

Anlage 1 zu VL 004/2018

Stellungnahmen und Abwägungsempfehlungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Änderung des BBP Nr. 35 Schulze-Frenking III“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 05.01.17-06.02.17

Behörden	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1) Kreis Coesfeld	<p>Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der Stellungnahme wird aber darauf hingewiesen, das sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Schulze Frenking III“ eine Altlastenfläche, die unter der Kennung 123-Nt13 „Altablagerung Ehem. Hofstelle Schulze Frenking“ im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird, befindet.</p> <p>Im Jahr 1995 wurden durch die Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau Untersuchungen (Bericht vom 31.01.1995) durchgeführt. Aus den damaligen Untersuchungen ließ sich keine Gefährdung ableiten. Die horizontale Ausdehnung der Altlastenfläche konnte im Rahmen der Untersuchungen jedoch nicht abschließend erfasst werden. Es ist also nicht auszuschließen, dass der</p>	<p>Die Stellungnahme wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde ausführlich erörtert. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Änderungsbereich nicht von möglichen Altlasten betroffen ist. Dementsprechend wurde die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde geändert (siehe unten). Demnach sind keine weitergehenden Untersuchungen notwendig. Allerdings wurde angeregt, für den gesamten Geltungsbereich einen Hinweis auf die Altlasten zu ergänzen. Dieser Anregung wird gefolgt.</p>

...

aktuelle Änderungsbereich ebenfalls von der Altlastenfläche betroffen ist. Darüber hinaus wurden diverse Untersuchungsparameter, die heute in der BBodSchV festgelegt sind, nicht berücksichtigt, so dass die Untersuchungen nicht als Orientierende Untersuchung im Sinne der BBodSchV zu werten ist.

Bekanntermaßen besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 15.05.1992 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (SMBl. NW, S. 876) für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).

Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.

Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht, d.h., Prüf- oder Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten sein könnten. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen vor, wären Sie zusätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verpflichtet, diese dem Kreis Coesfeld als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sollte daher eine

	<p>Gefährdungsabschätzung über die Altlastenfläche durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang sollte vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse abgestimmt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme, ob weitere Maßnahmen wie z.B. Kennzeichnung der Altlastenfläche im B-Plan oder Festsetzungen zur Altlastenfläche notwendig sind, kann erst nach Vorlage der Gefährdungsabschätzung erfolgen.</p> <p>Dem der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>Die Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 20 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht und des Gesundheitsamtes bestehen ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>Erneute Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schulze</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die westliche Erschließungsstraße (Flurstück 775) wird bereits heute als Erschließungsstraße für die Garagen und Stellplätze genutzt. Ein Zugang zum Gebäude besteht zudem über den südlich gelegenen Marienplatz, der sich für eine Anfahrt der Feuerwehrfahrzeuge eignen würde.</p>
--	---	--

	<p>Frenking III“ bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der Stellungnahme wird aber darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Schulze Frenking III eine Altlastenfläche, die unter der Kennung 123-Nt13 „Altablagerung Ehem. Hofstelle Schulze Frenking“ im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird, befindet.</p> <p>Im Jahr 1995 wurden durch die Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Gronau Untersuchungen (Bericht vom 31.01.1995) durchgeführt. Aus den damaligen Untersuchungen ließ sich keine Gefährdung ableiten. Die horizontale Ausdehnung der Altlastenfläche konnte im Rahmen der Untersuchungen jedoch nicht abschließend erfasst werden. Darüber hinaus wurden diverse Untersuchungsparameter, die heute in der BBodSchV festgelegt sind, nicht berücksichtigt, so dass die Untersuchung nicht als orientierende Untersuchung im Sinne der BBodSchV zu werten ist.</p> <p>Anhand der Auswertung von Luftbildern aus den frühen 1980er Jahren lässt sich nicht ableiten, dass der Änderungsbereich von der o.g. Altablagerung betroffen ist. Insofern sind in Bezug auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Schulze Frenking III keine weiteren</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>Maßnahmen erforderlich.</p> <p>In Bezug auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulze Frenking III“ wird dennoch angeregt, zukünftig die Altablagerung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nach PlanZV zu kennzeichnen und die Festsetzung aufzunehmen, dass Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung nur unter Begleitung eines nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen durchzuführen sind.</p>	<p>Da der Änderungsbereich im laufenden Verfahren nur ein Teilbereich des gesamten Planes ist, ist eine entsprechende Festsetzung nicht möglich. Diese soll in einem späteren Verfahren erfolgen. Durch die Eintragung im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld ist eine entsprechende Berücksichtigung der Vorschriften der BBodSchV sichergestellt. Ein entsprechender Hinweis zu Altlasten wird jedoch eingearbeitet.</p>
2) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	<p>Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Jet-Tiefflugkorridor. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile– eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gebäudehöhen > 30 m sind nicht vorgesehen.</p>
3) Gemeindewerke	<p>Abwasser:</p> <p>Im unmittelbarer Nähe ist keine öffentliche Kanalisation</p>	

