

## Bebauungsplan 1-333-0

### Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 01.08.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Niederrheinische IHK	01.08.2019	Bei Verlagerung des Standortes des derzeit vorhandenen Stahlhandels bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.	-
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	06.08.2019	Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum. Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 Meter über Grund überschreiten ist das Bundesamt im Einzelfall zu beteiligen und die Planungsunterlagen sind vor erteilen der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung setzt maximale Gebäudehöhen fest. Sollten geplante Vorhaben davon im Genehmigungsverfahren abweichen, wird das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Einzelfall erneut beteiligt.
3	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn	06.08.2019	Aufgrund der Lage ist für den Bereich des Bodendenkmals davon auszugehen, dass sich im Plangebiet eine bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen daher zunächst Bedenken. Unter Punkt 9 der Begründung wird auf das Vorhandensein des Bodendenkmals bereits hingewiesen. Auch wird grundsätzlich ein angemessener Umgang mit dem bodendenkmalpflegerischen Belang sichergestellt. Abbruchanzeigen und Bauanträge sind dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme zukommen zu lassen.	Abbruchanzeigen und Bauanträge werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Im Bebauungsplan ist ein bedingtes Baurecht aufgenommen worden, so dass erst nach Untersuchung das Baurecht entsteht. Weitere Festsetzungen sind damit nicht notwendig.
4	Straßenbau NRW	13.08.2019	Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			geltend gemacht werden. Für Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.	
5	Stadtwerke Kleve GmbH	21.08.2019	Es wird darum gebeten, im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im dargestellten öffentlichen Bereich eine möglichst geradlinige Trasse mit einer Breite von ca. 1,0 Meter benötigt wird. Beidseits der Trasse ist ein Schutzstreifen erforderlich, in dem weder Überbauungen noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Deichverband Xanten-Kleve	28.08.2019	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Einwände. Bei Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in den Kermisdahl bzw. Spoykanal ist die wasserwirtschaftliche Untersuchung Einzugsgebiet Spoykanal zu berücksichtigen. Bei einer Einleitung sollte berücksichtigt werden, dass das Gewässer in der Planungseinheit PE_RHE_1000 unter der Kennung DE_NRW_27984_0 zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie gehört.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Einleitung von Wasser liegen Wasserrechtliche Genehmigungen vor oder wurden bereits gestellt. Zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Vertrag zwischen der Stadt Kleve und einem Ingenieurbüro für die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes geschlossen. Der Generalentwässerungsplan liegt zur Genehmigung beim Kreis Kleve vor.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.09.2019	Die Belange der Telekom werden zurzeit durch die Planung nicht berührt, bei Planungsänderung wird um erneute Beteiligung gebeten.	Bei Planungsänderungen wird die Deutsche Telekom Technik GmbH erneut beteiligt.
8_1	Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde bezüglich des Naturschutzes	09.09.2019	Es bestehen keine Bedenken, die örtlichen Gestaltungsvorschriften zur Begrünung der Vorgärten werden ausdrücklich begrüßt. Es wird jedoch angeregt, den sich am Kermisdahl/ Ecke Brücktor befindenden Ahornbaum in die Satzung mitaufzunehmen um den Baum bei Bauarbeiten zu schützen und den Erhalt zu sichern. Die Ausweisung als private Grünfläche und Uferbereich ist dazu nicht ausreichend. Der Baum ist ortsprägend und dient der Eingrünung des Wohngebietes.	Der Ahorn-Baum liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Angrenzend an das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan 1-086-4, welcher den Baum zum Erhalt festsetzt. Der sich derzeit in Aufstellung befindende Bebauungsplan 1-086-5 setzt alle Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm zum Erhalt fest, was für den Ahorn gegeben ist.

