

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan Nr. 154 „Nördliche Steinstraße“

Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit i.S.v. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (27.07. bis 10.08.2023)

Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Im Zeitraum der Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.		

Beteiligung der Öffentlichkeit (06.09.2023 bis 09.10.2023)

Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Einwender 1 (02.10.2023)	<p>Im Gespräch am 21.09.2023 vor Ort in der Gemeindeverwaltung wurden unsere Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der neu entstehenden Grundstücksflächen nicht ausgeräumt.</p> <p>Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen außerhalb der maximal überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Konkret könnten sie dann bis zur Grundstücksgrenze zur Stichstraße „An den Bächen“ entstehen: Die Wohngebäude mit 3 Meter Abstand zur Grenze, die Nebenanlagen bis auf die Grundstücksgrenze zur Stichstraße. Im Extremfall wären bis zu 9,50 Meter Firsthöhe und unmittelbare Bebauung bis an die Straße zu erwarten. Der dann eingeschränkte Lichteinfall auf die Straße „An den Bächen“ und Feuchtigkeit, die nicht abtrocknen kann, führen zu unverhältnismäßiger Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung. Durch die zu erwartende Änderung aufgrund des Bebauungsplanes tritt eine nicht hinnehmbare Verschlechterung ein. Bau- grenzen sollten daher eingehalten werden.</p>	Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und unverhältnismäßige Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Bebauung zu verhindern sind gem. § 6 BauO NRW entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

Einwender 2
(04.10.2023)

Ich bin Eigentümer des Hauses Steinstraße 13a/13b und möchte anregen, die Grenze zwischen den Bebauungsarten WA1 und WA2 auch im Bereich meines Grundstückes an der Gebäudehinterkante entlang zu legen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner jetzigen Form sehe ich die Gefahr, dass bereits kleine Änderungen an meinem Gebäude bzw. ein unter Umständen notwendiger teilweiser Neubau nicht mehr genehmigungsfähig würden. Meiner Meinung nach entspricht mein Haus der zulässigen Bebauung nach WA1, reicht jedoch über die aktuell geplante Grenze hinaus. Diese trennt ca. 2/3 meiner Wohnung ab. Der Bebauungsplanentwurf würde an dieser Stelle also eher eine Reduktion an Wohnraum bewirken.

Es gilt zunächst ein Bestandschutz der vorhandenen Bebauung, um das bereits bestehende Gebäude in seiner Form zu erhalten und bei etwaigen Veränderungen besteht der Bestandsschutz dahingehend, den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes zu erhalten.

Durch eine historische Vereinigungsbaulast zwischen den Flurstücken 317, 318 1196 und 1240 und ein Überbauen der ursprünglichen Grenze wurden die potentiellen Baufelder auf diesen Flurstücken im Bereich WA1 um gut 5,5m in Richtung Dülmener Straße verschoben. Das mögliche Baufeld auf meinem Grundstück (Flurstücke 1240 und 317) würde signifikant kleiner als die auf den Nachbargrundstücken (siehe Skizze).

Die Baugrenzen auf den Flurstücken ermöglichen ein gleichgroßes Baufeld innerhalb des WA1-Gebietes. Somit wird das Baufeld an sich nicht signifikant kleiner.



