Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung
Az: 61-29-20
Datum: 23.01.2002

2002/020
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.02.2002	
Rat der Stadt	21.02.2002	

Betreff
BAULEITPLANUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20, Planbereich: "Haselweg"
a) Entscheidung über die Anregungen
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch
c) Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen nach § 19 Absatz 1 BauGB

[ ] Finanzielle Auswirkungen	Haushaltsstelle(n):
[X] keine haushaltsmäßige Berührung	Gesamtkosten der Maßnahme:
[ ] Auswirkungen siehe Sachverhalt	ggf. Höhe des Zuschusses %=

Beschlussvorschlag
Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft.

Der Rat beschließt:

a) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 2-4) angegeben ist. Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.
b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung einschließlich der Änderungen.
c) dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ergibt sich aus der zum Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses III vom 08.05.2001 gehörenden Karte (Anlage 1).

K r u s e
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das ca. 0,42 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Haselweg“ befindet sich nördlich der Autobahn A 42 am Castroper Holz.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem bei der Einleitung des Verfahrens festgelegten Geltungsbereich. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 321, 374, 375, 376, 377 und einen Teil des Flurstücks 359 der Flur 11, Gemarkung Castrop.

Das Plangebiet wird

im Westen durch das Waldgebiet Castroper Holz,
im Osten durch den Haselweg,
im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 473,
im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 467 und 468

begrenzt.

2. Bisheriges Verfahren

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 wurde bisher folgendes Verfahren durchgeführt:

08.05.2001 Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens (Betriebsausschuss III)

29.05.2001 bis 08.06.2001 frühzeitige Bürgerbeteiligung

19.06.2001 Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Betriebsausschuss III)

18.07.2001 bis 24.08.2001 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

01.10.2001 bis 05.11.2001 öffentliche Auslegung

3. Planungsanlass und -erfordernis

Nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude beabsichtigt der Vorhabenträger eine Neubebauung des Areals in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern in flächensparender, kostengünstiger Bauweise.

Da das Vorhaben zum Teil nicht den Zulässigkeitskriterien des § 34 Baugesetzbuch entspricht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern.

Durch Berücksichtigung von Kriterien des flächen- und kostensparenden Bauens soll vor allem jungen Familien die Möglichkeit geboten werden, Eigentum zu bilden.

5. Inhalte der Planung

Die Baugebiete werden als reine Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von 10 Doppelhaushälften und einer aus drei Reihenhäusern bestehenden Hausgruppe. In Anlehnung an den Bestand am Haselweg wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt.
Die Erschließung des Plangebietes soll vom Haselweg aus über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über einen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegenden Kanal, der an den Kanal im Haselweg an-

geschlossen werden soll, erfolgen. Die Entwässerung der Dachflächen soll in einen im Westen an das Plangebiet angrenzenden Graben, der im weiteren Verlauf in ein Gewässer mündet, erfolgen.
Um den Schutzabstand zwischen der geplanten Bebauung und dem westlich angrenzenden Wald, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 2 „Castroper Holz – Bladenhorst“ (Landschaftsplan Nr. 3 Castroper Hügelland) ist, zu erhöhen, wird die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Waldfläche als private Grünfläche festgesetzt. Der Ausgleich für diese Waldumwandlung erfolgt im Verhältnis 1:3.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung fand im Zeitraum vom 01.10.2001 bis 05.11.2001 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung brachten der Kreis Recklinghausen sowie mehrere Bürger Anregungen vor. Kopien der Originalschreiben liegen bei. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen ist dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

8. Weitere Vorgehensweise

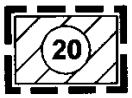
Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel sowie dem Eigenbetrieb der Stadt Castrop-Rauxel (EUV) wurde ein Durchführungsvertrag zur Regelung der technischen Ausführung der Erschließungsanlagen und kostenmäßigen Abwicklung geschlossen.