8_2	Kreis Kleve als Untere Naturschutzbehörde bezüglich des Artenschutzes		Hinsichtlich der Artenschutzprüfung sind Nebenbestimmungen zu beachten. Für Gebäudeabriss- und Umbauten sind eigene ASP durchzuführen. Gebäude sind vor Renovierungen oder Abrissen vorab durch eine sachkundige Person auf Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und/oder Zwerg- und Breitflügelfledermäusen untersuchen zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen durchzuführen. Darauf ist im Bebauungsplan hinzuweisen.	Ein entsprechender Hinweis diesbezüglich ist bereits in der Planzeichnung vorhanden.
8_3	Kreis Kleve als Untere Wasserbehörde bezüglich oberirdischer Gewässer		Es wird gebeten, die Festlegung des privaten Grünstreifens mit der Zweckbestimmung „Uferbereich“ zu ergänzen: Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Randstreifen unter anderem der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen in Hinblick auf ihre Funktionen erhalten. Im 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen auf den Flurstücken 90;535; 536 entlang des oberirdischen Gewässers „Kermisdahl“ ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 38 WHG verboten.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Ergänzung wird in die Begründung aufgenommen.
9	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften	11.09.2019	Es bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahmen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege in Pulheim und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Bonn sind gesondert einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung um Stellungnahme gebeten. Zur Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege siehe Zeile 3.
10_1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Denkmalangelegenheiten	27.09.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da die zur Sicherung des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve“ erforderlichen Maßnahmen in der Begründung aufgeführt sind. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung um Stellungnahme gebeten. Zur Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege siehe Zeile 3.

			Belange wird empfohlen- falls nicht bereits geschehen- das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Puhlheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Im Rheinland, Bonn sowie die zuständige Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	
10_2	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat Gewässerschutz	27.09.2019	Es wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Wasserrahmenrichtlinie in diesem Bereich für den Spoykanal/ Wetering leitbildkonforme Ersatzstrukturen herzustellen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung genannter Maßnahmen ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung der Grünfläche im Bebauungsplan ist eine Grundlage für eine Umsetzung gegeben.
11	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	01.08.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
12	Westnetz GmbH	13.08.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
13	Bischöfliches Generalvikariat Münster	14.08.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
14	Handwerkskammer Düsseldorf	15.08.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
15	Stadt Goch	16.09.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-
16	Landesbetrieb Wald und Holz	16.09.2019	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	-

### Öffentliche Auslegung vom 13.08.2019 –16.09.2019

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	11.09.2019	Die Einwendungen und Bedenken, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereicht wurden, werden wiederholt und, bis auf Einwand 1	Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der frühzeitigen Beteiligung dieses Verfahrens bleibt aufrechterhalten und können in der Abwägung zur