	<p>verlegt. Die Entwässerung zusätzlicher Bebauung kann über eine gemeinsame Grundstücksanschlussleitung entsprechend § 13 Abs. 8 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Nottuln realisiert werden.</p> <p>Grünanlagen:</p> <p>An der Bebauungsgrenze zur Frenkingsallee stehen alte Eichen. Die Bebauungsgrenze ist hier zu dicht am Wurzelraum und Kronenbereich der alten Eichen. Hier sollte der Abstand auf 6m erweitert werden, um die Eichen zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Eichenallee ein hoher ökologischer und gestalterischer Wert zukommt, wurde der Bebauungsplan im Verfahren umfassend angepasst, um den Schutz der Eichen sicherzustellen. Insofern wird der Stellungnahme gefolgt.</p>
--	---	--

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 05.01.17-06.02.17: keine Stellungnahmen eingegangen

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a BauGB: 09.06.17-10.07.17

Behörde	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
LWL – Archäologie für Westfalen	<p>Die Bebauungsplanänderung betrifft den Standort des Pastorates von Appelhülsen, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. In diesem Zusammenhang sollen auf Pastoratgrund neue Gebäude entstehen, u.a. ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass der Pfarrhof von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer des Flurstücks 1121 wurde bereits in Kenntnis gesetzt. Dem Eigentümer wurden die Kontaktdaten des Ansprechpartners des LWLs übermittelt, um eine fachgerechte und zeitnahe</p>

	<p>Appelhülsen mit großer Sicherheit im Bereich der ehemaligen Steinhove, wohl ein Unterhof des Frenkinghofs, nach 1352 angelegt wurde. Auf diesen Zusammenhang verweisen zwei Urkunden von 1352 und 1356, in denen die Steinhove explizit erwähnt wird. Das auf dem Standort der Steinhove in der Folgezeit, spätestens aber im 15. Jahrhundert errichtete Pfarrhaus wurde zwar im Dorfbrand von 1814 nicht zerstört, aber dennoch 1821 neu errichtet und wegen des dringend notwendigen Kirchenneubaus zeitweilig zur Abhaltung des Gottesdienstes genutzt.</p> <p>Die Ausführungen zeigen, dass auf dem Gelände des Pfarrhofs mit Befunden und Funden zu rechnen ist, die Aufschluss über die Topographie des Kirchdorfes Appelhülsen geben können. Daher handelt es sich hierbei um ein Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW, so dass Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen sind. Deshalb sind bei Bodeneingriffen vorausgehende archäologische Maßnahmen einzuplanen, deren Kosten der Bauherr trägt.</p> <p>Zu diesem Zweck ist in einem ersten Schritt der Oberboden in den neu zu bebauenden/versiegelnden Flächen unter Aufsicht einer archäologischen Fachfirma abzutragen. Danach muss der Befund durch die LWL-Archäologie für Westfalen begutachtet werden. Gleichzeitig wird festgelegt, ob weitere Grabungen erforderlich sind die dann ebenfalls durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden müssen. Der Umfang dieser Grabungen kann noch nicht beziffert werden, es ist aber ggf. von mehreren Wochen auszugehen, die in den Bauablauf eingeplant werden müssen.</p>	Begutachtung durchzuführen.
Kreis Coesfeld	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung grundsätzlich keine Bedenken.	