Anlage 1:
Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20
Anlage 2:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme des Kreises Recklinghausen vom 09.11.01 und vom 24.08.01 einschl. Abwägungsvorschlag
Anlage 3:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme der Rechtsanwälte Welskop vom 25.10.01 einschl. Abwägungsvorschlag
Anlage 4:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme der Rechtsanwälte Möhlmeier, Mergen, Funcke vom 05.06.01 und 31.10.01 einschl. Abwägungsvorschlag

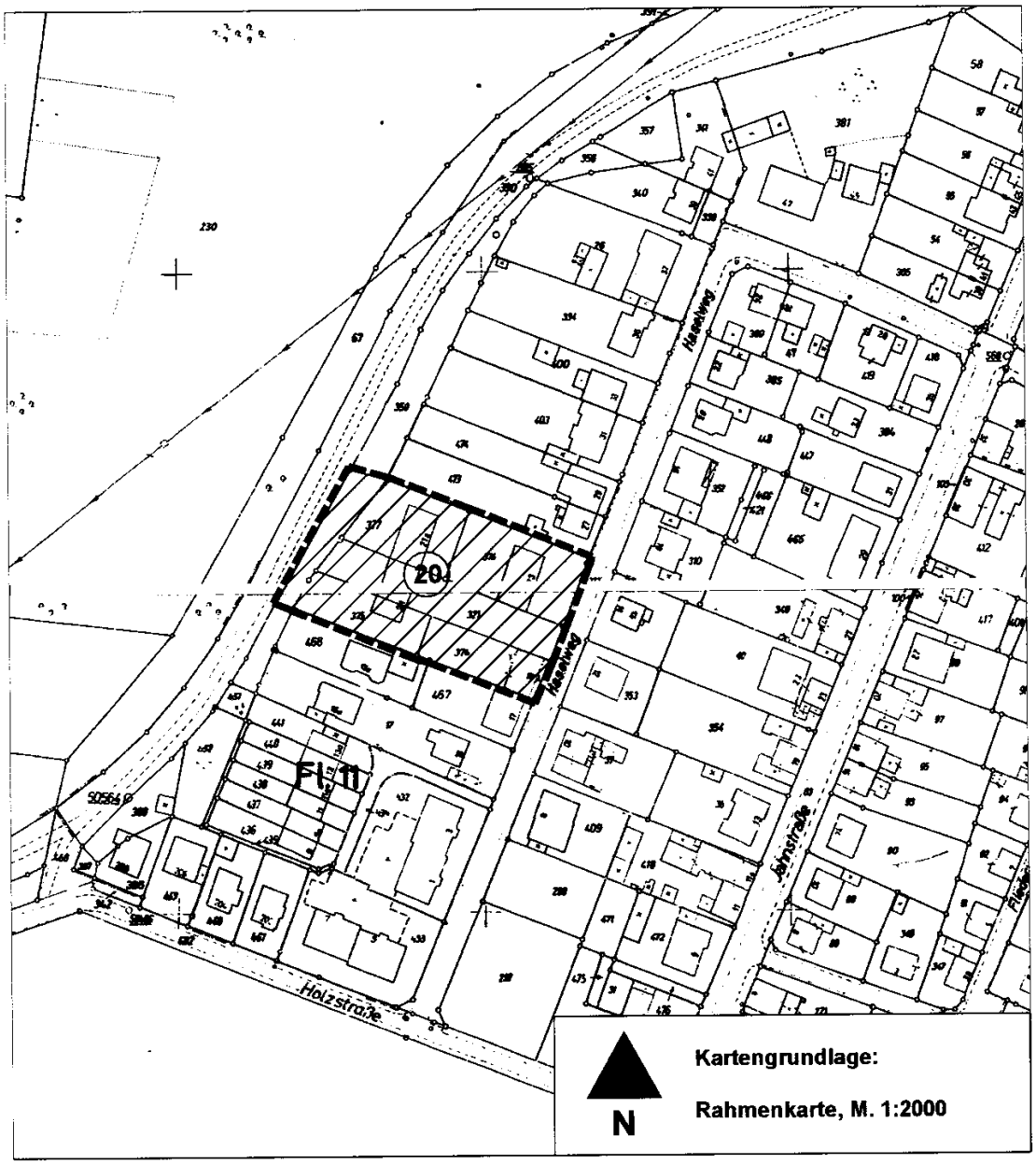
Anlage 1

Übersichtsplan zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20
Planbereich: "Haselweg"



räumlicher Geltungsbereich



unmaßstäblich

Anlage 2

Abwägungsvorschlag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20
Planbereich: „Haselweg“

