

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
1	Kreis Mettmann - Landschaftsplanung und –schutzrecht - Wasserwirtschaft - Umweltbezogener Gesundheitsschutz - Straßen-/ Hochbau - Brandschutz - Immissionsschutz	19.03.09	Anregung, den Standort der Altablagerung Nr. 7073_013 als Hinweis in die Planung aufzunehmen. (nach der Auswertung eines Alliierten-Luftbilds aus dem Jahre 1945: möglicher Feuerlöschteich, später wieder verfüllt)	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Im Luftbild aus dem Jahre 1954 ist auf dem betr. Grundstück keine Ablagerung erkennbar. Der Standort der vermuteten Altablagerung deckt sich mit dem des im Jahre 1958 errichteten, <u>unterkellerten</u> Wohngebäudes Moltkestraße Nr. 8. In der Genehmigungsakte des Gebäudes befindet sich <u>kein Hinweis</u> auf eine vor Baubeginn existierende Ablagerung; in der Baubeschreibung wird unter der Rubrik „Baugrund“ <u>Lehmbo-</u> <u>den</u> angegeben. Falls eine Verfüllung existierte, ist diese mit dem Bau des o. g. Wohngebäudes beseitigt worden. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung	26.02.09	Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln haben sich nicht ergeben. Hinweise zur Vorgehensweise bei Auffinden von Kampfmitteln sowie zu Sicherheitsdetektionen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen.	<b>Die Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22 Kampfmittelbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.</b> Eine Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf erfolgt nicht, da die Vorgehensweise in Bezug auf mögliche im Boden vorzufindende Kampfmittel Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich.
3	Bergisch Rheinischer Wasserverband BRW	11.02.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht	
4	RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss		Stellungnahme liegt nicht vor.	
5	PLEdoc GmbH	05.02.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht	
6	Deutsche Telekom AG		Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
7	ISH NRW GmbH		Stellungnahme liegt nicht vor.	
8	Stadtwerke Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
9	Verkehrsverb. Rhein-Ruhr		Stellungnahme liegt nicht vor.	
10	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		Stellungnahme liegt nicht vor.	
11	Rheinbahn Düsseldorf	11.03.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	<b>Die Hinweise zur ÖPNV- Anbindung des Plangebiets durch die Rheinbahn Düsseldorf werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Konsequenzen.</b>
12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		Stellungnahme liegt nicht vor.	

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
13	Wehrbereichsverwaltung III	13.03.09	Es werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.	
14	Polizeistation Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
15	Katholische Kirchengemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
16	Evangelische Kirchengemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
17	Freie evangelische Gemeinde		Stellungnahme liegt nicht vor.	
18	Neuapostolische Kirche Gemeinde Haan		Stellungnahme liegt nicht vor.	
19	Landesbüro der Naturschutzverbände		Stellungnahme liegt nicht vor.	
20	Finanzamt Hilden – Bewertungsstelle		Stellungnahme liegt nicht vor.	
21	Herr S., 42781 Haan	19.03.09	<p>Bedenken gegen die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude. Anregung, die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 zu begrenzen und für alle zukünftig geplanten Wohngebäude die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen festzusetzen.</p>	<p><b>Die Anregung, die Festsetzung von 6 statt auf 3 Wohnungen je Wohngebäude zu begrenzen, wird zurückgewiesen.</b></p> <p>Der Bürger weist darauf hin, dass im Planbereich auf der gesamten Moltkestraße kein Doppelhaus vorhanden ist.</p> <p>Die Stadt Haan kann nach dem Baugesetzbuch neue Entwicklungsspielräume eröffnen, wenn sie eine entsprechende planerische Konzeption verfolgt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die geplanten Nutzungen oder Bautypen, wie z.B. Doppelhäuser, bereits im Plangebiet vorhanden sind.</p> <p>Die Festsetzung von Doppelhäusern hat Bedeutung für die Bauweise. Mit der Festsetzung können vor allem Gebäude an eine Grundstücksgrenze angebaut werden können. Die Errichtung von Doppelhäusern setzt damit eine Grundstücksgrenze bzw. die Teilung eines Grundstücks voraus. Die Doppelhaus-Festsetzung schafft nur ein „Privileg“ für den Anbau an eine Grundstücksgrenze.</p> <p>Nach Auffassung des Bürgers ist es Ziel des Aufstellungsbeschlusses, nicht mehr als 6 Wohnungen auf einem Grundstück anzusiedeln.</p> <p>Eine solche Festsetzungsmöglichkeit besteht nicht. Nach § 9 (1) Nr.6 BauGB kann nur die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Neben der Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften mit bis zu 3 Wohnungen, können auch mehrere Einzelhäuser mit bis zu drei Wohnungen auf einem Grundstück errichtet werden.</p>