	<p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bauantragsverfahren für die Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung u.a. die Sicherstellung der Rettung von Menschen sowie wirksamen Löscharbeiten (§ 17 Abs. 1 BauO NRW) nachgewiesen werden muss. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Nottuln soll die Erschließung über die Straße Marienplatz gesichert werden. Eine Zufahrt für die Feuerwehr bis zu dem geplanten Wohnheim ist nicht geplant. Fraglich ist daher wie, bei einem ggf. dreigeschossigen Gebäude, die zu vor genannten Anforderungen sichergestellt werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr verlangt werden können (§ 5 Abs. 4 BauO NRW).</p> <p>Dem der Brandschutzdienststelle vorgelegten Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden: Gemäß einer hier vorliegenden brandschutztechnischen Stellungnahme zur nachträglichen Genehmigung der Nutzungsänderung des Pastorats zu einem Wohn- und Geschäftshaus erfolgt die erforderliche Erschließung über die westliche Straße (hier über Flurstück 782). Die Erschließungsstraße ist so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr ist bei seiner Planung und dem daraus folgenden Bauantrag verpflichtet, die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen zur Gewährleistung des Brandschutzes sicherzustellen. Der Bauherr wird über die Stellungnahme in Kenntnis gesetzt. Einer Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die westliche Erschließungsstraße (Flurstück 775) wird bereits heute als Erschließungsstraße für die Garagen und Stellplätze genutzt. Ein Zugang zum Gebäude besteht zudem über den südlich gelegenen Marienplatz, der sich für eine Anfahrt der Feuerwehrfahrzeuge eignen würde.</p>
--	---	--

	<p>mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar ist. Hinsichtlich der Anforderungen an Zufahrten für die Feuerwehr wird auf § 5 BauO NRW und Nr. 5 W BauO NRW verwiesen.</p> <p>Ebenso wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einem zukünftigen Ausbau des Dachgeschosses des ehemaligen Pastorats mit Aufenthaltsräumen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges des Dachgeschosses vor dem Gebäude eine Aufstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden kann.</p> <p>Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen. Die Brandschutzdienststelle verweist auf die Stellungnahme vom 02.02.2017 (Az. BSD 11/17).</p> <p>Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr/Eigentümer wird dies bei seinen Planungen berücksichtigen und bei einem Bauantrag entsprechend nachweisen müssen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes werden keine Stichstraßen geplant.</p>
Telekom Deutschland GmbH	<p>Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	---	--

Erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a BauGB: 09.06.17-10.07.17

Bürger	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Anwohner	<p>Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der zur Frenkings-Allee geplante Schutzstreifen in 6,00 m breite verhindert die Zuwegung und die Parkmöglichkeiten für unser Objekt (Flurstück 1118). Hier war jedoch schon immer die Einfahrt zu den bestehenden Garagen. Zudem wurde im weiteren Verlauf der Grundstücksgrenze bereits 1949 eine kleine Brücke über den Graben errichtet. Die Stellflächen für die PKW's sind für uns zwingend erforderlich. Sehen Sie hierzu bitte auch unser Schreiben zur Nutzungsänderung vom 11.03.2016. Bereits mit diesem Schreiben haben wir die benötigten Stellplätze im Lageplan dargestellt. (Anlage 1)2. Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 1121 ist zu massiv und zu viel. Sie wird durch das ausgewiesene Baufenster zu groß und passt so nicht in den Ortskern.3. Die geplante Baugrenze auf dem Flurstück 1121 ist im Verhältnis zu der geplanten Baugrenze auf unserem Flurstück 1118 unverhältnismäßig groß und beeinträchtigt unser Grundstück massiv.	<p>Die bestehende Zuwegung genießt Bestandsschutz. Bei künftiger Neugestaltung des Parkplatzes soll jedoch der genannte Schutzstreifen berücksichtigt werden, um den durchgehenden Charakter der Allee mit seinem Baumbestand dauerhaft zu sichern. Es bestehen alternative Zuwegungsmöglichkeiten vom Wendepplatz der Frenkings Allee. Auch befindet sich im rückwärtigen Bereich des Privatgrundstücks ausreichend Raum für die Anlage von Stellplätzen ohne den Schutzstreifen zu berühren. Daher werden die ökologischen Belange zur Erhaltung des Baumbestandes höher bewertet als der private Belang Stellplätze zu errichten. Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt.</p> <p>Bereits heute ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf vollständig bebaubar, da keine Baugrenzen festgesetzt sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt hier tatsächlich eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die jetzt erfolgte Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die tatsächliche Überbaubarkeit darüber hinaus stark eingeschränkt. So bleibt ein ortstypisches Erscheinungsbild gesichert. Eine genaue Festlegung, welche Bereiche des Grundstücks dabei überbaut werden sollen, ist hingegen an dieser Stelle nicht von städtebaulicher Bedeutung, so dass auf eine</p>

