung vor Ort verzichtet werden.</p> <p>Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, laut vorliegender Artenschutzprüfung, nicht zu erwarten.</p>	
<p>3 Bürger 1 mit Schreiben vom 13.01.2022</p>		
<p>die geplante Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt uns als Eigentümer eines im unmittelbaren Umfeld liegenden Grundstückes in unzumutbarer Weise, daher widersprechen wir der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Güsten Nr. 12 „Justinastraße Neu“ in vollem Umfang.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Da vorgesehen ist, die Bebauung mit einem 8 Parteien Mehrfamilienhaus auszuführen, würde ein massiver Gebäuderiegel entstehen, der von seinen Ausdehnungen und der Nutzungsintensität her den durch die Umgebungsbebauung gegebenen Rahmen sprengt. Diese ist geprägt durch eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern.</p> <p>Der Bebauungsplan Prümer Weg, mit dem ein Teil des früheren Bebauungsplangebietes Justinastraße überplant wurde, ist, was die Bebauungsdichte angeht, extrem restriktiv. Es sind nur eingeschossige Häuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen, Flachdächer sind unzulässig.</p>	<p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Güsten Nr. 2 „Justinastraße“ setzt auch jetzt schon eine maximale Geschossanzahl von 2 Vollgeschossen fest. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich das geplante Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert.</p> <p>Ferner sind offene Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Der neue Bebauungsplan Güsten Nr. 12 übernimmt</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Aus diesen Festsetzungen ist der Planungswille des Satzungsgebers klar erkennbar, ein locker bebautes kleinteiliges Wohngebiet zu schaffen. Abgesichert wurde dieser Planungswille durch Vorgaben in den notariellen Kaufverträgen, mit denen die Stadt Jülich Grundstücke an die Bauwilligen veräußerte. Dort ist unter anderem die Verpflichtung einer mindestens 10-jährigen Eigennutzung sowie der Ausschluss von Vermietung und Verpachtung geregelt. Auch dies zielte ersichtlich darauf ab, ein Wohngebiet für Eigenheimnutzer herbeizuführen.</p> <p>Die dazu verfügten bzw. in den Notarverträgen vereinbarten Restriktionen schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erheblich ein, unabhängig von der Tatsache, dass diese Planung durchaus auf der anderen Seite gewisse Vorteile mit sich brachte.</p> <p>Diese werden durch die vorgesehene Planänderung zunichte gemacht.</p>	<p>die Festsetzungen zu Geschossigkeit und offener Bauweise. Außerdem sind nur noch Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ hat lediglich zum Inhalt, dass es sich um ein allseitig freistehendes Gebäude handeln muss. Auch ein Mehrfamilienhaus kann diese Kriterien erfüllen.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Der hier geschilderte Sachverhalt bezieht sich auf den angrenzenden Bebauungsplan Güsten Nr. 5 „Prümer Weg“, der eine Entwicklung seinerzeit unbebauter Flächen im Anschluss an die Justinastraße zum Ziel hatte. Die Abstufung der Bebauung bei angrenzenden Bebauungsplänen war seinerzeit bereits Planungswille (Güsten Nr. 2 - Güsten Nr. 5) und steht nicht im Widerspruch zum aktuellen Bauleitplanverfahren.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis auf notarielle Vereinbarungen wird zur Kenntnis genommen, sie sind allerdings nicht Teil des bauleitplanerischen Festsetzungskataloges.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Es soll jetzt auf dem letzten Baugrundstück eine erheblich verdichtete kommerzielle 2- geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen werden, die als hochwertige Eigentumswohnungen veräußert werden sollen, direkt gegenüber der eingeschossigen Einfamilienhausbebauung in der Umgebung.</p> <p>Damit wird der Gebietscharakter, der wie vorstehend dargestellt, aufwendig abgesichert wurde, vollständig zerstört.</p>	<p>Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, kann durch den Bau von Mehrfamilienhäusern entschärft werden. Der Gesetzgeber hat dem Prinzip Innenentwicklung vor Freiraumbanspruchung Rechnung getragen, indem er das Instrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) eingeführt hat.</p> <p>Dem Einwand der Zerstörung des Gebietscharakters kann nicht gefolgt werden. Die Abstufung der Bebauung bei angrenzenden Bebauungsplänen war seinerzeit bereits Planungswille (Güsten Nr. 2 - Güsten Nr. 5) und steht nicht im Widerspruch zum aktuellen Bauleitplanverfahren. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden geändert, lediglich die Gestaltung (hier: Dachform) wird geändert.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Hier stellt sich uns die Frage, ob seitens der Stadt Jülich ein Angleichen des „alten“ Bebauungsplanes an die Strukturen des Baugebietes Prümer Weg seinerzeit versäumt wurde und nicht nachgeholt werden sollte. Dass dies üblich ist, wurde auch bereits auf den Vor-Ort Gesprächen thematisiert. Vor allem um solche Probleme und massive Beeinträchtigungen zu vermeiden. Wir behalten uns vor dies auch noch rechtlich prüfen zu lassen.</p>	<p>Bauleitplanung ist ein dynamischer Prozess, daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Änderung / Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu beantragen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Bei dem Erwerb des Grundstücks war genau dieser Gebietscharakter für uns und sicherlich auch für fast alle andere Eigenheim- und Grundstücksbesitzer kaufentscheidend.</p>	<p>Bauleitplanung ist ein dynamischer Prozess, daher kann, wie im Falle des Bebauungsplanes Güsten Nr. 12, auch eine vom Ursprungsplan abweichende Gestaltung und Lage einer möglichen Bebauung festgesetzt werden; der Begriff des Gebietserhaltungsanspruches greift hier nicht. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Zusätzlich wurde uns persönlich seitens der Stadt Jülich seinerzeit versichert, dass die noch freien Grundstücke an der Justinastraße zwar Bauland seien, jedoch auch nur mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden dürfen.</p>	<p>Die hier aufgeführte Aussage der Stadt Jülich kann nachträglich nicht überprüft werden; es sei aber darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Güsten Nr. 5 keine Haustypen (wie z.B. <i>Einzel-</i> oder <i>Doppelhäuser</i>) festsetzt, wohl aber die Anzahl der Wohnungen auf „max. zwei (...) pro Wohngebäude“ festsetzt. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Im gesamten Ort Güsten gibt es auch kein vergleichbares Objekt/ Mehrfamilienhaus was nicht in die bereits bestehenden Straßenfassaden integriert oder angeglichen wurde. Auch das zeigt, dass der dörfliche und ländliche Charakter von allen bisherigen Bauherren erkannt, respektiert und eingehalten wurde.</p>	<p>Für den Ort Güsten gibt es keine Gestaltungssatzung und auch die hier herangezogenen Bebauungspläne Güsten Nr. 2 und 5 treffen lediglich Regelungen zur Dachgestaltung. Das dies bereits Ausdruck eines Gestaltungswillens im Sinne eines „dörfliche und ländliche Charakter(s)“ ist lässt sich nicht herleiten.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Durch diesen „Betonklotz“ wird der Wert unserer Grundstücke massiv sinken, der Gebietscharakter wird sich negativ verändern und unsere Lebens- und Wohnqualität wird massiv darunter leiden.</p> <p>Es wird gravierend in unsere Privatsphäre und Ruhezone eingegriffen und die Lichtverhältnisse werden derart verändert, dass mit hohem zusätzlichen Energiebedarf gerechnet werden muss.</p> <p>Dies ist für uns als Eigentümer eines Grundstücks in der direkten Umgebung unzumutbar.</p> <p>Die Zulassung einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit diesem Ausmaß wird das Verkehrsaufkommen erheblich steigern.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die subjektive Bewertung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudeausrichtung wird durch Baugrenzen definiert. Diese wurden gegenüber dem Einwander-Grundstück nicht geändert.</p> <p>Der Ursprungsplan Güsten Nr. 2 enthielt keine Höhenbeschränkungen – bezogen auf die absolute Gebäudehöhe. Demgegenüber setzt der Bebauungsplan Güsten Nr. 12 eindeutige Maximalhöhen fest.</p> <p>Der Einschätzung, dass von einer gem. neuem Bebauungsplan möglichen Bebauung eine – auch gegenüber einer gemäß Ursprungsplan möglichen Bebauung – ein unzumutbarer Eingriff in Privatsphäre und Ruhezone ausgeht, wird nicht gefolgt. Eine Beeinträchtigung durch eine mögliche Bebauung, die den Vorgaben von Bauplanung- und Bauordnungsrecht entsprechen muss, ist nicht erkennbar.</p> <p>Die Justinastraße ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr,</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Die Justinastraße ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Es kommt hinzu, dass die Justinastraße verkehrsberuhigt ist. Sie ist nicht nur lediglich als solche deklariert, sondern der Ausbau der Straße dient diesem Ziel durch in die Fahrbahn integrierte Bepflanzung und Parkplätze. Außerdem ist die Geschwindigkeit auf 7 km/h beschränkt. Dadurch wird der Verkehrsfluss gewollt verlangsamt, was bei dem zusätzlichen Fahrzeugaufkommen aufgrund der übermäßigen Ausnutzung des Investorengrundstücks unweigerlich zu Verkehrsstaus bei der Einfahrt in die geplante Tiefgarage führen wird.</p> <p>Damit ist die Funktion als Spielstraße nicht mehr gewährleistet. Außerdem sind wir als Bewohner der umliegenden Grundstücke erheblichen Verkehrsemissionen ausgesetzt in Form von Verkehrslärm und Abgasen.</p> <p>Ebenfalls wird das bereits bestehende Parkplatzproblem weiter massiv verschärft. In ländlichen Bereichen kommt man selten innerhalb eines Haushaltes ohne zweites Kraftfahrzeug aus.</p> <p>Die Nutzung von vorhandenen Tiefgaragenstellplätzen wird in der Regel auch auf ein Minimum reduziert. Ein ähnliches Verhalten kann man ja bereits auf der Haubourdinstraße und dem angrenzenden Parkplatz des Friedhofes feststellen.</p> <p>Hinzu kommt, dass es bereits beim Bau des Einfamilienhauses zu gefährlichen Situationen mit den beteiligten Bau- und Firmenfahrzeugen, dem Schulbus und mit spielenden Kindern gekommen ist. Ebenfalls hat bereits jetzt der Zustand der Straße, der Gehwege und der Blumenbeete/ und deren Einfassungen sehr gelitten.</p>	<p>der durch die Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde.</p> <p>In wieweit durch den Bebauungsplan Nr. 12 ein höherer Stellplatzbedarf ausgelöst wird erschließt sich nicht.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwicklung der zukünftigen Baustelle ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Baustelleneinrichtung und -abwicklung sind im konkreten Fall mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