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksichtigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
32-37	Kreis Recklinghausen	24.08.01 und 09.11.02	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde			
			Bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde die Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit Aushubmaterial und dessen Verwertungsfähigkeit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für notwendig erachtet.		x	Hinweise haben nicht den rechtsverbindlichen Charakter einer textlichen Festsetzung, sondern dienen lediglich deklaratorischen Zwecken. Die Hinweise zum Umgang mit Aushubmaterial und dessen Verwertungsfähigkeit wurden bereits zur öffentlichen Auslegung in die Begründung (Punkt 7.4) aufgenommen.
			Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich keine Veränderungen zu der im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergangenen Stellungnahme ergeben.			
			Untere Wasserbehörde		x	
			Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in das Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen ist.			Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Ist im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

Anlage 3

Abwägungsvorschlag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20
Planbereich: „Haselweg“

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
1	Herr Josef Reith, Haselweg 27, 44575 Castrop-Rauxel und Frau Brigitta Witkiewicz, Haselweg 31, 44575 Castrop-Rauxel Vertreten durch Rechts-anwälte Welskop,	25.10.01	1.1. Die Bebauung in der Nachbarschaft liege ausschließlich unmittelbar an der Straße und nicht im Hintergelände. Der Bebauungsplanentwurf sehe eine Bebauung in Dreierreihen vor. Damit werde der Eigentümer dieser Grundstücke gegenüber allen anderen Eigentümern in unzulässiger Weise bevorzugt.		**x**	1.1. Auf dem Gelände des Plangebietes standen vormals mehrere Gebäude. Ein Mehrfamilienhaus befand sich unmittelbar am Straßenrand. Eines der Übergangsheime befand sich zurückversetzt in zweiter Baureihe. Zwei weitere Gebäude befanden sich in dritter Baureihe in etwa auf Höhe des Gebäudes Haselweg 17 a. Auch dieses Gebäude liegt vom Haselweg aus gesehen im Hinterland. Die Umgebungsbebauung ist demgemäß von Hinterlandbebauung geprägt.
			1.2. Da das Grundstück weder eine besondere Größe aufweise noch von besonderer städtebaulicher Bedeutung sei, könne für den Bereich kein Bebauungsplan aufgestellt werden. In den Bebauungsplan müssten die angrenzenden Grundstücke einbezogen werden.		**x**	1.2. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB. Dass sich ein solcher Bebauungsplan auf nur ein Grundstück bzw. nur ein Bauvorhaben bezieht, ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan typisch und vom Gesetzgeber so gewollt.

			Beschlussvorschlag			
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
	Castrop-Rauxel		1.3. Der Bebauungsplan zeige keine städtebauliche Entwicklung auf, sondern ermögliche lediglich eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke eines Eigentümers, der mit der Stadt Castrop-Rauxel in engen wirtschaftlichen Interessen stehe.		**x**	1.3. Der Bebauungsplan regelt die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Diese soll Kriterien des flächen- und kostensparenden Bauens berücksichtigen, um vor allem jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, Eigentum zu bilden.
			1.4. Die Planung berücksichtige nachbarrechtliche Interessen nicht hinreichend. Die Giebelseiten der Häuser seien sämtlich zu den nordöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken ausgerichtet. Dadurch werde die Gartenfläche der angrenzenden Grundstücke bis in die letzte Tiefe eingesehen. Das störe die Nutzung der anliegenden Grundstücke.		**x**	1.4. Im Hinblick auf die Frage der Einsehbarkeit ist die Anordnung der Giebelseiten der Gebäude parallel zu den nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen günstiger als die Ausrichtung der Traufseiten zu den Nachbargrundstücken hin, da sich in den Giebelseiten überlicherweise keine Wohnraumfenster befinden. Dass es zu einer Einsichtnahme in die Gärten der Nachbargrundstücke kommt, kann nicht ausgeschlossen werden. Dies ist für Wohngebiete typisch.
			1.5. Da die Carports bis auf einen geringen Abstand an die Grundstücksgrenze geführt würden, sei mit erhöhten Immissionen auf den angrenzenden Grundstücken zu rechnen.		**x**	1.5. Die Festsetzung der Flächen für Carports entspricht § 6 Abs. 11 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW. Die der Erschließung dienende Straßenverkehrsfläche ist in der Mitte des Baugebietes und damit so angeordnet, dass die Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.
			1.6. Im Bebauungsplan müsste zum Schutz der Nachbargrundstücke eine ca. 2 m hohe Mauer zu		**x**	1.6. Aufgrund des geringen zu erwartenden Maßes an durch den Anliegerverkehr verursachten Immissionen besteht im Bauleitplanverfahren kein Regelungsbedarf, die