			und Einwand 2 teilweise, vollständig aufrechterhalten.	frühzeitigen Beteiligung nachgelesen werden. Der Rat der Stadt Kleve hat der Verwaltungsstellungnahme bezüglich der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 1-333-0 Kermisdahlstraße in der Sitzung vom 15.05.2019 zugestimmt. Es wird auf die Verwaltungsstellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung – Zeilen 3_1 bis 3_5- verwiesen.
1_2			<p>Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sowie der Grenzabstand der Baugrenze von 2 Metern zur Grundstücksgrenze ist städtebaulich nicht gerechtfertigt und zum unangemessenen Nachteil von Privat 1. Privat 1 wendet sich gegen diese Festsetzungen.</p> <p>Die abweichende Bauweise soll bewirken, dass weder sonst notwendige Abstandsflächen noch der sonst notwendige Brandabstand zum Grundstück von Privat 1 eingehalten werden muss. Die festgesetzte abweichende Bauweise ist nicht durch einen ausreichenden städtebaulichen Belang begründet. Das Grundstück ist groß genug, um in offener Bauweise mit ausreichendem Grenzabstand bei Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel bebaut werden zu können. Einer Ausweitung nach Südwesten und nördlich parallel zur Stichstraße ist möglich. Da in diesem Bereich ohnehin bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, kann die Lage der Grundstücksgrenze kein maßgebliches Kriterium dafür sein, Baugrenzen nicht parallel zur geplanten Stichstraße verlaufen zu lassen.</p> <p>Zum einen findet eine Risikoverlagerung ausreichender Abstände auf das Grundstück von Privat 1 statt, zum anderen wird ein Emissionskonflikt zwischen dem Grundstück und der angrenzenden Wohnnutzung forciert.</p>	<p>Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Die abweichende Bauweise ist städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar. Hierbei ist insbesondere zu erwähnen, dass die Grundstücke gut ausgenutzt werden sollen und so eine städtebauliche Idee verfolgt wird. Die planerische Idee ist erkennbar an der Zeilenbebauung entlang des Kanals, so ergibt sich ein stimmiges städtebauliches Quartier. Zusätzlich werden die weiteren Grundstücke in direkter Umgebung nicht belastet und können ohne Auswirkungen weiter genutzt werden.</p> <p>Die Nutzungen eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes widersprechen sich nicht. Es ist in dieser Lage städtebaulich normal, dass diese Gebiete neben einander liegen und keine negativen Auswirkungen bewirken. Ein Lärmproblem wird nicht erkannt, da der Abstand zur neuen Bebauung ausreichend ist. Der Vorwurf der zu hohen Belastung durch die Reduzierung der Abstandflächen ist nicht nachvollziehbar, da es sich hier um einen Meter bei einem Abstand von 23 Metern handelt. Die Industrie- und Handwerkskammer sowie die Handwerkskammer Düsseldorf haben ebenfalls keine Bedenken gegen die Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet angebracht (siehe Anregungen Träger öffentlicher Belange, Zeile 1 sowie 14), so dass aufgrund der Betrachtung des gesamten Plangebiets davon ausgegangen werden kann, dass es nicht zu Nachteilen für das angrenzende Mischgebiet kommt.</p>

		<p>Für die von den Flächen des Grundstücks von Privat 1 ausgehenden Immissionen, die auf schutzwürdige Aufenthaltsräume in benachbarten Wohn- oder sonstigen Gebäude einwirken, gelten nach TA-Lärm im Mischgebiet höhere Richtwerte als im WA-Gebiet. Der immissionswirksame Abstand wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise deutlich reduziert und Privat 1 in der Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird. Dies ist inakzeptabel, da es keinen Grund gibt, die heranrückende Wohnbebauung in dieser Weise gegenüber dem seit langer Zeit bestehenden Mischgebiet zu privilegieren.</p> <p>Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete anstelle von Mischgebieten ist in Hinblick auf den Immissionskonflikt nicht nachvollziehbar. Die in Begründung des Bebauungsplans aufgestellte Behauptung, eine erfolgreiche Umsetzung eines Mischgebiets könne für die Flächen nicht erkannt werden, entbehrt jeder empirischen Grundlage.</p> <p>Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ist im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt, die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet führt zu einer drastischen Verschlechterung der Bestandssituation.</p>	<p>Die Baugrenzen der Neubauten verlaufen bereits jetzt weitestgehend parallel zu neuen Stichstraße, auch bei einer Ausweitung nach Südwesten läge die breitere Grundstücksfläche weiterhin im nördlichen Teilbereich, so dass die Ausweisung an dieser Stelle nach wie vor sinnvoll ist und die städtebauliche Idee unterstützt. Eine Änderung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Bei den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets handelt es sich um im rückwärtigen Bereich gelegene Flächen; ein unmittelbares Angrenzen wie bei den Grundstücken entlang der Straße Brücktor an die Innenstadt ist hier nicht mehr gegeben. In einem Mischgebiet hat eine Nutzungsmischung zu erfolgen, in welcher Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt vertreten sind. Hierbei ist ausschließlich Gewerbe zulässig, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Das Wohngebiet in ausreichendem Abstand hat somit keine Auswirkungen. Von einem Erreichen dieser Vorgabe für die Gesamtheit des Geltungsbereichs ist nicht auszugehen. Eine solche Mischung entlang der Straße Brücktor ist aufgrund der Lage anzunehmen, für die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gilt dies jedoch nicht. Durch die gewerbliche Nutzung lediglich von Teilen der Gebäude an der Straße Brücktor kann bei Ausweisung des gesamten Geltungsbereichs als Mischgebiet nicht von einer gleichteiligen Nutzungsmischung gesprochen werden, so dass die Anforderungen des Mischgebiets nicht erfüllt sind. Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt, die Offenlage wurde bereits durchgeführt. Die Flächen wurden bereits geändert, landesplanerische Bedenken bestehen daher nicht.</p>
1_3		<p>Gebäudeteile von Privat 1 befinden sich außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und werden daher auf den Bestandsschutz reduziert, womit Privat 1 nicht einverstanden ist. Die</p>	<p>Durch den Bebauungsplan wird im Bereich des Mischgebiets das Ziel der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Brücktor verfolgt. Das städtebauliche Ziel ist klar zu erkennen und sinnvoll umgesetzt. Eine</p>