Wir fragen uns daher wie dann erst ein derart großes Bauvorhaben für alle zumutbar realisiert werden kann?		
4 Bürger 2 mit Schreiben vom 10.04.2021		
<p>Die Änderung des Bebauungsplans Güsten Nr. 2 „Justinastrasse“ beeinträchtigt in nicht zumutbarer Weise die Struktur des Neubaugebietes: Justinastrasse —Am Erbbusch — Prümer weg. Die Begründung und Erläuterungen im Folgenden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplante Änderung sieht vor, auf dem Gebiet Nr. 2 „Justinastrasse“ ein acht Familienhaus in einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach zu errichten. In dem direkt anliegen Neubaugebiet „Prümer weg“ werden unter strengen Auflagen nur eingeschossige Einfamilienhäuser genehmigt und gebaut. Durch die hohe Nutzungsintensität eines acht Familienhauses wird die Umgebung des Neubaugebietes „Prümer weg“ stark eingeschränkt. Für die Eigentümer der Grundstücke (Prümer Weg / Am Erbbusch) ist dies unzumutbar. 	<p>Der hier geschilderte Sachverhalt bezieht sich auf den angrenzenden Bebauungsplan Güsten Nr. 5 „Prümer Weg“, der eine Entwicklung seinerzeit un bebauter Flächen im Anschluss an die Justinastraße zum Ziel hatte. Die Abstufung der Bebauung bei angrenzenden Bebauungsplänen war seinerzeit bereits Planungswille (Güsten Nr. 2 - Güsten Nr. 5) und steht nicht im Widerspruch zum aktuellen Bauleitplanverfahren. Die Ausnutzbarkeit im jetzt überplanten Gebiet hat bereits im Ursprungsplan bezüglich Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse), Bauhöhe (keine Höhenbeschränkung) und Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (keine Beschränkung) ein großes Spektrum eröffnet; der Bebauungsplan Nr. 12 trifft hingegen beschränkende Festsetzungen zur Bauhöhe und abweichende Festsetzungen zur Dachform.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>2. Die Bebauung des Gebietes Prümer Weg folgte nach einer strikten Vorgabe der Dachform. Flachdächer durften nicht geplant und verbaut werden. Die Änderung des Bebauungsplanes „Justinastrasse“ ermöglicht den Bau eines Flachdaches mit uneingeschränkter Nutzung als Dachterrasse. Da unser Haus direkt an den geplanten Neubau anschließt, fühlen wir uns sehr stark eingeschränkt, wenn ein Flachdach verbaut wird. Die Einsicht auf unser Grundstück ist dadurch uneingeschränkt möglich. Die Errichtung einer großen Dachterrasse halten wir ebenfalls für unzumutbar.</p>	<p>Die Einsehbarkeit benachbarter Grundstücke ist auch unter den Vorgaben des Ursprungsplanes gegeben und ist nicht abhängig von der Dachform. Auch durch Balkone, Dacheinschnitte/-terrassen und Fenster in höherliegenden Wohnebenen ist ein Blick auf Bereiche jenseits der Grundstücksgrenze gegeben. Eine Unzumutbarkeit lässt sich dadurch nicht ableiten.</p> <p>Einen Anspruch auf ein nicht einsehbares Grundstück gibt es nicht.</p> <p>Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind bei der konkreten Planung einzuhalten.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>3. Durch die Zulassung einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird das Verkehrsaufkommen stark zunehmen. Geplant sind u.a. die Errichtung von mind. acht Parkplätzen direkt an unserer Spielstraße gelegen. Die Spielstraße „Justinastrasse“ wird von vielen Kinder des Gebiets intensiv genutzt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann von einer schmalen Spielstraße nicht aufgenommen werden. Die intensive Ausnutzung des Investorengrundstückes wird zusätzlich zu massiven Lärm und Abgasproblemen führen. Die Sicherheit des aktiven Kinder, sowie die Funktion einer Spielstraße sind nicht mehr gewährleistet!</p>	<p>Pro Wohneinheit sind ein Pkw-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze innerhalb des Plangebiets herzustellen.</p> <p>Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde. Die Justinastrasse ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr, der durch die Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen.</p> <p>Die Justinastrasse bleibt verkehrsberuhigt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>4. Die Verschiebung der Baugrenzen wurde durch die Investoren beantragt. Das Baugebiet wird dadurch nicht verschoben, sondern vergrößert. Ziel ist die Fläche maximal auszunutzen und somit das Gesamtbild des Gebietes Prümer Weg / Justinastraße komplett, ohne Freiflächen, zu beeinträchtigen.</p>	<p>Um eine Spielstraße handelt es sich bei der Justinastraße nicht. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, kann durch den Bau von Mehrfamilienhäusern entschärft werden. Der Gesetzgeber hat dem Prinzip Innenentwicklung vor Freiraumbeanspruchung Rechnung getragen, indem er das Instrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) eingeführt hat.</p> <p>Die Grundflächenzahl, die die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes definiert, wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht. Die Baugrenzen geben nur den Rahmen vor, in dem eine mögliche Bebauung positioniert werden kann. Eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche geht nicht damit einher. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>5 Bürger 3 mit Schreiben vom 11.01.2022</p>		
<p>mit Erstaunen haben wir die Abweichung des Ursprungsplans der Bebauung in Güsten, Justinastrasse, zur Kenntnis genommen.</p> <p>Als wir ■■■ ein Grundstück in Güsten erworben und ein Haus gebaut haben, wurde uns u.a. noch die Farbe der Dachziegel und die</p>	<p>Innerhalb Güstens gibt es mehrere unterschiedliche Bebauungspläne, die für</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Bepflanzung von Bäumen pro qm Grundstück vorgeschrieben. Ebenfalls war eine 1 1/2 geschossige Bauweise Pflicht, Tiefgaragen waren verboten.</p> <p>Niemand hat es bislang interessiert, dass die Parkplatzsituation in den engen Strassen mittlerweile katastrophal ist. Selbst als ich den Leiter des Ordnungsamtes dazu angerufen habe, hier Parkplätze einzuzeichnen, damit das ordnungswidrige Parken (Prümer Weg) aufhört, wurde nicht reagiert. Die Gesamtsituation wird sich nicht bessern, im Gegenteil, wenn eine Tiefgarage mit weiteren Stellplätzen für Fam. Pahl bereit gestellt bzw. erlaubt wird.</p> <p>Jülich ist eine Herzogstadt, aber Landvogt-Verhalten und dessen Zustimmung ist weder angebracht noch zeitgemäß. Oder trifft der Spruch zu: "Hey, das ist Jülich - Geld spielt ne Rolle"? Der öffentliche Dienst, somit auch das Planungsamt, steht für den Dienst für die Öffentlichkeit, heisst für alle Anwohner, nicht nur für einen Einzelnen.</p>	<p>den jeweiligen Geltungsbereich andere Parameter festsetzen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Justinastraße ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr, der durch die Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies kann auch - ganz oder teilweise – in einer Tiefgarage erfolgen. Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde. Ordnungswidriges (Park-) Verhalten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterstellungen sind unsachlich. Eine Abwägungsrelevante Aussage ist nicht zu erkennen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Misstände habe ich 2005 schon einmal in der Aachener Zeitung veröffentlicht. Dies behalte ich mir wieder vor.</p> <p>Ich bitte um Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>6 Bürger 4 mit Schreiben vom 11.01.2022</p>		
<p>hiermit möchten wir Stellung nehmen zum neuen Bebauungsplan, der die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Staffel-geschoss ermöglichen soll sowie die Verschiebung der Baugrenzen vorsieht. Dies konnten wir dem Amtsblatt der Stadt Jülich entnehmen und haben uns zusätzlich bei der Stadtverwaltung während eines Termins mit Frau Schüller darüber informiert. Zunächst möchten wir uns vorstellen. Wir sind Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], derzeit wohnhaft in Köln, jedoch auch Eigentümer des Hauses [REDACTED], welches wir derzeit renovieren mit dem Ziel dort sobald wie möglich einzuziehen. Unser Grundstück grenzt direkt an das Baugrundstück über 38 m Länge an unserem Garten und unserer Ruhezone. Wir widersprechen der geplanten Änderung des Bebauungsplans, wir widersprechen der Verschiebung der Baugrenzen und wir widersprechen dem Bau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss auf dem Grundstück Güsten, Flur 9, Flurstück 1829 aus folgenden Gründen: Die geplante Änderung des Bebauungsplans Güsten Nr.1 2 „Justinastrasse Neu“ beeinträchtigt uns als direkt angrenzende Nachbarn in unzumutbarer Weise.</p> <p>Bei der Immobiliensuche haben wir gezielt Objekte besichtigt die in einem Gebiet mit dörflichem Charakter stehen und unter anderem war dieser Gebietscharakter letztendlich für uns kaufentscheidend.</p>	<p>Dies ist nicht von einem Gebietserhaltungsanspruch gedeckt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Zusätzlich wurde uns persönlich beim Kauf versichert, dass die noch freien Grundstücke an der Justinastraße zwar Bauland seien, jedoch auch nur mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut werden dürfen.</p> <p>In Güsten haben wir unseren Traum gefunden und freuen uns auf ein ruhiges Leben mit Erholung in unserem Garten. Der Bau eines zweistöckigen Mehrfamilienhauses plus Staffelgeschoss mit umlaufenden Balkonen und Dachterrassen, bei dem mindestens 8 Parteien in die Ruhezonen Einsicht haben, beeinträchtigt unsere Privatsphäre massiv. Darüber hinaus gewahrt das Bauvorhaben Einsicht in alle angrenzenden und sogar weiter entfernten Ruhezonen und Wohnbereiche aller Anwohner.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bau von <i>Einzel-</i> und <i>Doppelhäuser</i> fest. Der neue Bebauungsplan setzt Einzelhäuser fest. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ hat lediglich zum Inhalt, dass es sich um ein allseitig freistehendes Gebäude handeln muss. Auch ein Mehrfamilienhaus kann diese Kriterien erfüllen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einsehbarkeit benachbarter Grundstücke ist auch unter den Vorgaben des Ursprungsplanes gegeben und ist nicht abhängig von der Dachform. Auch durch Balkone, Dacheinschnitte/-terrassen und Fenster in höherliegenden Wohnebenen ist ein Blick auf Bereiche jenseits der Grundstücksgrenze gegeben. Eine Unzumutbarkeit lässt sich dadurch nicht ableiten. Einen Anspruch auf ein nicht einsehbares Grundstück gibt es nicht. Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind bei der konkreten Planung einzuhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Hinzu kommt der störende Geräuschpegel sowie die Lichtimmissionen die von einem derart großen Gebäudekomplex ausgehen und nicht ortsüblich sind. Sorge bereitet uns auch eine eventuelle Heizungsanlage, derer Ausrichtung zu einer weiteren Lärmbelästigung beitragen kann.</p>	<p>Die sowohl im Ursprungsplan Güsten Nr. 2 als auch im Bebauungsplan Güsten Nr. 12 festgesetzte Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet lässt grundsätzlich Wohnen, einschließlich aller damit natürlich verbundenen Lautäußerungen zu. Auf Ebene des Bauordnungsrechtes gilt der Grundsatz, dass durch bauliche Anlagen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen dürfen. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen der konkreten Antragstellung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Ohnehin ist es nicht ortsüblich ein dermaßen großes Mehrfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu bauen. Es ist nicht Dorfkonform, führt zu Wertverlust der Grundstücke und Eigenheime, schürt Unzufriedenheit bei den Anwohnern. Rechtsstreitigkeiten sind vorprogrammiert.</p>	<p>Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie in den angrenzenden Bebauungsplangebieten sind keine <i>reinen</i> Wohngebiete, sondern allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Ob man dem angrenzenden unbeplanten Innenbereich die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Dorf- / Mischgebietes unterstellen kann sei dahingestellt. Grundsätzlich trifft die Art der baulichen Nutzung noch keine Aussage zur Nutzungsintensität. Während der Bebauungsplan Nr. 5 eine klare Einschränkung von „max. zwei (...) pro Wohngebäude“ festsetzt trifft der Ursprungsplan Nr. 2 keine Festsetzungen diesbezüglich.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Das Verkehrsaufkommen und die Parkplatznot wird zunehmen und die ohnehin schon stark beanspruchte Spielstraße weiter belasten. Daran ändert auch nichts eine geplante Tiefgarage mit 6 Stellplätzen. Bei 8 Mietparteien/ oder Eigentümern kann man von mindestens 16 Fahrzeugen ausgehen.</p>	<p>Einen dorfkonformen Schlüssel Wohneinheiten pro Wohngebäude gibt es nicht, die Schlussfolgerung Wertverlust – Unzufriedenheit – Rechtsstreitigkeiten ist subjektiv und einem Abwägungsentscheid nicht zugänglich. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Justinastraße ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr, der durch die Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies kann auch - ganz oder teilweise - in einer Tiefgarage erfolgen. Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Des Weiteren können wir als Laien keinem Tiefgaragenbau zustimmen der direkt an unserem Grundstück grenzt ohne Information über die Auswirkung auf das Grundwasser und Versickerung von Niederschlägen.</p>	<p>Die Planung und technische Umsetzung ist Teil der konkreten Projektbearbeitung. Geltendes Recht, technische Regeln und Vorschriften sind einzuhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Unklarheit herrscht ferner über die tatsächliche Baugröße des Projekts, sollte es zur Aufhebung der Baugrenze kommen. Der Bebauungsplan soll lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Ziel des Investors ist die Fläche maximal auszunutzen.</p> <p>Dabei kann er auch von dem uns vorgelegten Architektenentwurf abweichen.</p> <p>Der negative Projektbeginn in kontinuierlich vielfältiger Weise sowie die mangelnde Kommunikation zwischen Bauherr und Anwohnern lassen dies leider erwarten. (unprofessioneller, ungenehmigter Abriss eines großen Unterstands, Bau eines Einfamilienhauses ohne vorgeschriebenes Giebeldach, Öffnung unseres Grundstücks; seit über einem Jahr keine Absicherung durch einen Bauzaun, Stromkabelverlegung über</p>	<p>Zu Fragen zur konkreten Umsetzung kann das Bauordnungsamt der Stadt Jülich Auskunft geben. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugrenzen geben nur den Rahmen vor, in dem eine mögliche Bebauung positioniert werden kann. Die Baugrenzen werden durch die Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl, die die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes definiert, wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form gibt den Rahmen vor, in den sich die konkrete Planung einfügen muss. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, die aufgeführten Kritikpunkte zu beheben. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>unser Grundstück ohne Absprache, um nur einige Beispiele zu nennen) „Sag mir wie ein Projekt beginnt, und ich sage dir wie es endet“.</p> <p>Der alte Bebauungsplan sieht keine Höhenfestlegung vor, wie sie seinerzeit bei den umliegenden Einfamilienhäusern gefordert wurde. Hier handelt es sich sicher nur um einen Formfehler. Es kann doch nicht im Interesse der Stadt Jülich sein, durch ein dermaßen großes Bauvorhaben in Güsten die Struktur eines reinen Wohngebiets mit Einfamilienhäusern zu zerstören.</p>	<p>Der Ursprungsplan Güsten Nr. 2 enthielt keine Höhenbeschränkungen – bezogen auf die absolute Gebäudehöhe. Eine Festsetzung von Gebäudehöhen ist nicht zwingend vorgeschrieben; ein Formfehler kann somit nicht unterstellt werden.</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie in den angrenzenden Bebauungsplangebietes sind keine <i>reinen</i> Wohngebiete, sondern allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Ob man dem angrenzenden unbeplanten Innenbereich die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Dorf- / Mischgebietes unterstellen kann sei dahingestellt. Grundsätzlich trifft die Art der baulichen Nutzung noch keine Aussage zur Nutzungsintensität.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>7 Bürger 5 mit Schreiben vom 17.01.2022</p>		
<p>1. Das Plangebiet wird wie in der Begründung zutreffend angegeben durch bestehende Wohnbebauung, und zwar Wohnbebauung, die vorgegeben ist durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nummer 2 und „Prümer Weg“, die durchgängig ein- bis eineinhalb-geschossige Bebauung mit Satteldächern vorsehen. Die aktuelle Planung sieht einen massiven Gebäuderiegel vor, der von seinen</p>	<p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Güsten Nr. 2 „Justinastraße“ setzt auch jetzt schon eine maximale Geschossanzahl von 2 Vollgeschossen fest. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich das geplante</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Ausdehnungen und der Nutzungsintensität her den durch die Umgebungsbebauung gegebenen Rahmen sprengen würde. Diese ist geprägt durch eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern. Der Bebauungsplan Prümer Weg, mit dem ein Teil des früheren Bebauungsplangebietes Justinastraße überplant wurde, ist, was die Bebauungsdichte angeht, extrem restriktiv. Es sind nur eineinhalb-geschossige Häuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen, Flachdächer sind unzulässig.</p> <p>Aus diesen Festsetzungen ist der Planungswille des Satzungsgebers klar erkennbar, ein locker bebautes kleinteiliges Wohngebiet zu schaffen. Abgesichert wurde dieser Planungswille durch Vorgaben in den notariellen Kaufverträgen, mit denen die Stadt Jülich Grundstücke an die Bauwilligen veräußerte. Dort ist unter anderem die Verpflichtung einer mindestens 10-jährigen Eigennutzung sowie der Ausschluss von Vermietung und Verpachtung geregelt. Auch dies zielte ersichtlich darauf ab, ein Wohngebiet für Eigenheimnutzer herbeizuführen. Die dazu verfügten bzw. in den Notarverträgen vereinbarten Restriktionen schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erheblich ein, unabhängig von der Tatsache, dass diese Planung durchaus auf der anderen Seite gewisse Vorteile mit sich brachte. Diese werden durch die vorgesehene Planänderung zunichtegemacht. Es wird eine erheblich verdichtete 2-geschossige Bebauung (mit Staffelgeschoss) zugelassen gegenüber der ein- bis eineinhalb-geschossigen Einfamilienhausbebauung in der Umgebung.</p>	<p>Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert.</p> <p>Der neue Bebauungsplan Güsten Nr. 12 übernimmt die Festsetzungen zu Geschossigkeit. Außerdem sind nur noch Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ hat lediglich zum Inhalt, dass es sich um ein allseitig freistehendes Gebäude handeln muss. Auch ein Mehrfamilienhaus kann diese Kriterien erfüllen.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, kann durch den Bau von Mehrfamilienhäusern entschärft werden. Der Bau von ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäusern ist nicht mehr zeitgemäß. Der Hinweis auf notarielle Vereinbarungen wird zur Kenntnis genommen, sie sind allerdings nicht Teil des bauleitplanerischen Festsetzungskataloges.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Damit wird der Gebietscharakter, der wie vorstehend dargestellt, aufwendig abgesichert wurde, zerstört. Dies ist für die Eigentümer der Grundstücke in der Umgebungsbebauung unzumutbar.</p>	<p>Dem Einwand der Zerstörung des Gebietscharakters kann nicht gefolgt werden. Die Abstufung der Bebauung bei angrenzenden Bebauungsplänen war seinerzeit bereits Planungswille (Güsten Nr. 2 - Güsten Nr. 5) und steht nicht im Widerspruch zum aktuellen Bauleitplanverfahren. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden geändert, lediglich die Gestaltung (hier: Dachform) wird geändert.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>2. Dass die vorgesehene Planung den Gebietscharakter des bestehenden Baugebietes stark verändern würde und damit unzulässig wäre, hat offensichtlich dazu geführt, dass von Seiten des Bauherren und der Verwaltung die Idee geboren wurde, von einer Änderung der Festsetzungen zum bestehenden Baugebiet abzusehen und stattdessen aus diesem einen „Planbereich“ von 0,13 ha herauszufilettieren und diesen „Planbereich“ als Insel in das große und homogene Wohngebiet Justinastraße Nummer 2 und Prümer Weg zu legen. Diese eklatante Art der Umgehung bauplanungsrechtlicher Grundsätze dürfte unzulässig sein, zumal stadtplanerische Aspekte bei der jetzt vorgelegten Planung überhaupt keine Rolle spielen: in der Begründung ist ausschließlich davon die Rede, dass einem Bauherrn die Möglichkeit gegeben werden soll, so zu bauen, wie er es für richtig hält, und zwar ohne Rücksicht auf die vorhandene planungsrechtliche Situation. Die Belastungen, die die Verwirklichung der vorgelegten Planung für die Nachbarn mit sich bringen würde, werden völlig ausgeblendet.</p>	<p>Der neue Bebauungsplan Güsten Nr. 12 orientiert sich hauptsächlich an dem Ursprungsplan Güsten Nr. 2 „Justianstraße“. Er übernimmt die Festsetzungen zu Geschossigkeit und offener Bauweise. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich das geplante Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert. Ferner sind offene Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung wird die vorhandene bauliche Situation beachtet. Bauleitplanung ist ein dynamischer Prozess, der auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen reagieren muss, daher</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Bleibe es dabei, würde dies einen kompletten Abwägungsausfall darstellen.</p> <p>3. Nicht berücksichtigt ist beispielsweise, dass mit der geplanten Bebauung das Verkehrsaufkommen erheblich steigen würde. Die Begründung der stellt klar, dass die Erschließung ausschließlich über die Justinastraße erfolgen soll. Diese ist für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Bei einer derartig intensiven Nutzung des Baugrundstücks, das Gegenstand der vorgesehenen Planung ist, wäre eine zusätzliche Straßenerschließung zwingend erforderlich. Es kommt hinzu, dass die Justinastraße verkehrsberuhigt ist. Sie ist nicht lediglich als solche deklariert, sondern der Ausbau der Straße dient diesem Ziel durch in die Fahrbahn integrierte Bepflanzung und Parkplätze. Außerdem ist die Geschwindigkeit auf 7 km/h beschränkt. Dadurch wird der Verkehrsfluss gewollt verlangsamt, was bei dem zusätzlichen Fahrzeugaufkommen aufgrund der übermäßigen Ausnutzung des Investoren-grundstücks unweigerlich zu Verkehrsstaus führen wird. Damit ist die Funktion als Spielstraße nicht mehr gewährleistet.