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Die Begründung für die Festsetzung liegt darin, dass Gebäude mit bis zu 3 oder bis zu 6 Wohnungen zu anderen Haustypen und Wohnformen führen. 6 Wohnungen sind in der Regel Eigentums- oder Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Häuser mit bis zu 3 Wohnungen sind üblicherweise Familienhäuser, die insbesondere das Zusammenleben von mehreren Generationen ermöglichen. Wie im Schreiben ausgeführt wird, machen im Geschosswohnungsbau zwei Treppenhäuser und Eingangstüren keinen Sinn.</p> <p>Mit der geringeren Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden werden auch die Nutzungsintensität und das Verkehrsaufkommen verringert. In Wohngebäuden mit maximal drei Wohnungen werden gewöhnlich keine Tiefgaragen errichtet, da diese sich aufgrund der geringen Nutzung wirtschaftlich nicht tragen. Die benötigten Rampen- und Anfahrfächen stehen in keinem Verhältnis zur Nutzfläche. Sie sind allein durch eine kompakte Bauform mit einer entsprechenden Nutzungsintensität zu rechtfertigen. Erst dadurch kann eine Verdichtung erreicht werden, wie sie bei einer Doppelhaus-Bebauung nicht möglich wäre. Eine größere Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden führt somit zu einem größeren Verkehrsaufkommen und steht dem Ziel, den Charakter eines Villengebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln entgegen.</p> <p>Eine geringere Wohnungszahl pro Wohngebäude führt im Ergebnis tendenziell zu größeren Wohnungen und fördert damit auch eine bestimmte Nutzer- und Eigentümerstruktur in dem Gebiet. Gebäude mit maximal 3 Wohnungen stehen eher im Individualeigentum und sind stärker familienorientiert als Eigentumswohnungsanlagen. Wohngebäude mit einer geringeren Anzahl an Wohnungen passen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse ihrer Eigentümer bzw. Nutzer besser in Villengebiete oder Einfamilienhausgebiete. Sie führen auch zu anderen Arten der Gebäudegestaltung und Freiflächennutzung, z.B. tendenziell mehr individuell gestaltete Gärten statt von einer Eigentümergemeinschaft oder Hausverwaltung vorgegebenen Freiflächennutzung. Damit bestimmt sich über Festsetzungen von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wesentlich der Gebietscharakter.</p> <p>Die Festsetzung ist daher sehr geeignet, unerwünschte Umstrukturierungen in der Eigenart des Gebietes zu unterbinden. Der hochwertige Villencharakter des Gebietes kann damit gesichert und gefördert werden.</p> <p>Der Vergleich von Planungen und Heranziehung von Dichtewerten in der Innenstadt und in innenstadtnahen Villengebieten kann nicht herangeführt werden, da unterschiedliche gemeindliche Planungskonzepte zu Grunde liegen. Die Gebiete erfüllen unterschiedliche Funktionen und befriedigen eine andere Nachfrage von Flächenansprüchen. Der Stadt muss es möglich sein, hochwertige Villengebiete zu sichern und weiter zu entwickeln, die das Bild der Gartenstadt nachhaltig prägen und von der Mehrzahl der Einwohner so gewollt sind. Zum einen wird der Bedarf an hochwertigem Einfamilienhausbau in diesen Gebieten gedeckt. Andererseits sind diese Gebiete auch für die Naherholung in Innenstadtnähe gerade im Zusammenhang mit öffentlichen Freiflächen z.B. am Park Ville d'Eu und Karl-August-Jung-Platz sowie im Hinblick auf ihre ökologische Ausgleichsfunktionen von hoher Bedeutung. Gleiche Größe, gleiche Höhe und gleiche Tiefe von Häusern führen nicht zum gleichen Haus, sondern ermöglichen unterschiedliche Ausprägungen mit Folgen für den Gebietscharakter und die Sozialstruktur des Planbereiches.</p>