		<p>überbaubare Fläche sollte mindestens in ihrer Tiefe den Gebäudebestand abdecken, städtebauliche Gründe für eine geringere Ausweisung sind nicht ersichtlich. Es wird angeregt, die Überbaubarkeit der gesamten Grundstücksflächen- außer dem 3 Meter Grenzabstand zum angrenzenden Wohngebiet- des Mischgebiets festzusetzen, um unter Würdigung der Zentralität der Lage und dem Sparsamen Umgang mit Grund und Boden den Standort zu stärken.</p> <p>Im Gerichtsurteil des Oberverwaltungsgerichts BRW vom 24.06.2019 – 10 D 38/17.NE – in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 1-090-2 der Stadt Kleve wird darauf hingewiesen, dass private Interessen von Grundeigentümern in hervorragender Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehören. Beim Erlass eines Bebauungsplans ist das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abzuwägen. Im angeführten Urteil wurde vom OVG beanstandet, dass keine öffentlichen Belange für derart einschneidende Eingriffe in ausgenutzte Baurechte durch das Grundeigentum massive beeinträchtigende Festsetzungen ersichtlich waren. Gleiches gilt auch in diesem Fall.</p> <p>Sollten Gründe gegen die Ausweisung einer insgesamt überbaubaren Mischgebietsfläche sprechen wird angeregt, im südöstlichen Bereich des Grundstücks von Privat 1 zur Ermöglichung einer Blockinnenbebauung eine weitere überbaubare Fläche auszuweisen.</p>	<p>weitere Baureihe im hinteren Bereich ist städtebaulich nicht gewollt und wird somit nicht aufgenommen. Der Anregung der Vergrößerung der Bauflächen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die städtebauliche Idee wird konsequent verfolgt, somit werden auch die herausragenden baulichen Teile nicht aufgenommen. Diese Bereiche sind genehmigt und haben damit Bestandschutz. Die Eigentumsrechte werden nicht beeinträchtigt, da auch weitere Erweiterungsflächen aufgenommen worden sind.</p>
1_4		<p>Das Haus von Privat 1 steht nicht an der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie sondern</p>	<p>Die Anregung ist nicht nachvollziehbar. Für die Baulinie gilt: die Baulinie entlang der Straße</p>