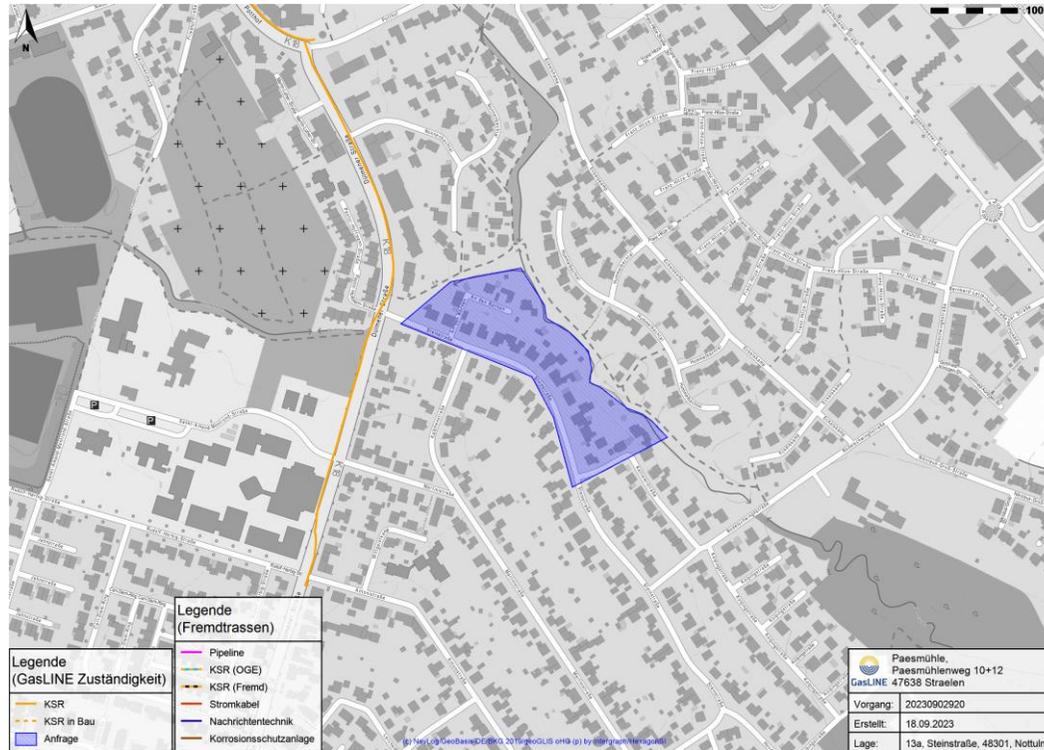
	<p>Im Planbereich befinden sich zahlreiche Stellplätze in 90°-Anordnung zur Fahrbahn, die bis zum Bürgersteig reichen. Die bestehenden Einfriedungen sind aktuell deutlich höher als 2m (lebende) bzw. 1m (nicht lebende). Können Sie mir erläutern, warum dies durch den Bebauungsplanentwurf untersagt werden soll?</p>	<p>Die Begrenzung der Einfriedungen erfolgt bei den lebenden Einfriedungen, um den dörflich-ländlichen Charakter Nottulns zu wahren und bei den nicht lebenden Einfriedungen, zur Wahrung eines offenen Straßenbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann.</p>
<p>Einwender 3 (08.10.2023)</p>	<p>In der vorliegenden Version des Bebauungsplanes ist im Bereich der Steinstraße eine Baugrenze von 3 m Abstand vom Straßenrand der Steinstraße aufgeführt. Was fehlt, ist der Eintrag einer Baugrenze zur Straße "An den Bächen". Wir beantragen, auch hier eine Baugrenze zu bestimmen. Der Abstand der Baugrenze zur Straße "An den Bächen" sollte wenigstens ebenfalls 3 m betragen. Da die Grundstücke an der Steinstraße ca. einen Meter höher liegen als die Straße "An den Bächen" wäre eine Baugrenze mit 4 m Abstand noch angemessener.</p>	<p>Die angrenzenden Grundstücke an der Straße „An den Bächen“ sind ebenfalls mit Baugrenzen versehen, die in den Bereichen der Flurstücke 519, 1213 und 1274 ebenfalls 3m betragen und bei den anderen Grundstücken sich an den vorhandenen Bestand orientieren.</p>
	<p>Auch bei der Festlegung der Firsthöhe sollte der Höhenunterschied zwischen den Grundstücken an der Steinstraße und der Straße "An den Bächen" berücksichtigt werden.</p>	<p>Die rückwärtige niedrige Bebauung an der Steinstraße und die niedrigere Bebauung an der Straße „An den Bächen“ liegt darin begründet, dass eine Schallschutzfunktion gewährleistet wird und der städtebauliche Charakter der Straßenzüge gewahrt wird, indem die hintere Bebauung und die</p>

		Bebauung direkt an der Steinstraße durch eine höhere Höhenfestsetzung weniger dominant ist.
--	--	---