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Das Plangebiet liegt nicht an der Martin-Luther-Straße mit erheblichen Durchgangsverkehr nach Solingen bzw. an der Kirchstraße mit altindustriellen, heute umgenutzten bzw. ersetzten Gebäuden. Es gehört vielmehr in den stadträumlichen Zusammenhang zum südlichen Villen- und Einfamilienhausgebiet Haans, dass sicherlich seine intensivste Ausprägung im Bereich der Beethoven- / Mozartstraße hat.</p>
22	Herren K. und L. B., 42781 Haan	19.03.09	<p>Bedenken gegen die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude, diese widerspricht einer sozialgerechten Bodennutzung. Fehlende Begründung, warum 2 3-Familienhäuser zulässig sind, ein 6-Familienhaus aber nicht. Zulässigkeit eines Doppelhauses im Plangebiet fragwürdig, da dieser Bautyp bisher nicht vorhanden ist. Kosten für Erschließungsmaßnahmen für Doppelhäuser gegenüber Mehrfamilienhäusern unwirtschaftlich. Falsche Beurteilung der Ausgangssituation zum Aufstellungsbeschluss.</p>	<p><b>Die Anregung, die Festzung von höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude entfallen zu lassen, wird zurückgewiesen.</b></p> <p>Die Bürger halten die Festsetzung von höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude für unangemessen. Derzeit entfallen 1000 qm Grundstücksfläche auf einen Bewohner in dem Plangebiet.</p> <p>Die Festsetzung ist angemessen, da nach Prüfung durch die Stadt keine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Planänderungsgebiet besteht. An den Anliegerstraßen in der Umgebung des Planänderungsbereiches werden Neubauvorhaben in der Regel mit weniger als 3 Wohnungen in den Gebäuden realisiert. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an Haupt- und Haupterschließungsstraßen, wo auch Vorhaben mit einer größeren Anzahl an Wohnungen realisiert wurden. Diese Grundstücke wurden daher nicht in den Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50a einbezogen.</p> <p>Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten und Umstrukturierungen zu verhindern, die diese gefährden, ist es deshalb angemessen und zielführend, die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei zu beschränken.</p> <p>Die Bürger wenden ein, dass die Ziele nicht erläutert werden, die mit der Festsetzung verfolgt werden. Alternativen werden nicht betrachtet. Die Bürger vermissen eine Darstellung der Unterschiede zwischen einem 6-Familienhaus und zwei 3-Familienhäusern als Doppelhaus.</p> <p>Die Ziele der Planung sind in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50a enthalten. Alternative Festsetzungen wurden geprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden diese vorgestellt und mit den Anwesenden erörtert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden möglichst viele seiner bisherigen Festsetzungen beibehalten. Die Änderungen beschränken sich auf das notwendige Maß, um den Gebietscharakter zu erhalten und in im Sinne der gemeindlichen Planungskonzeption fortzuentwickeln.</p> <p>Die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen sehen hier die Sicherung, Ergänzung und Fortentwicklung eines hochwertigen und durchgrüntes Villengebietes vor. Große Baukörper mit einer Vielzahl von Wohnungen beeinträchtigen die Eigenart und führen zu einer Veränderung in der Bewohnerstruktur. Die Begründung für die Festsetzung liegt darin, dass Gebäude mit bis zu 3 oder bis zu 6 Wohnungen zu anderen Haustypen und Wohnformen führen. 6 Wohnungen sind in der Regel Eigentums- oder Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Häuser mit bis zu 3 Wohnungen sind üblicherweise Familienhäuser, die insbesondere das Zusammenleben von mehreren Generationen ermöglichen. Wie im Schreiben ausgeführt wird, machen im Geschosswohnungsbau zwei Treppenhäuser und Eingangstüren keinen Sinn.</p>