			teilweise von dieser zurückversetzt, die Rücksprünge sind nicht durch die Ausnahmeregelung abgedeckt. Es ist eine Bestandsschutzregelung des Inhalts erforderlich, dass die Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung vorhandener Gebäude auch insoweit zulässig ist, als sie nicht an der Baugrenze stehen.	Brücktor samt der Festsetzung für Ausnahmen für das Zurücktreten von dieser stellt den zukünftig anzustrebenden Zustand dar. Die getroffene Festsetzung räumt dem Eigentümer planungsrechtlich Möglichkeiten für Erweiterungen im straßenbegleitenden Bereich ein und auch Nutzungsänderungen werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt. Ungeachtet dessen besteht für die derzeitige Bebauung Bestandsschutz.
1_5			Privat 1 wendet sich gegen den Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Mischgebiet. Eine gewisse Versorgung des Baugebiets und der angrenzenden Gebiet mit nahversorgungsrelevanten Gütern in nicht großflächigem Einzelhandel würde die Struktur des Baugebietes stärken und beleben, ohne andere Einzelhandelsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche) zu gefährden.	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve ist am vom Rat der Stadt 12.02.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden und auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Dies wird von der Verwaltung auch konsequent erfolgt.
2_1	Privat 2	12.09.2019	Die Einwendungen aus dem Schreiben vom 21.01.2019 werden aufrechterhalten, da sie nicht ausreichend abgewogen sind und werden wie nachstehen vertieft.	Der Rat der Stadt Kleve hat der Verwaltungsstellungnahme bezüglich der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 1-333-0 Kermisdahlstraße in der Sitzung vom 15.05.2019 zugestimmt. Es wird auf die Verwaltungsstellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sowie die Verwaltungsstellungnahme unter den Punkten 4_1 bis 4_4 der frühzeitigen Beteiligung verwiesen, welche weiterhin aufrechterhalten wird.
2_2			Dem Wunsch nach Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, die sich an den überbaubaren Grundstücksflächen der benachbarten Baugebiete orientiert, wurde nur teilweise Rechnung getragen. Ein Teil der Bestandsgebäude auf dem Grundstück wird auf den Bestandsschutz gesetzt. Städtebauliche Gründe für einen Grenzabstand von 5,00 Meter und mehr im Bereich der	Der Bebauungsplan dient der zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch den Abstand von 5 Metern ab der Grundstücksgrenze ist eine ausreichende große Fläche vorhanden, welche noch sinnvoll – etwa für Stellplätze, genutzt werden kann. Ein Abstand von 3 Metern ist möglich, bei der vorliegenden Planung jedoch nicht zwingend sinnvoll, da aufgrund der Bestandssituation noch ausreichend Fläche vorhanden ist. Der Anregung