</p>	<p>besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Änderung / Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu beantragen. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Justinastraße ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr, der durch die Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen. Die Erschließung des Mehrfamilienhauses kann durch die Justinastraße gewährleistet werden. Das Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf den verkehrsberuhigten Bereich, den die Justinastraße darstellt. Dieser bleibt bestehen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Außerdem sind die Bewohner der umliegenden Grundstücke erheblichen Verkehrsemissionen ausgesetzt in Form von Verkehrslärm und Abgasen. Dies ist bei der Planung offenkundig nicht berücksichtigt worden. Alleine dies dürfte dazu führen, dass die vorgesehene Planänderung einem Normenkontrollverfahren nicht standhalten wird. Nur vorsorglich: dieser eklatante Planungsfehler kann nicht behoben</p>	<p>Von einer erheblichen Erhöhung von Verkehrsemissionen durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, wird nicht ausgegangen. Da alle gesetzlichen Vorgaben zu einem Bauleitplanverfahren eingehalten werden, handelt es sich um keinen Planungsfehler.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>werden durch einen, wie auch immer gearteten, Ausbau der Justinastraße. Dies ist nicht nur auf Grund der räumlichen Verhältnisse faktisch nicht möglich. Rechtlich stünde dem entgegen, dass eine weitere Veränderung des Gebietscharakters des Baugebiets „Prümer Weg“ die notwendige Folge wäre.</p>	<p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Dem Einwand der Veränderung des Gebietscharakters kann nicht gefolgt werden Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden geändert, lediglich die Gestaltung (hier: Dachform) wird geändert.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>4. Für die geplante Bebauung sind lediglich 3 Stellplätze vorgesehen, wie im Rahmen der Planungsziele ausgeführt wird. Dies widerspricht den Ausführungen zu 3.5, wonach ein Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit innerhalb des Plangebietes nachzuweisen ist. Zwar ist auch die Rede davon, dass 6 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgehalten werden sollen. Ausweislich der Ausführungen zu den Planungszielen ist allerdings lediglich die Rede davon, dass die Tiefgarage „angedacht“ sei. Der derzeitige Planungsstand würde es also zulassen, dass lediglich 3 oberirdische Stellplätze im Plangebiet eingerichtet würden, deren Lage aus den aktuellen Planungs-Unterlagen nicht erkennbar ist. In diesem Fall würde die Justinastraße als Stellplatz für etliche Fahrzeuge dienen müssen mit den bereits oben dargestellten Folgen für den Durchgangsverkehr und den Charakter der Justinastrasse als verkehrsberuhigte Spielstraße.</p>	<p>Grundsätzlich ist zwischen verbindlichen Festsetzungen (textlich und / oder zeichnerisch) und deren Erläuterung (in der Begründung zum Bebauungsplan) zu unterscheiden. Das vorausgeschickt gilt: Pro Wohneinheit sind ein Pkw-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.</p> <p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies kann auch - ganz oder teilweise – in einer Tiefgarage erfolgen.</p> <p>Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>5. Die Bebauungsdichte wird zusätzlich verstärkt durch die vorgesehene Verschiebung der Baugrenze nach Osten. Das</p>	<p>Die Baugrenzen geben nur den Rahmen vor, in dem eine mögliche Bebauung positioniert</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Baufenster wird dadurch nicht insgesamt verschoben, sondern es wird deutlich vergrößert, da die westliche Grenze des Baufensters unverändert bleibt. Dadurch wird der oben beschriebene negative Effekt auf die Umgebung noch einmal verstärkt. Dies wird keineswegs kompensiert durch die „Rücknahme“ der südlichen Baugrenze. Diese ist nur marginal und führt nicht zu einer merklichen Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie dient lediglich dazu, im alleinigen Interesse des Bauherrn Platz für die angesichts der vorgesehenen Bebauung dringend erforderlichen zusätzlichen Stellplätze zu schaffen. Insoweit dürfte ein Planungsfehler vorliegen, da offenkundig nicht einmal in Erwägung gezogen wurde, für die Unterbringung der dem Bauvorhaben zuzuordnenden zusätzlichen Fahrzeuge zwingend eine Tiefgarage vorzusehen.</p>	<p>werden kann. Die Grundflächenzahl, die die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes definiert, wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es sich nicht um einen Planungsfehler. Pro Wohneinheit sind ein Pkw-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Alle gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>6. Bereits oben wurde ausgeführt, dass das Ausmaß der geplanten Bebauung den durch die umliegenden Bebauungspläne und deren tatsächliche Durchführung vorgegebenen Rahmen sprengen würde. Hinzu kommt noch, dass das zu errichtende Gebäude sämtliche umliegenden Gebäude bei weitem überragen würde, da nicht lediglich 2 Vollgeschosse, sondern dazu noch ein Staffelgeschoss vorgesehen sind.</p>	<p>Der Ursprungsplan Güsten Nr. 2 enthielt keine Höhenbeschränkungen – bezogen auf die absolute Gebäudehöhe und setzt auch jetzt schon eine maximale Geschossanzahl von 2 Vollgeschossen fest. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich das geplante Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Abgesehen davon, dass der Gebietscharakter erheblich tangiert ist, würden die vorgesehenen Höhen dazu führen, dass aus dem 2.</p>	<p>Einen Anspruch auf nicht einsehbare Grundstücke gibt es nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Obergeschoss und dem Staffelgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes in den privaten Gartenbereich der umliegenden Grundstücke Einblick genommen werden könnte und damit die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt würde. Auch dies ist bei der Planung offenkundig völlig außer Betracht gelassen worden; der Text der vorgelegten Begründung lässt lediglich den Schluss zu, dass ein unzulässiges Bauvorhaben um jeden Preis, insbesondere um den Preis der Beeinträchtigung und Belästigung der Eigentümer und Bewohner der umliegenden Grundstücke in höchst fragwürdiger Form legalisiert werden soll.</p>	<p>Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind bei der konkreten Planung einzuhalten. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorliegend handelt es um die frühzeitige Beteiligung zu einem Bauleitplanverfahren. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren gewertet. Die Unterstellung ist unsachlich. Eine abwägungsrelevante Aussage ist nicht zu erkennen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>8 Bürger 6 mit Schreiben vom 14.01.2022</p>		
<p>Wir wohnen [REDACTED] in der Justinastraße und haben uns bewusst für ein Leben „auf dem Dorf“ entschieden. Beim Erwerb unseres Hauses spielte die Gestaltung des gesamten Wohngebietes als reines Wohngebiet mit Spielstraßen sowie die gezielte Eigenheimnutzung eine große Rolle.</p> <p>Dem Amtsblatt sowie den Veröffentlichungen der Stadt Jülich auf der Homepage konnten wir den Antrag auf Änderungen des Bebauungsplanes entnehmen. Gerne hätten wir einen persönlichen Termin wahrgenommen (den uns Frau Schüller auch angeboten hat), wir waren jedoch beruflich verhindert.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan soll laut Antrag so verändert werden, dass im Bereich der Justinastraße auf dem Grundstück Gemarkung Güsten, Flur 9, Flurstück 1829 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und auf dem Nachbargrundstück (Flur 9, Flurstück 1830) ein zweigeschossiges Einfamilienhaus gebaut werden können. Beide Gebäude sollen mit einem Flachdach erstellt werden.</p>	<p>Im ursprünglichen Bebauungsplan sowie in den angrenzenden Bebauungsplangebietes sind keine <i>reinen</i> Wohngebiete, sondern allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der neue Bebauungsplan soll auch ein allgemeines Wohngebiet festsetzen.</p> <p>Es handelt sich bei der Justinastraße nicht um eine Spielstraße, sondern um einen verkehrsberuhigten Bereich. Dieser bleibt auch durch die neue Bauleitplanung bestehen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Das Dach des sich im Rohbau befindenden Einfamilienhauses ist bereits jetzt als Flachdach erstellt. Dieser Antrag auf Änderung betrifft die beiden letzten noch unbebauten Grundstücke in diesem Bereich.</p>	<p>Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach liegt vor.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Die zuletzt fertiggestellten Einfamilienhäuser (heute versehen mit den Hausnummern (■■■■■■■■■■)), wurden alle daran gehindert, einen Bau mit Flachdach zu verwirklichen. Da wir den Bau meiner Eltern (heute Hausnummer 29) eng begleitet haben, haben wir auch am Gespräch im Bauamt teilgenommen und man teilte uns damals mit, dass eine Änderung des Bebauungsplanes aussichtslos sei. Ein wesentliches Argument stellte hier die optische Einheit des Gebiets dar. Unsere Vorsprache führte unbeabsichtigt Weise dazu, dass die Bauherren des Nachbargrundstückes (Hausnummer ■■■), die zu diesem Zeitpunkt bereits ein Flachdach entgegen den Vorgaben des Bebauungsplanes verwirklicht hatten, ein Satteldach nach-erstellen mussten.</p>	<p>Die hier aufgeführte Aussage des Bauordnungsamts kann nicht mehr überprüft werden. Bauleitplanung ist ein dynamischer Prozess, daher besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Änderung / Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu beantragen. Durch einen Investor wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den vorliegenden Planbereich beantragt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung über die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans positiv abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Hier stellt sich für uns natürlich die Frage warum nun doch eine solche gravierende Änderung möglich werden soll und damit tatsächlich die Einheitlichkeit des Wohngebietes aufgehoben werden soll, nachdem es nun nur noch 2 Grundstücke betrifft. Diese liegen mit ihrer gesamten Front direkt an der Justinastraße und prägen damit das Straßenbild maßgeblich. (Anders als die Hausnummern ■■■ und ■■■, die sich am Wende einer Stichstraße befinden.) Auch die Änderung zu den geplanten Staffelgeschossen sehen wir sehr kritisch.</p>	<p>Der neue Bebauungsplan Güsten Nr. 12 orientiert sich hauptsächlich an dem Ursprungsplan Güsten Nr. 2 „Justianstraße“. Er übernimmt die Festsetzungen zu Geschossigkeit und offener Bauweise. Es handelt sich also um keine gravierende Änderung. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