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			Lasten des beplanten Grundstücks festgesetzt werden, um die angrenzenden Grundstücke vor Immissionen zu schützen.			angrenzenden Grundstücke vor Immissionen zu schützen. Im Rahmen des Nachbarrechtsgesetzes und der bauordnungrechtlichen Vorschriften können von jedem Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück Einfriedungen errichtet werden.
			1.7. Im Rahmen der Abbruchmaß-nahme der ehemaligen Obdach-losenunterkünfte sei unzulässiger Weise eine Aufschüttung des Geländes vorgenommen worden.		**x**	1.7. Das Gelände der Nachbargrundstücke liegt im Mittel 40-60 cm tiefer als das beplante Gelände. Nach Aus-kunft des Vorhabenträgers wurden im Zuge des Abris-ses keine weiteren Aufschüttungen vorgenommen. Auch sind im Zusammenhang mit der geplanten Bau-maßnahme keine weiteren Anschüttungen vorgesehen. Vielmehr wird seitens des Vorhabenträgers beabsich-tigt, das Geländeniveau durch Abtrag dem Niveau der Nachbargrundstücke anzupassen.
			1.8. Der Planentwurf begünstige ausschließlich den Grundstücks-eigentümer. Wenn man aus städtebaulicher Gründen daran interessiert sei, das gesamte Gebiet des Haselwegs so zu erschließen, wie man jetzt das Grundstück der GeWo erschließen möchte, hätte man den Bebauungsplan auf die gesamte Länge des Haselwegs ausdehnen müssen und den anliegenden Grundstückseigentümern ebenfalls die Möglichkeit geben müssen, eine Hinterlandbebauung vorzu-nehmen.		**x**	1.8. Ein Interesse aus städtebaulichen Gründen daran, das gesamte Hinterland des Haselwegs zu erschließen, liegt nicht vor. Des weiteren siehe auch Stellungnahme 1.2.
			1.9. Es sei zu berücksichtigen, dass die Stadt von den Anliegern in den zurückliegenden Jahrzehnten		**x**	1.9. Maßgeblich für die Festlegung der Flucht der geplanten Gebäude ist die Lage der Gebäude auf den Nachbargrundstücken am Haselweg, an deren Lage sich

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			verlangt habe, mit der Vorderfront der Häuser zur Straße einen Abstand von 8 m einzuhalten, da der Haselweg auf der norwestlichen Seite keinen Gehweg habe. Der Bebauungsplan ermögliche, nur einen Abstand von 2,50 m einzuhalten.			die geplante Bebauung orientiert, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten.
			1.10. Durch den Bebauungsplanentwurf würden die Grundstücke im Geltungsbereich zum Nachteil der anliegenden Grundstücke aufgewertet. Dem Grundstückseigentümer werde eine Bebauungsmöglichkeit gegeben, die sonst keinem anderen Anlieger in absehbarer Zeit zuteil werden könne. Der Bebauungsplan verhindere eine grundlegende Erschließung des Gesamtgeländes am Haselweg.		**x**	1.10. Die Frage der Bebauubarkeit der Nachbargrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20. Die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke bedarf einer Überprüfung im Einzelfall. Des weiteren siehe Stellungnahmen 1.8 und 1.2.

Anlage 4

Abwägungsvorschlag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20
Planbereich: „Haselweg“