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Mit der geringeren Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden werden auch die Nutzungsintensität und das Verkehrsaufkommen verringert. In Wohngebäuden mit maximal drei Wohnungen werden gewöhnlich keine Tiefgaragen errichtet, da diese sich aufgrund der geringen Nutzung wirtschaftlich nicht tragen. Die benötigten Rampen- und Anfahrflächen stehen in keinem Verhältnis zur Nutzfläche. Sie sind allein durch eine kompakte Bauform mit einer entsprechenden Nutzungsintensität zu rechtfertigen. Erst dadurch kann eine Verdichtung erreicht werden, wie sie bei einer Doppelhaus-Bebauung nicht möglich wäre. Eine größere Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden führt somit zu einem größeren Verkehrsaufkommen und steht dem Ziel den Charakter eines Villengebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln entgegen.</p> <p>Eine geringere Wohnungszahl führt im Ergebnis tendenziell zu größeren Wohnungen und fördert damit auch eine bestimmte Nutzer- und Eigentümerstruktur in dem Gebiet. Gebäude mit maximal 3 Wohnungen stehen eher im Individualeigentum und sind stärker familienorientiert als Eigentumswohnungsanlagen. Wohngebäude mit einer geringeren Anzahl an Wohnungen passen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse ihrer Eigentümer bzw. Nutzer besser in Villengebiete oder Einfamilienhausgebiete. Sie führen auch zu anderen Arten der Gebäudegestaltung und Freiflächennutzung, z.B. tendenziell mehr individuell gestaltete Gärten statt von einer Eigentümergemeinschaft oder Hausverwaltung vorgegebenen Freiflächennutzung. Damit bestimmt sich über Festsetzungen von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wesentlich der Gebietscharakter.</p> <p>Die Festsetzung ist daher sehr geeignet, unerwünschte Umstrukturierungen in der Eigenart des Gebietes zu unterbinden. Der hochwertige Villencharakter des Gebietes kann damit gesichert und gefördert werden.</p> <p>Die Bürger führen aus, dass im Plangebiet kein einziges Doppelhaus ist.</p> <p>Die Stadt Haan kann nach dem Baugesetzbuch neue Entwicklungsspielräume eröffnen, wenn sie eine entsprechende planerische Konzeption verfolgt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die geplanten Nutzungen oder Bautypen, wie z.B. Doppelhäuser, bereits im Plangebiet vorhanden sind. Die Zulässigkeit, Doppelhäuser zu errichten, war bereits bisher im Bebauungsplan enthalten und wird daher vom Änderungsverfahren nicht berührt. Die Festsetzung von Doppelhäusern hat Auswirkungen auf die Bauweise und ermöglicht den einseitigen Anbau an eine Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Bürger empfinden, dass sich ihr beabsichtigtes 6-Familienhaus harmonisch in den Gebäudebestand des Plangebietes integriert.</p> <p>Das beabsichtigte Bauvorhaben eines Einzelhauses mit 6 Wohnungen hat eine Vorbildwirkung für den Bereich an der Moltkestraße und Grundstücke an weiteren Anliegerstraßen in dem Stadtbereich. Es ist geeignet, bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Die Integration des beabsichtigten Bauvorhabens bezieht sich nicht nur auf den Baukörper, die Geschossigkeit, Höhe und äußere Gestaltung. Auch die beabsichtigte Nutzungsstruktur des Vorhabens ist von städtebaulicher Bedeutung. Mit dem Vorhaben entsteht erstmalig an der Moltkestraße eine Eigentumswohnungsanlage mit 6 Wohnungen. Der Bereich ist bisher nur durch Villen und Einfamilienhäuser mit höchstens 3 Wohnungen geprägt.</p>