	<p>das geplante Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert. Ferner sind offene Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung wird die vorhandene bauliche Situation beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Hier kommt es einerseits zu einem Bruch des Bildes bzw. des Charakters des gesamten Wohngebietes (neben der Justinastraße umfasst dies auch die Straßen Am Erbbusch, Prümer Weg, Jakobusstraße und Philippusstraße). Andererseits ist allgemein bekannt, dass diese Bauweise in Fachkreisen sehr häufig empfohlen wird, um eine Begrenzung der Geschosshöhe zu umgehen. Durch die Gestaltung eines Staffelgeschosses mit umlaufenden Terrassen- und Balkonbereichen entsteht somit ein komplett geöffnete, bewohnter und genutzter Raum über den Dächern der anliegenden Einfamilienhäuser, der einem 3. Vollgeschoss gleichkommt.</p>	<p>Für die benannten Straßen gelten jeweils andere Bebauungspläne, die unterschiedliche Bedingungen und Maßgaben für die Wohnbebauung vorgeben.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Des Weiteren ermöglicht die Gestaltung eines Staffelgeschosses eine andere Nutzung als dies ein Satteldach tut. Die Privatsphäre der anliegenden Anwohner und damit auch unsere wird in völlig anderer Art und Weise gestört.</p>	<p>Eine Störung der Privatsphäre durch eine mögliche Bebauung, die den Vorgaben von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht entsprechen muss, ist nicht erkennbar. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Uns ist bewusst, dass eine Einsicht in Wohn- und Ruhebereiche immer möglich ist und damit auch nicht verhindert werden kann,</p>	<p>Die vorliegende Bauleitplanung kann die Aufteilung und Anordnung der</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>jedoch ist es von elementarem Unterschied, ob sich im oberen Bereich eines Wohnhauses vorrangig Schlaf- und Badezimmer befinden oder ob der gesamte Etagenbereich umfassend zu Wohnzwecken und Freizeitnutzung herangezogen werden.</p> <p>Durch die Terrassen- und Balkongestaltung im Staffelgeschoss bietet die gesamte Fläche diese Möglichkeiten und beeinträchtigt damit uns sowie alle Anlieger mit Einfamilienhäusern in der Umgebung der geplanten Neubauten.</p> <p>Gerade der Aspekt der Privatsphäre bzw. Einsehbarkeit hat uns 2006 zum Kauf unseres Hauses bewogen und nicht in einem der vielen Neubaugebiete der Stadt Jülich, deren Gestaltung wesentlich enger und einsehbarer war/ist, zu bauen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes führt jedoch nicht nur dazu, dass der Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 1829 ermöglicht wird. Nach einer Änderung des Bebauungsplanes kann dies auch nachträglich auf Flur 1830 oder bei bereits errichteten Gebäuden wie zum Beispiel Hausnummer [REDACTED] oder [REDACTED] (aufgesetztes Satteldach) erfolgen- um nur einige Beispiele zu nennen.</p> <p>Langfristig könnten damit weitere 3-schösig wirkenden Bauten entstehen, die den Charakter eines Einfamilien- Wohngebietes zerstören.</p>	<p>verschiedenen Räume des Wohnhauses nicht vorgeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorliegende Planbereich war schon immer für die Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Die Einsehbarkeit benachbarter Grundstücke ist auch unter den Vorgaben des Ursprungsplanes gegeben und ist nicht abhängig von der Dachform. Auch durch Balkone, Dacheinschnitte/-terrassen und Fenster in höherliegenden Wohnebenen ist ein Blick auf Bereiche jenseits der Grundstücksgrenze gegeben. Eine Anspruch auf ein nicht einsehbares Grundstück gibt es nicht. Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind bei der konkreten Planung einzuhalten. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Sowohl im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im neuen Plan sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bau von Einzel- und Doppelhäuser</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Schon mit einem Bau in der geplanten Größenordnung wird die aktuell umgesetzte offene und kleinteilige Bebauung des Gebietes gestört. Es entsteht eine Front die sich elementar vom bestehenden Charakter abhebt, sich nicht in das Gesamtbild integriert und damit stört. Zudem sollte man sich die Frage stellen, was die Integration des ursprünglichen Bebauungsplanes darstellte, der sich in seiner Urfassung Einzelhäuser und Doppelhäuser als Bauweise festlegt. Uns ist klar, dass diese Begriffe keine Synonyme für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften darstellen, es liegt unserer Meinung jedoch auf der Hand, dass zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt war, Wohnblöcke in das Wohngebiet zu integrieren. Ein weiteres Indiz hierfür ist die Tatsache, dass bei Erstvergabe der Grundstücke eine 10-jährige Eigennutzung festgelegt wurde. Hiermit wollte man junge Familien in das Wohngebiet ziehen und auch dort fest verwurzeln. Dies ist ein notwendiger wesentlicher Aspekt, der die Standortsicherheit der Grundschule in Welldorf sowie des Kindergartens in Güsten sichern sollte. Die Absicht, Investorenspekulationen zu unterstützen und Veräußerungsgeschäften Raum zu geben widerspricht dieses Vorgehen gänzlich.</p>	<p>fest. Der neue Bebauungsplan setzt Einzelhäuser fest. Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ hat lediglich zum Inhalt, dass es sich um ein allseitig freistehendes Gebäude handeln muss. Auch ein Mehrfamilienhaus kann diese Kriterien erfüllen.</p> <p>Die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, kann durch den Bau von Mehrfamilienhäusern entschärft werden. Der Gesetzgeber hat dem Prinzip Innenentwicklung vor Freiraumbeanspruchung Rechnung getragen, indem er das Instrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) eingeführt hat.</p> <p>Dem Einwand der Zerstörung des Gebietscharakters kann nicht gefolgt werden. Die Abstufung der Bebauung bei angrenzenden Bebauungsplänen war seinerzeit bereits Planungswille (Güsten Nr. 2 - Güsten Nr. 5) und steht nicht im Widerspruch zum aktuellen Bauleitplanverfahren. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden geändert, lediglich die Gestaltung (hier: Dachform) wird geändert.</p> <p>Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Mit einer Beschränkung der maximalen zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück hätte man dem entgegenwirken können. Wenn es also um die Betrachtung der Änderung des Bebauungsplanes geht, kann als Alternative auch eine solche nachträgliche Beschränkung mit in den Blick genommen werden, um den Charakter des Wohngebietes und der ursprünglichen Intention festzuhalten. Diese Anzahl der Wohneinheiten, die auch von der Gestaltung des Daches abhängt, stellt ebenfalls ein problematisches Feld dar.</p> <p>Die Justinastraße ist als Spielstraße deklariert und wird als solche stark genutzt. Auch Kinder aus angrenzenden nicht verkehrsberuhigten Bereichen (z.B. Johannes-straße) nutzen die Justina-straße für ihre Freizeitaktivitäten, was wir als Familie mit 3 Kindern sehr schätzen.</p> <p>Die Lage und Infrastruktur des Ortes führen dazu, dass die Mobilität hauptsächlich durch die Nutzung eigener PKWs sichergestellt werden kann. Das heißt, dass je nach Haushaltsgröße und Alter der Kinder 1-3 Autos genutzt und geparkt werden (müssen). Bereits jetzt ist es für die aktuellen Anlieger teilweise schwierig, ihre PKWs zu parken ohne den Verkehr zu stören. Bei 8 Parteien ist damit zu rechnen, dass mindestens 16 Fahrzeuge (und nicht alle Kleinstwagen) auch Parkraum benötigen und auch der Einfahrtsbereich der Justinastraße sehr stark frequentiert wird. Auch eine geplante Tiefgarage schafft hierbei nur eine minimale Entlastung.</p>	<p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bau von Einzel- und Doppelhäuser fest. Der neue Bebauungsplan setzt Einzelhäuser fest.</p> <p>Die Festsetzung „nur Einzelhäuser“ hat lediglich zum Inhalt, dass es sich um ein allseitig freistehendes Gebäude handeln muss. Auch ein Mehrfamilienhaus kann diese Kriterien erfüllen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Bauvorhaben wird der verkehrsberuhigte Bereich, den die Justinastraße darstellt, nicht verändert.</p> <p>Pro Wohneinheit sind ein Pkw-Stellplatz und zwei Fahrradstellplätze innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
--	---	---