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
2	Herr Josef Reith, Haselweg 27, 44575 C-R Frau Daniela Vogt, Haselweg 29, 44575 C-R und Frau Brigitta Witkiewicz, Haselweg 31, 44575 C-R Vertreten durch Rechtsanwälte Möhlmeier, Mergen, Funcke, Dortmund	05.06.01 und 31.10.01	2.1. Der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aushängende “Planentwurf” habe keinerlei Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung und über die überbaubare Grundstücksfläche enthalten. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung seien für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt gewesen und daher sei es kaum nachvollziehbar gewesen, inwieweit sich das Vorhaben in die Umgebung einfüge.		**x**	2.1. Bei dem ausgehängten Planentwurf handelt es sich um den städtebaulichen Entwurf, aus dem das geplante Vorhaben, d. h. die Lage der geplanten Erschließungs-straße und der geplanten baulichen Anlagen hervorgeht. Hierbei handelt es sich um eine konkretere Darstellung als die abstrakte Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche anhand von Baugrenzen. Insoweit war es nachvollziehbar, inwieweit sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.
			2.2. Irgendwelche textlichen Fest-setzungen seien dem Planentwurf nicht beigegeben gewesen.		**x**	2.2. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist es nicht erforderlich, dass dem Planentwurf textliche Festsetzungen beigefügt sind.
			2.3. Eine Begründung habe, obwohl an der Schautafel der Hinweis angebracht gewesen sei, dass sie eingesehen werden könnte, nicht vorgelegen.		**x**	2.3. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist es nicht erforderlich, dass ein Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung vorliegt. In diesem Fall lag ein städtrebaulicher Entwurf aus. Auf einen Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung wurde verzichtet.

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			2.4. Auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB solle über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und die wesentlich in Betracht kommenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Insbesondere an letzerem habe es gefehlt, insbesondere wenn berücksichtigt werde, dass ausschließlich ein Planentwurf (zeichnerische Darstellung) vorgelegen habe.		**x**	2.4. Bei dem ausgehängten Planentwurf handelt es sich um den städtebaulichen Entwurf, aus dem das geplante Vorhaben, d. h. die Lage der geplanten Erschließungs-straße und der geplanten baulichen Anlagen exakt und deutlich hervorgeht. Da die Umgebung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Wohnbebauung geprägt ist, sind andere Entwicklungsziele als die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken von vorne herein ausgeschlossen worden. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Hinblick auf die geplante Nutzungen kamen somit nicht in Betracht. Eine Alternativprüfung wurde somit bereits im Vorfeld durchgeführt. Mögliche Auswirkungen der dargestellten Wohnbebauung sind in Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geprüft worden.
			2.5. Die Planung berücksichtige nicht, dass auf den überplanten Grundstücken in der Vergangenheit Anschüttungen vorgenommen worden seien. Die Grundstücke des Plangebietes lägen erheblich höher als die Nachbargrundstücke. Dies führe zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen:		**x**	2.5. siehe Stellungnahme 1.7.
			a) es würden Einsichtmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke ge-schaffen. Gleiches gelte für die in den Giebelwänden zugelassenen Fenster.		**x**	a) siehe Stellungnahme 1.4.
			b) zusätzliche Belästigungen durch		**x**	b) siehe Stellungnahme 1.5.

Beschlussvorschlag						
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			Abgase und Lärm, da an der Grundstücksgrenze Carports zulässig seien.			
			c) durch die festgeschriebene Versickerung von Niederschlagswasser auf den überplanten Grundstücken sei ein vermehrter Wasserzufluss auf die Nachbargrundstücke zu erwarten.		**x**	c) Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Entwässerung der privaten Zuwegungen durch Versickerung in die seitlich angrenzenden Gartenbereiche erfolgt. Die Carports sind gemäß der Festsetzungen zu begrünen. Überschüssiges Regenwasser wird ebenfalls in die Gartenbereiche geleitet. Aufgrund der geringen Flächengröße der privaten Zuwegungen und der Retentionswirkung der festgesetzten Dachbegrünung und der damit zu erwartenden geringen Menge an zu versickerndem Niederschlagswasser ist nicht mit einem vermehrten Wasserzufluss auf die Nachbargrundstücke zu rechnen.
			d) durch die geplante Ableitung des Dachflächenwassers in den westlich angrenzenden Graben mittels sickerfähiger Rohre sei ein vermehrter Wasserzufluss auf die Nachbargrundstücke zu erwarten. Auch die Versickerung in dem genannten Graben werde im Ergbnis dazu führen, dass ein vermehrter Wasserzufluss auf dem Nachbargrundstück zu verzeichnen sein werde. Der Graben sei in der Örtlichkeit nicht vorhanden.		**x**	d) Durch die Ableitung des Dachflächenwassers über unterirdische Rohrleitungen in den westlich angrenzenden Graben ist nach Aussage des Vorhabenträgers/Fachplaners nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu rechnen. Inwieweit es sich bei den eingesetzten Rohren um sickerfähige Ausführungen handeln wird, ist im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens festzulegen. In der Begründung wird auf die Verwendung des Wortes “sickerfähig” verzichtet. Der Graben ist in der Örtlichkeit vorhanden.
			e) durch die Höhenunterschiede der Grundstücke zueinander bedingt,		**x**	e) Mögliche Schalleinwirkungen gehen auf den Umstand zurück, dass sich die Grundstücke in einem