**Anlage 3: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
				<p>Die Bürger sehen Bevölkerungsentwicklung von mehr Single- und Rentnerhaushalten im innenstadtnahen Bereich nicht berücksichtigt.</p> <p>Für die genannten Gruppen gibt es im Innenstadtbereich ausreichende Baulandreserven, wie sich bei in der Realisierung befindlichen Bauvorhaben an der Kirchstraße und Bleichstraße zeigt. Gemeindliches Ziel ist, den Bereich an der Moltkestraße sowie südlich und westlich davon aufgrund der Vorprägung und bisherigen Entwicklung für eine Villenbebauung und hochwertige Einfamilienhausbebauung vorzuhalten. Der Stadt muss daran gelegen sein, Flächen und Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsgruppen in einem ausgewogenen Verhältnis vorzuhalten.</p> <p>Die Bürger sehen eine nicht vertretbare Doppelinvestition von Infrastruktur, Treppenhäusern, Aufzugsanlagen bei zwei 3-Familienhäusern an Stelle eines 6-Familienhauses. Sie erkennen einen zusätzlichen unnötigen Energieverbrauch bei knapper werdenden Ressourcen.</p> <p>Es ist festzustellen und zuzustimmen, dass kompakte und große Bauformen mit vielen Wohnungen sich im Hinblick auf Energieverbrauch und rationelle Ressourcenverwendung günstiger darstellen. Andererseits sind Doppelhäuser ein üblicher und nachgefragter Bautyp, der gegenüber dem Geschosswohnungsbau andere Vorteile bietet. Die Begrenzung auf maximal drei zulässige Wohnungen steuert in Richtung größerer Wohnungen und einer geringen Nutzungsintensität mit beispielsweise einem geringeren Verkehrsaufkommen in dem Gebiet. Dieser Nutzungstyp lenkt dahin, den heutigen Gebietscharakter zu erhalten und eine Umstrukturierung in ein Gebiet von kompakten Wohneigentumsanlagen unterbaut mit großen Tiefgaragen zu verhindern.</p> <p>Laut der Bürger wurde die Ausgangssituation mit maximal drei Wohnungen im Gebäudebestand 1999 falsch beurteilt.</p> <p>Es wird nicht erläutert, worin die falsche Beurteilung der Ausgangssituation liegt. Die Stadt Haan eine Bestandsaufnahme durchgeführt und kommt zu keinem anderen Ergebnis, als im Jahr 1999.</p>

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister  
Stadt Haan

Planungsamt

42781 Haan

Ihr Schreiben 3.2.09  
Aktenzeichen 63-2  
Datum 19. März 2009

Auskunft erteilt Herr Saxler  
Zimmer 2.105  
Tel. 02104\_99\_ 2606  
Fax 02104\_99\_ 5602  
E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder  
Antwort das Aktenzeichen an.

### Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. 50a – 3. Änderung**  
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Bereich Bismarckstr. / Moltkestr.**

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des **Umweltamtes:**

*Untere Wasserbehörde:*

Laut Begründung zur 3. Änderung des BP 50 a „Bismarckstraße / Moltkestraße“ werden „keine zusätzlichen Bauflächen entwickelt, so dass sich sowohl bezüglich der verkehrlichen Erschließung als auch der technischen Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.“ Aus den vg. Gründen bestehen derzeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans 50 a „Bismarckstraße / Moltkestraße“.

*Untere Bodenschutzbehörde:*

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Nach den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine Altablagerung mit der Nr. 7073\_013. Diese Fläche ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen.

Vorsorglich rege ich an, auf diese Fläche (entsprechend der Darstellung im anliegenden Auszug aus der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung) im Bebauungsplan bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen und ebenfalls den Hinweis

**Dienstgebäude**

Goethestr. 23  
40822 Mettmann  
(Lieferadresse)

**Telefon** (Zentrale)  
02104\_99\_0

**Fax** (Zentrale)

02104\_99\_4444

**Homepage**

[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)

**E-Mail** (Zentrale)

[kme@kreis-mettmann.de](mailto:kme@kreis-mettmann.de)

**Besuchszeit**

8.30 bis 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Straßenverkehrsamt**