<p>Schon jetzt ist es für den Schulbus (verkehrt mehrfach täglich) und die Feuerwehr teilweise mit einem stark erhöhten Mehraufwand verbunden, die parkenden Autos im vorderen Bereich der Justinastraße zu passieren. Bei Gestaltung der Justinastraße stand neben der Verkehrsberuhigung eine Selbstregulierung der Geschwindigkeit im Vordergrund, weshalb keine Teller oder ähnliches verbaut werden mussten. Eine Verkehrsblockierung wie sie jetzt bereits im Vorderbereich der Justinastraße am kleinen Parkplatz entsteht, wird durch die geplante Nutzung und den damit verbundenen zusätzlichen Parkplätzen, provoziert.</p> <p>Der vorhandene Parkplatz sowie der Parkraum auf der Welldorfer Straße sowie im vorderen Bereich der Justinastraße sind regelmäßig überfüllt und führen zu gefährlichen Situationen. Die zusätzlichen parkenden Autos, die im öffentlichen Raum abgestellt werden, beeinträchtigen somit die Sicherheit der Kinder, aber auch das Befahren der Justinastraße mit großen Fahrzeugen.</p> <p>Durch die Aufhebung/Verschiebung der Baugrenzen soll in unseren Augen nicht besser oder anders gebaut werden, sondern größer, so dass das ursprüngliche Baufeld noch erweitert wird.</p> <p>Der vorgelegte Plan dient im ersten Schritt dazu, das Vorhaben durchzusetzen und ist nicht zwingend im Detail umzusetzen. Seit Planungsbeginn wurden mittlerweile so viele unterschiedliche Pläne präsentiert, so dass für uns die „letzte Planung“ weiter offen und fraglich bleibt. Dies betrifft aus unserer Sicht neben dem geplanten Mehrfamilienhaus im Besonderen die Möglichkeit einen langfristig angelegten weiterer Ausbau/Aufstockung des Einfamilienhauses bzw. weiterer Gebäude in unserem direkten Umfeld.</p>	<p>Die Baugrenzen geben nur den Rahmen vor, in dem eine mögliche Bebauung positioniert werden kann. Die Baugrenzen werden durch die Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl, die die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes definiert, wird gegenüber der Ursprungsplanung nicht erhöht.</p> <p>Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form gibt den Rahmen vor, in den sich die konkrete Planung einfügen muss. Detaillierte Bauzeichnungen sind nicht</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	---	---