Beschlussvorschlag					
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**	**Stellungnahme**
				JA NEIN	
			sei mit erhöhten Schall-einwirkungen auf das Nachbar-grundstück zu rechnen.		Wohngebiet befinden und es dementsprechend zu mit dem Wohnen typischerweise verbundenen Geräuschen kommen wird. Der Umstand, dass die Grundstücke im Planbereich geringfügig höher liegen, fällt dabei nicht maßgeblich ins Gewicht.
			2.6. Die Begründung scheine insoweit widersprüchlich zu sein, als dass die Notwendigkeit der Entsorgung des Niederschlagswassers in die Kanalisation dargestellt werde, die Entwässerung der Dachflächen aber in den westlich angrenzenden Graben erfolgen solle.	**x**	2.6. Die missverständliche Formulierung unter Punkt 8.3 der Begründung "Entwässerung" wird dahingehend geändert, dass klargestellt wird, dass nach dem hydro-geologischen Gutachten, welches Anlage der Begrün-dung ist, eine Versickerung des anfallenden Nieder-schlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich ist. Eine Notwendigkeit der Entsorgung sämtlichen anfal-lenden Niederschlagswassers in die Kanalisation be-steht nicht. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Graben besteht die Möglichkeit, das auf den Dachflä-chen anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen.
			2.7. Die Schaffung eines entsprechen-den Sichtschutzes sei aufgrund der erforderlichen Höhe ggf. nicht zulässig und führe zu einer Verschattung und schlechteren Ausnutzbarkeit der Nachbar-grundstücke.	**x**	2.7. Im Rahmen des Nachbarrechtsgesetzes und der bauordnungrechtlichen Vorschriften können von jedem Grundstückseigentümer auf dem eigenen Grundstück Einfriedungen errichtet werden.
			2.8. Bei der Höhe der geplanten Häuser sei ein vernünftiger Grenzabstand nicht einzuhalten.	**x**	2.8. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			Von der geplanten Bebauung gehe bei einem Grenzabstand von 3 m eine erdrückende Wirkung aus. Bereits von der mittlerweile abgebrochenen Bebauung sei eine erdrückende Wirkung ausgegangen, die durch die Neubauvorhaben nicht verringert werde, sondern sich durch die geplante Bebauung in der mittleren Reihe eher verschlechtern werde.			Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Aussagen zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die festgesetzten Höhen entsprechen den üblichen Höhenmaßen von 2-geschossigen Wohngebäuden. Die festgesetzten Baugrenzen sehen für die Gebäude einen Mindestabstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen vor. Im übrigen dürfen die Gebäude nur so errichtet werden, dass die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstände eingehalten werden. Bei Einhaltung der erforderlichen Abstände ist eine Beeinträchtigung im Hinblick auf die Belange “Belichtung” und “Belüftung” ausgeschlossen.
			2.9. Die geplante (zusätzliche) Bebauung im Verhältnis zum Altbestand führe zu einer nicht mehr hinnehmbaren Verdichtung. Die Anforderungen an ausreichenden Sozialabstand seien nicht gewahrt.		**x**	2.9. Auf den Grundstücken im Planbereich befanden sich ehemals drei Mehrfamilienhäuser mit je elf Wohnungen sowie direkt am Haselweg ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken demnach keine nennswerte Verdichtung der Bebauung. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt. Darüber hinaus siehe Stellungnahme 2.4.
			2.10. Üblich und prägend sei eine Bebauung im Hinterland mit nur einem Zug und nicht eine dreizügige Hinterlandbebauung. Durch das Vorhaben würde eine nahezu eigenständige Siedlung errichtet, die in dem Gebietscharakter nicht vorhanden sei.		**x**	2.10. Siehe Stellungnahme 1.1.
			2.11. Durch das Vorhaben werde sich die Anzahl der Häuser um die Hälfte der derzeit am Haselweg		**x**	2.11. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich standen ehemals Gebäude mit insgesamt 39 Wohnungen. Demgegenüber sind nunmehr 13 Grundstücke mit jeweils