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (06.09.2023 bis 09.10.2023)

Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ampiron GmbH, Robert-Schuman- Straße 7, 44263 Dortmund	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
IHK NRW, Sentmaringer Weg 61, 48151 Münster	Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 04.09.2023 übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster, Darfelder Str. 53 48727 Billerbeck	Für den oben genannten Bereich gibt es von unserer Seite keine Bedenken. Da unterirdische Versorgungsleitungen sich in bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes verlaufen, ist sicherzustellen, sich bei entsprechender Annäherung rechtzeitig vor Baubeginn mit uns (Standort Billerbeck 02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, um eine aktuelle Planauskunft zu bekommen und um ggf. eine Einweisung vor Ort vornehmen zu können. Zudem behalten wir uns vor unser Versorgungsnetz bei Bedarf zu erweitern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.
Thyssengas GmbH, Postfach 104042, 44040 Dortmund	Von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen. Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

<p>PleDOC GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen</p> <p>im Auftrag von GasLINE GmbH & Co. KG Paesmühlenweg 10+12, 47638 Straelen</p>	<p>Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
--	---	---



PleDOC GmbH,
Gladbecker
Straße 404,
45326 Essen im
Auftrag von Open
Grid Europe
GmbH

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

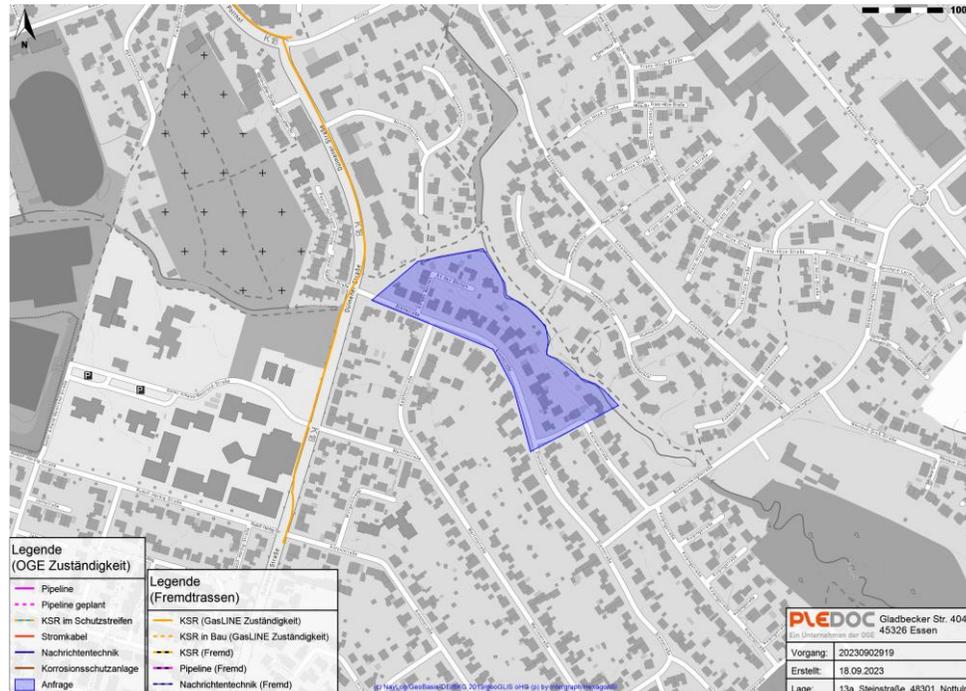
- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Ericsson Services GmbH

Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Bezirksregierung Münster, Dezer- nat 54, Nevinghoff 22, 48147 Münster	<p>Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft u.a. auf die zu vertretenen Belange des Grundwassers, Wasserschutzgebiete und öffentliche Trinkwasserversorgung sowie den Hochwasserschutz geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es liegt unmittelbar angrenzend zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Nonnenbach Oberlaufs. Bei seltenen Extrem-Hochwasserereignissen können die Randbereiche des Plangebiets überflutet werden. Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwasweb.nrw.de einsehbar. Entsprechende Dateien zur Verarbeitung in Geografischen Informationssystemen sind im OpenData-Portal des Landes NRW (www.open.nrw.de) verfügbar.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	<p>Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter www.geoportal.de. Demnach können Teile des Plan-Gebiets von seltenen Starkregenereignissen betroffen sein und es ergeben sich Wasserhöhen auf den betroffenen Flächen von 0,1-0,5 m.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis zu den Wasserhöhen bei seltenen Starkregenereignissen in den Bebauungsplan aufgenommen.
	<p>Aus den beiden o.g. Punkten ergeben sich keine gesetzlich verpflichtenden Vorgaben zu hochwasserangepassten Bauen. Im weiteren Verfahrensablauf empfehle ich die vorgesehene Nutzung mit der o.g. Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen und zu prüfen, ob hochwasserangepasstes Bauen als Objektschutz vorgeschrieben wird.</p> <p>Auskunft erteilt Herr Eckervogt, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411-3196.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nördlich des Plangebietes befindet sich das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gewässer "Nonnebach" (ELWAS: GSK3E); Es ist der §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es werden entsprechende Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen mit aufgenommen.

Gemeindewerke Nottuln, Gebüh- ren und Beiträge	Es liegen keine Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Gemeindewerke Nottuln, Abwas- ser	Für die Hausanschlussleitungen in der 2.Reihe müssen, soweit sie nicht über das eigene Grundstück verlaufen sollen, entsprechende Leitungsrechte eingeräumt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Gemeindewerke Nottuln, Trink- wasser	Die Trankwasserversorgung des geplanten Bereiches muss über das vorhandene Leitungsnetz der Steinstraße, ggf. Kettelerstraße, erfolgen. Für die Hausanschlussleitungen in der 2. Reihe müssen, soweit sie nicht über das eigene Grundstücke verlaufen sollen, entsprechende Leitungsrechte eingeräumt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Gemeindewerke Nottuln, Straßen- bau	Die verkehrliche Erschließung muss über private Grundstücke verlaufen. Hierzu sind Wegerechte entsprechend einzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Gemeindewerke Nottuln, Grünan- lagen	Es liegen keine Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster	aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Da aus der Nähe archäologische Fundstellen bekannt sind, sowie bisher unbekannte Mühlenstandorte oder Bleichen angetroffen werden können, bitten wir folgende Hinweise zu berücksichtigen: 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise entsprechend in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

	<p>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
<p>Kreis Coesfeld, Friedrich-Ebert- Straße 7, 48653 Coesfeld</p>	<p>Zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegenüber der Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Der östlich angrenzende Nonnenbach weist in dem Bereich eine teils naturnahe Uferbestockung bei teils tief eingeschnittenem Gelände auf. Ein vollständiger Erhalt dieser Struktur, die ggf. bereits als nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop einzu-stufen ist, ist sicherzustellen. Dies soll nach dem Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch erfolgen.</p> <p>Hierzu wird angeregt, dass die vorhandene Böschungsoberkante als nachrichtliche Darstellung mit in den Plan übernommen wird. Für den Bereich zwischen Böschungsoberkante und dem Nonnenbach/ Grenze des Geltungsbereiches wäre hier ebenfalls eine Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9.1.20 BauGB zu prüfen.</p> <p>Dem Bebauungsplan „Nördliche Steinstraße“ wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:</p>	<p>Die Böschungsoberkante wird nachrichtlich übernommen. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht weitestgehend der Böschungsoberkante. Eine Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt dementsprechend nicht.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>

	<p>Löschwasserversorgung:</p> <p>a) Es bestehen keine weiteren Anforderungen seitens des abwehrenden Brandschutzes.</p>	
	<p>Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen:</p> <p>a) Es ist sicherzustellen, dass gem. §5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.</p> <p>b) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
	<p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
<p>Gemeinde Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanverfahren mit Schreiben vom 05.09.2023 und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

	Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass eigene planerische Belange durch das Aufstellungsverfahren berührt werden. Seitens der Gemeinde Havixbeck werden zu der bestehenden Planung und dem Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	
Evangelische Kirche von Westfalen, Postfach 101051, 33510 Bielefeld	Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Handwerkskammer Münster, Bismarckallee 1, 48151 Münster	<p>Es ist vorgesehen, im Allgemeinen Wohngebiet (WA2), die grundsätzlich zulässigen Nutzungen unter BauNVO §4 Abs.2 Nr. 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, einzuschränken.</p> <p>Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind nicht geeignet, um die angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet zu stören. Es sollte Ziel des Bebauungsplanes sein, Wohnraum in einem gesunden Wohnumfeld zu schaffen.</p> <p>Zu einem gesunden Wohnumfeld gehört eben auch, eine gesunde Funktionsmischung nach Vorgaben der jeweiligen Gebietskategorien zu ermöglichen. Wir sehen es deshalb kritisch, die in nachverdichteten Gebieten häufiger gewerblich genutzten rückwärtigen Grundstückslagen (Hinterhoflagen) hier auszuschließen.</p> <p>Augenscheinlich soll ein in Teilen faktisch reines Wohngebiet geplant werden. Aus Perspektive des Handwerkes sind solche „reinen Wohngebiete“ keine Baugebietskategorie für eine zukunftsweisende Stadtplanung. Spätestens seit der Leipzig Charta von 2007 gilt die Funktionstrennung, die durch reine Wohngebiete realisiert werden, als nicht mehr zeitgemäß. In allgemeinen Wohngebieten dagegen, wird kleinen Einzelselbständigen, die wohngebietsverträglich (also nicht störend) sind und häufig Leistungen beim Kunden erbringen, die Möglichkeit gegeben, den Betriebssitz am Wohnsitz zu verorten.</p> <p>Beispiele dafür sind Malerbetriebe, Elektriker oder Gebäudereiniger, die nur einen Büro- raum, einen Stellplatz und eine geringe Lagerfläche benötigen. Die Ausweisung eines</p>	<p>Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können Nutzungen, die in einer Gebietskategorie allgemein zulässig sind ausgeschlossen werden. Da nach dem Ausschluss der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe lediglich in einem Teil des Geltungsbereichs erfolgt und dort darüberhinausgehende zulässige Nutzungen weiterhin bestehen wird entsprechend kein faktisch reines Wohngebiet geplant.</p> <p>Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet zu ermöglichen.</p>

	<p>vollwertigen allgemeinen Wohngebiets trägt somit zur Entwicklung einer gesunden Siedlungsstruktur bei.</p> <p>Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen. Bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Ausschluss erfolgt, weil die Nutzungen in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.</p>
<p>Emschergenossenschaft/ Lippeverband, Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen</p>	<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die nachfolgenden Hinweise sind im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Hinweise Sollte sich durch die Maßnahmen eine wesentliche Änderung der abgeleiteten Abwassermenge bzw. -fracht ergeben, ist hierzu eine gesonderte Abstimmung mit dem Lippeverband als Betreiber der Kläranlage zu führen.</p> <p>Zur Entwässerung ist auch für Niederschlagsabflüsse ein Anschluss an die bestehende Mischkanalisation vorgesehen. Dies entspricht nicht mehr den generellen Zielen einer möglichst geringen Veränderung der lokalen Wasserbilanzen durch Siedlungstätigkeiten.</p> <p>Eine gedrosselte Einleitung der Niederschlagsabflüsse mag zwar für das Entwässerungssystem verträglich sein, führt aber dennoch zu einer Erhöhung der Direktabflüsse bei gleichzeitiger Verringerung der Versickerungs- und Verdunstungsanteile, was auch im Blick auf die immer stärker werdenden Erfordernisse zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels kontraproduktiv ist.</p> <p>Wir empfehlen, Vorgaben zur Reduzierung – und nicht oder nicht ausschließlich zur Retention – der entstehenden Niederschlagsabflüsse vorzusehen und für die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Fläche eine gewässerträgliche Einleitung vorzusehen. Damit kann zu mindestens der betriebliche Aufwand in der grauen Infrastruktur minimiert werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Für die direkt angrenzenden Anlieger soll eine schrittweise, gewässerträgliche Einleitung in den Nonnenbach erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>