<p>Durch eine Änderung des Bebauungsplanes sowie die Errichtung der geplanten Gebäude in diesem Bereich sinken die Preise für unsere Grundstücke und Immobilien. Auch dies ist in unseren Augen weder tragbar noch zumutbar.</p> <p>Dass dies nicht nur eine individuelle Einzelmeinung darstellt, sondern viele Bürgerinnen und Bürger in diesem Wohngebiet unsere Einwände teilen, zeigt die Unterschriftenliste, die von allen Anwohnern der näheren Umgebung unterzeichnet wurde. Ausnahme bilden hier nur die Personen, die in einem persönlichen oder beruflichen Abhängigkeitsverhältnis zum Investor/Bauherren stehen.</p> <p>In Anbetracht der gesamten Darstellung, erwarten wir, dass einerseits dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt wird und andererseits eine Prüfung der Stadt Jülich erfolgt, in wie weit eine Änderung des Bebauungsplanes zum Schutz der anliegenden Bewohner — zum Beispiel durch Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück — erfolgen kann. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung</p>	<p>Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch in den Dörfern steigt die Nachfrage nach mehr Wohnraum. Die Schaffung dieses Wohnraums, kann durch den Bau von Mehrfamilienhäusern erreicht werden. Dass es durch die vorliegende Planung zu einer Senkung der benachbarten Grundstückspreise kommt, steht in keinem Zusammenhang. Den Einwänden wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Unterschriftenliste ist Bestandteil dieser Abwägung.</p> <p>Alle Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung werden im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren gewertet. Den Beschluss hierüber fasst der Stadtrat.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	--	---