		<p>Kermisdahlstraße sowie zum angrenzenden Mischgebiet sind nicht ersichtlich. Es wird angeregt, die Abstände in diesen Bereichen auf 3 Meter festzusetzen. Im weiteren, südlichen Verlauf der Kermisdahlstraße halten viele Wohnhäuser nur einen Grenzabstand von 3 Metern zur Straße ein; im Eckbereich Kalkarer Straße besteht teilweise eine grenzständige Bebauung.</p> <p>Es wird zudem angeregt, das Baufenster nach Westsüdwest auszuweiten, so dass es zu Fläche der Abfallentsorgung allenfalls 5 Meter einhält. Es wird derzeit unnötig Fläche für Nachverdichtung verschwendet; im derzeitigen Baufenster kann derzeit nur mühsam auf dem westlichen Flurstück ein freistehendes Einfamilienhaus untergebracht werden. Eine Erweiterung des Baufensters nach Süden und Westen (Südwesten) würde die Bebaubarkeit optimieren, städtebauliche Gründe wären hierdurch nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>wird nicht gefolgt.</p> <p>Flurstücksgrößen können sich im Lauf der Zeit ändern und sind in der Planung nicht zwingend maßgebend. Eine Nutzung der Fläche östlich der Stellfläche für Müllbehälter in Zusammenhang mit einer zukünftigen Bebauung ist durch die Nichtausweisung als überbaubare Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen, so können in diesem Bereich - unter Berücksichtigung der GRZ - etwa Garagenkörper entstehen, diese sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 zulässig.</p>
2_3		<p>Eine Konfrontation der derzeit eingeschossigen Bebauung mit bis zu 14 Meter hohen Satteldächern im rückwärtigen Bereich ist unangemessen. Durch die Ausnutzung der Festsetzung entsteht eine Staffelung, welche dem bisherigen Gebietscharakter diametral widerspricht.</p> <p>Unter Ausnutzung der Festsetzungen könnten bis zu vier Geschosse entstehen, deren oberstes Geschoss deutlich oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe von 10,50 Metern mit Gauben ausgestattet sein könnte, aus denen voller Einblick in das Grundstück gegeben ist, gegen den sich Privat 2 nicht schützen kann.</p> <p>Es wird angeregt, dass die Gebäudehöhenfestsetzung von 10,50 Metern für alle Arten von Gebäuden und Dachformen gilt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In den Allgemeinen Wohngebieten liegt die maximale Gebäudehöhe bei 10,50 Metern. Demnach darf der obere Abschluss des Gebäudes nicht über dieser Höhe liegen. Lediglich bei Satteldächern mit einer Neigung von mehr als 30 Grad darf eine Überschreitung bis zu einer Firsthöhe von maximal 14,00 Meter zugelassen werden, um eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese Möglichkeit besteht für alle Nutzungsgebiete des Allgemeinen Wohngebiets. Damit werden die Wohngebiet gleich behandelt.</p> <p>Die rechtlich vorgegebenen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind einzuhalten, so dass der vorgeschriebene Abstand zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Die Möglichkeit fremder Einsichtnahme auf das Grundstück ist städtebaulich irrelevant.</p> <p>Die geplante bauliche Dichte ist für die Lage angemessen</p>

				und somit städtebaulich absolut vertretbar.
2_4			<p>Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist nicht nachzuvollziehen und städtebaulich nicht gerechtfertigt.</p> <p>Privat 2 und deren Eigentum werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten auf ihrem Grundstück, wohingegen auf den kleineren überbaubaren Flächen mehr Wohneinheiten maximal zulässig sind, unangemessen benachteiligt. Der städtebauliche Sinn dieser Festsetzungen erschließt sich nicht. Es wird angeregt, in dem größten Baufenster des WA1 zehn Wohnungen je Baufenster zuzulassen und stattdessen die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA 2 und WA 3 zu reduzieren, was in Hinblick auf die Belüftungs- und Erholungsfunktion des Spoykanals sowie der Bedeutung der Kermisdahlstraße als Erschließungsanlage richtig wäre.</p>	<p>Die Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und einer Belüftungs- und Erholungsfunktion des Kermisdahls besteht nicht. Weiterhin ist die Aussage, die festgesetzten maximal zulässigen Wohneinheiten der Nutzungsgebiete zu tauschen, was aufgrund der Bedeutung der Kermisdahlstraße als Erschließungsanlage richtig wäre, nicht sinnig und nachvollziehbar. Der Kermisdahlstraße selbst kann keine überdurchschnittliche Bedeutung zugeschrieben werden. Die hinterliegenden Nutzungsgebiete werden ebenfalls durch eine Verkehrsfläche erschlossen und befinden sich zudem in einer ansprechenderen Lage innerhalb des Geltungsbereichs, weshalb es aus städtebaulicher Sicht schlüssig ist, in den Nutzungsgebieten WA2 und WA3 mehr Wohneinheiten zuzulassen.</p>
2_5			<p>Es wird gebeten, auch im WA 1 eine gegenüber der überbaubaren Grundstücksfläche erweiterte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB als Fläche für Tiefgaragen festzusetzen.</p>	<p>Die Ausweisung einer erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche zu Zwecken der Errichtung einer Tiefgarage im Bereich des WA 1 ist nicht erforderlich. Die ausgewiesene überbaubare Fläche in Kombination mit den weiteren Festsetzungen ist für den möglichen entstehenden Bedarf ausreichend.</p>