	<p>Sollte diese Baugrenze jedoch so zum Tragen kommen, erwarten auch wir eine Anpassung unsere Baugrenze, damit auch unser Grundstück ggf. nachverdichtet werden kann weil dann die bisherige Nutzung so nicht mehr möglich ist.</p> <p>4. Die Zuwegung zu dem geplanten BV auf Flurstück 1121 beeinträchtigt uns in Betracht auf den Lärmschutz massiv.</p> <p>5. Die geplante Bebauung mit III Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl von 1,20 ist im Vergleich zur Nachbarbebauung deutlich zu hoch angesetzt. Diese beträgt bei uns mit 0,6 lediglich die Hälfte. Auch ist die Dachneigung bei der Nachbarbebauung auf 30° definiert, aber zum Flurstück 1121 sind hier keine Angaben gemacht worden. Dieses würde das Erscheinungsbild unseres Hauses von 1910 und die weitere Bebauung des Ortskernes erheblich beeinträchtigen. Hier wurde uns jedoch seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass das Erscheinungsbild unseres Objektes und dem damit verbundenen Ortskern erhaltenswert ist und den Ortskern deutlich prägt.</p>	<p>entsprechend engere Festsetzung verzichtet wird.</p> <p>Eine flexiblere Festsetzung der Baugrenzen im Bereich des ehemaligen Pastorats ist städtebaulich unbedenklich. Insofern wird der Anregung gefolgt und die Baugrenzen im Zuge des weiteren Verfahrens weiter gefasst.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob geplante Bauvorhaben zu Lärmkonflikten führt. Angesichts der Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet kann jedoch nicht nachvollzogen werden, wie die Zufahrt zu einer massiven Beeinträchtigung führen soll.</p> <p>Die Festsetzung von drei Vollgeschossen erfolgt in Anlehnung an die unmittelbar angrenzende Bebauung an der Lindenstraße. Diese fällt im Anschluss nach Westen ab. Im Bereich des ehemaligen Pastorats wird dann eine Bebauung von zwei Vollgeschossen – jedoch mit hohen Deckenhöhen und dadurch massiver optischer Wirkung – aufgefunden. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass künftige Bauvorhaben sich in das Umfeld einfügen. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet. Eine angepasste Bauweise mit Satteldach ist hier nicht zwingend erforderlich, da eine Sichtbeziehung vom südlich gelegenen historischen Kern Appelhülsens nicht gegeben ist. Die Festsetzung der GFZ auf 0,6 im Bereich des Pastorats ist jedoch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht</p>
--	--	--

	<p>6. Es fehlt ein Nutzungskonzept. Es ist nicht klargestellt, wie die Bewirtschaftung der geplanten Bebauung ohne Lärm- und Verkehrsbelästigung durchgeführt werden soll.</p> <p>7. Die Planung zum Flurstück 1121 berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass auch die Interessen von uns und der Nachbarschaft sichergestellt werden, ohne dass dafür erforderliche Baurechtsausweisungen dem Erscheinungsbild unseres Ortes von außen schaden.</p>	<p>zielführend. Hier wird die GFZ im weiteren Verfahren auf 0,8 angehoben, um das 2. Vollgeschoss sinnvoll nutzbar zu machen. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.</p> <p>Im Zuge eines Bebauungsplans wird kein detailliertes Nutzungskonzept aufgestellt. Dies ist Aufgabe des folgenden Baugenehmigungsverfahrens. Sicherlich wird die künftige Nutzung zu einer gewissen Lärm- und Verkehrsbelastung führen, die jedoch – im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen hinzunehmen ist. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass diese zu einer WA-untypischen erheblichen Belästigung führen wird</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

Im Zuge der erneuten verkürzten Offenlage sowie der erneuten verkürzten Behördenbeteiligung im Sinne von § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB vom 13.12.2017 bis zum 27.12.2017 sind keine Stellungnahmen eingegangen.