9 Bürger 7 mit Schreiben vom 13.01.2022

wie aus dem Amtsblatt Jülich 12/2021 zu entnehmen ist, wird eine Bauplanänderung für das oben genannte Grundstück beabsichtigt. Diese Änderung beeinträchtigt uns als Eigentümer in unmittelbarer Nähe [REDACTED] massiv und verschlechtert unsere Wohn- und Lebensqualität.

Ein Mehrfamilienhaus mit kommerzieller Nutzung in einem Dorf, wertet die umliegenden Einfamilienhäuser und Grundstücke massiv ab und ist für uns als direkte Nachbarn unzumutbar.

Ein Mehrfamilienhaus passt nicht in dieses ehemalige Neubaugebiet, dass durch zweistöckige (Erdgeschoss + Dachgeschoss) Einfamilienhäuser/Doppelhäuser mit Satteldach geprägt ist. Ein solches Haus (Größe, Höhe, Art) zerstört diesen gesamten Gebietscharakter, welcher von jedem einzelnen Eigentümer mit viel Aufwand nach allen Vorgaben (mind. 10-jährige Eigennutzung, Ausschluss Vermietung oder sonstiger gewinnbringender Beschäftigung auf dem Grundstück der Stadt Jülich aufgebaut und abgesichert wurde. Ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus passt in der geplanten Bauweise weder zu dem ländlichen Stil/Umgebung noch zur Straßenfassade, würde als Betonblock die gesamte natürliche Aussicht ruinieren. Nicht nur Lichtverhältnisse der bestehenden Häuser/ Grundstücke werden beeinträchtigt. Durch ein größeres Gebäude auf der Sonnenseite (welches geplant ist, würden wir vom natürlichen Lichteinfall abgeschirmt und würden auch zur Sommerzeit ganz im Schatten liegen.

Zusätzlich muss erwähnt werden, dass von der Stadt Jülich seinerzeit zugesichert wurde, dass dieses Gebiet seinen ländlich/ dörflichen Charakter behält, was für die meisten kaufentscheidend war. Es gab

Die subjektive Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

Der neue Bebauungsplan Güsten Nr. 12 orientiert sich hauptsächlich an dem Ursprungsplan Güsten Nr. 2 „Justianstraße“. Er übernimmt die Festsetzungen zu Geschossigkeit und offener Bauweise. Die Umgebungsbebauung ist in östlicher Richtung meist zweigeschossig, sodass sich das geplante Mehrfamilienhaus an dieser Umgebungsbebauung orientiert. Ferner sind offene Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Lediglich die Dachform wird geändert. Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Durch die vorliegende Planung wird der dörfliche Charakter nicht beeinflusst.

Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.

Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.

Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.

<p>Vorgaben bezüglich Dachart und Höhe (Satteldach), Stockwerke, Abstand zur Straße, Keller, etc. Diese Vorgaben wurden von allen Eigentümern und Bauherren eingehalten und umgesetzt und gelten auch jetzt noch. Gerechtigkeitshalber sollte dies, zusätzlich zu allen anderen Punkten, auch weiterhin für alle gelten, auch für alle neue Bauherren.</p>	<p>Da ein stetig steigendes Bedürfnis an neuem Wohnraum auch innerhalb der Dörfer besteht, ist es Aufgabe der Bauleitplanung dem nachzukommen und auch Wohnraum durch den Bau von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.</p>	
<p>Durch das Verschieben der Baugrenzen wäre unsere Privatsphäre massiv eingeschränkt und auch das Parkplatzproblem sowie die Verkehrssituation verschärft.</p>	<p>Die subjektive Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der im Bebauungsplan festgeschriebene Stellplatzschlüssel für Pkw entspricht den üblichen Schlüssel (1 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit), der auch bei den bereits errichteten Wohnhäusern angesetzt wurde.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Ebenfalls haben wir zum Bau einer Tiefgarage Bedenken zur Sicherheit der umliegenden Häuser. Durch den Bau kann es zu Beschädigungen durch Erschütterungen der Haus und Kellerwände kommen.</p>	<p>Die Planung und Errichtung der Tiefgarage sind Bestandteil der Ausführungsplanung und können somit nicht durch das vorliegende Bauleitplanverfahren bestimmt werden. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Da die Zufahrt zur Tiefgarage über die Justinastraße erfolgt, muss bedacht werden, dass diese Straße eine Spielstraße ist und in der Art nicht für solches ausgelegt ist. Durch das Warten vor dem Einfahrtstor werden Staus verursacht, welche auf dieser einspurigen</p>	<p>Die Justinastraße ist in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung geeignet, den Pkw-Verkehr, der durch die Bebauung bisher noch</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>

<p>Straße unvermeidbar sind und wir Anwohner werden vermehrten Verkehrsemissionen (Lärmbelästigung und Abgase) ausgesetzt werden. Zu bedenken ist auch, dass der Schulbus ebenfalls diese Straße abfährt, was durch zusätzlich auf der Straße geparkten Fahrzeugen nochmals zu Beeinträchtigungen führen wird.</p> <p>Gleichzeitig ist die Sicherheit spielender Kinder auf der Spielstraße nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Wenn man bedenkt, dass es schon bei dem Bau des Einfamilienhauses (mit Flachdach) nicht nur zu schwierigen Verkehrs- und erschwerten Parkplatzproblemen, sondern auch zu gefährlichen und vermeidbaren Situationen zwischen Schulbus, spielende Kinder und Baustellenfahrzeugen gekommen ist, stellt sich die Frage wie das nächste Bauprojekt in dieser Form realisierbar sein kann ohne, dass wieder Anwohner vor 7 Uhr aus dem Schlaf gerissen werden um ihre Fahrzeuge weiter weg parken zu müssen oder dass die Straße/Gehweg sowie die Bepflanzung wieder oder noch mehr zerstört werden? Dies sind nur Kleinigkeiten der zu erwartenden unzumutbaren Umstände. Wir möchten nicht, dass nochmal Zäune und Fahrzeuge beschädigt werden und sich die Verursacher aus der Verantwortung ziehen.</p>	<p>unbebauter Grundstücke ausgelöst wird, aufzunehmen.</p> <p>Die Erschließung des Mehrfamilienhauses kann durch die Justinastraße gewährleistet werden.</p> <p>Von einer Erhöhung der Verkehrsemissionen durch die vorliegende Planung, wird nicht ausgegangen.</p> <p>Das Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf den verkehrsberuhigten Bereich, den die Justinastraße darstellt. Dieser bleibt bestehen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwicklung der zukünftigen Baustelle ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Baustelleneinrichtung und -abwicklung sind im konkreten Fall mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	--	---

<p>Zuletzt stellt sich die Frage: Warum holt man die „Stadt“ ins „Dorf“ und lässt dein Dorf nicht einfach seinen natürlichen und einfachen Charakter?</p> <p>Wir bitten darum unsere Bedenken in diesem Schreiben in Ihre Entscheidung mit einzubeziehen.</p>	<p>Durch einen Investor wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den vorliegenden Planbereich beantragt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung über die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans positiv abgestimmt.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird dem stetig wachsendem Bedürfnis nach mehr Wohnraum, auch innerhalb der Dörfer, entsprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
---	--	---