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			vorhandenen Bebauung vergrößern. Die erhöhte bauliche Ausnutzung führe zu einer erhöhten Lärmbelästigung und sonstigen Immissionen wie z. B. Abgase durch den zunehmenden Verkehr. Dies gelte auch insoweit, als drei bzw. vier Carports an der Grundstücksgrenze geplant seien. Gehe man zudem von einer Anzahl von zwei Autos pro Haus aus, ergäben sich Auto-bewegungen von zusätzlichen 26 Autos sowie Besucher und erheblicher Verkehr aus Anlieferung usw. Für eine derartige zusätzliche Verkehrsaufnahme sei der Haselweg nicht ausgebaut, was zu weiteren Belästigungen durch Verkehrslärm und Abgase führe.			maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Wohungsdichte hat sich demnach verringert und nicht erhöht. Bzgl. der zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen siehe Stellngnahme 1.5. Der Haselweg ist für die zu erwartende zusätzliche Belastung ausreichend breit ausgebaut. Verkehrsprobleme und damit verbundene weitere Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärm und Abgasen sind nicht zu erwarten.
			2.12. Die geplante Erschließungs-straße lasse die Zufahrt mit Fahrzeugen der Müllentsorgung mangels einer Wendemöglichkeit nicht zu. Die Müllfahrzeuge würden also auf dem Haselweg stehen und der Lärm würde sich im Bereich der Nachbarhäuser konzentrieren. Damit würden einseitig Folgen der Planung auf den Nachbarn angesiedelt. Zwar sei unter Ziffer 8.2 der Begründung ausgeführt, die Breite der	**x**		2.12. Die Frage, ob die Müllfahrzeuge zur Abholung der Mülltonnen in die geplante Erschließungsstraße einbiegen werden, oder ob sie sie von der am Haselweg geplanten Müllsammelstelle aufnehmen werden, ist nicht im Bauleitplanverfahren zu klären. Breite und Lage der geplanten Erschließungsstraße wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den entsprechenden Verwaltungsbereichen abgestimmt. Die mit einer Abholung der Mülltonnen vom Müllsammelplatz am Haselweg verbundenen zu erwartenden Beeinträchtigungen in Form von Lärmbelästigungen werden sich in einem vertretbaren

				Beschlussvorschlag		
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**		**Stellungnahme**
				JA	NEIN	
			Stichstraße mit 5 m genüge, um eine Zufahrt für die Müllabfuhr zu gewährleisten. Dies werde aber im gleichen Zuge in Frage gestellt, in dem bereits an dieser Stelle die Begründung es zulasse, dass ein Sammelplatz für Müllbehälter am Haselweg geschaffen werde, von dem die Abfuhr dann erfolgen solle.			Rahmen halten, da der Abholvorgang nur an einzelnen Tagen stattfinden wird und jeweils nur von kurzer Dauer ist.
			2.13. Durch die auf ein einzelnes Grundstück beschränkte Planung würden möglicherweise Bebauungsmöglichkeiten auf den Nachbargrundstücken ausgeschlossen. Eine Hinterlandbebauung auf den Nachbargrundstücken sei eventuell im Hinblick auf die eintretende Bebauungsdichte nicht mehr gewährleistet. Städtebauliche Ziele und Gründe, die die auf ein einzelnes Grundstück beschränkte Planung rechtertigten, seien nicht ersichtlich.		**x**	2.13. Siehe Stellungnahme 1.2 und 1.9.
			2.14. Die geplanten Gebäude dürften nicht in der Flucht der Häuser Haselweg 27 und 29 errichtet werden, sondern müssten die Flucht des ehemaligen Hauses		**x**	2.14. Maßgeblich für die Festlegung der Flucht der geplanten Gebäude ist die Lage der Gebäude auf den Nachbargrundstücken am Haselweg, an deren Lage sich die geplante Bebauung orientiert, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten.

				Beschlussvorschlag	
Nr.	**TÖB**	**Datum**	**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**	**berücksich-tigt**	**Stellungnahme**
				JA NEIN	
			Haselweg 23 aufnehmen, da u. a. auch die Häuser Nr. 31, 33, 35 und 37 in dieser Flucht errichtet werden mussten.		