7.30 bis 12.00 Uhr und  
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

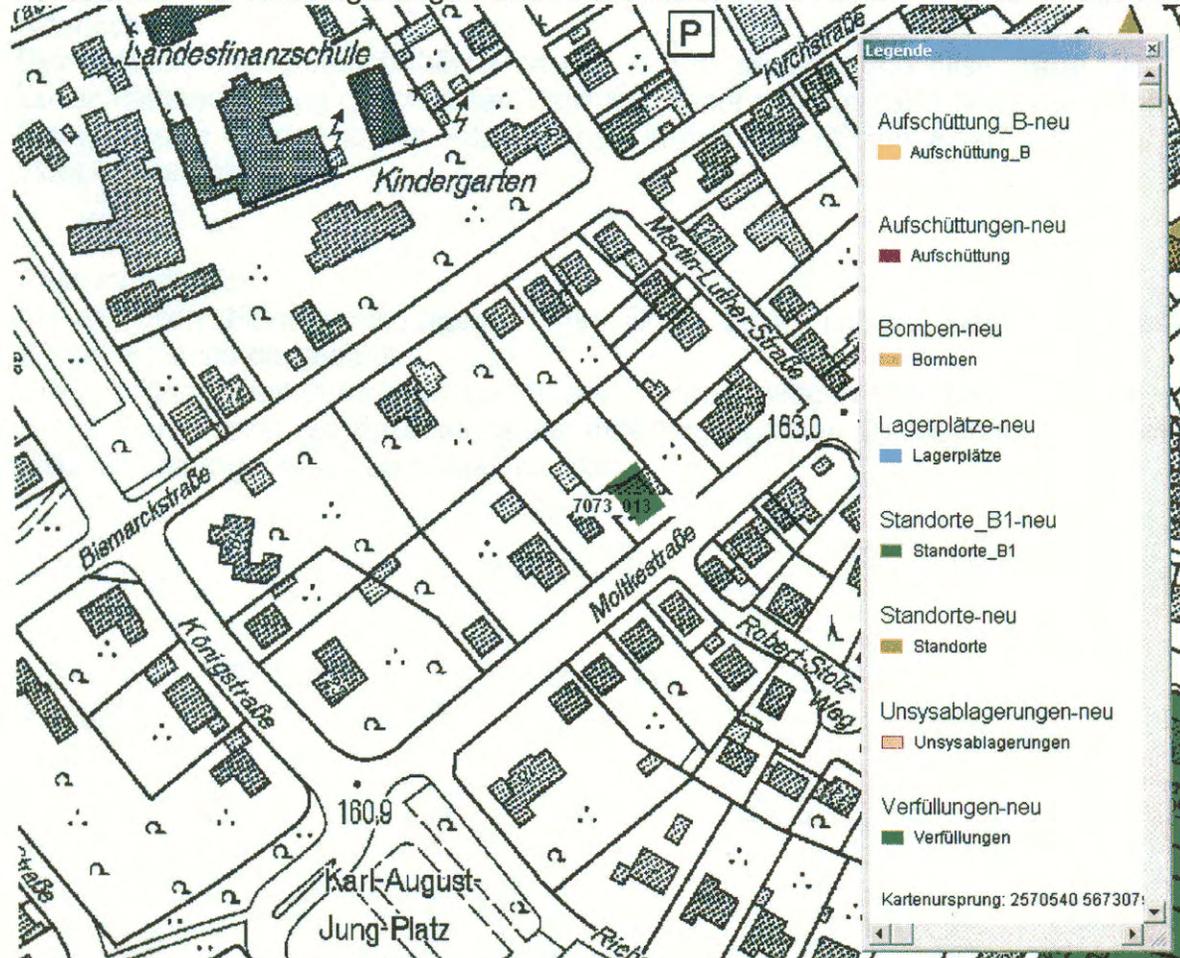
**Konten**

Kreissparkasse Düsseldorf  
Kto. 0001000504  
BLZ 301 502 00

Postbank Essen  
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die den Bereich der Altablagerung betreffen.

#### Verzeichnis von Altablagerungen und Altstandorten aus Karten- und Luftbildauswertung



#### Untere Immissionsschutzbehörde:

Immissionsschutzrechtlich relevante gewerbliche Anlagen sind im Umfeld nicht vorhanden. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

#### Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

#### Aus Sicht des Planungsamtes:

##### Untere Landschaftsbehörde:

##### Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

##### Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Das Vorhaben stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB dar. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gilt der zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich; es wird aber darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend erforderlich ist.

**Artenschutz:**

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

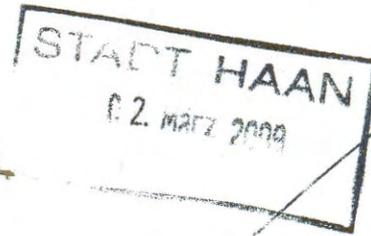
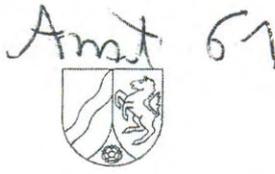
*Planungsrecht:*

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Haan ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die og. Planungsänderung entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Haan. Damit kann die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Auftrag

Saxler



Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

*Bo: 2009*

Telefon 0211 475-9718

Fax 0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt:  
Herr Palmroth

Stadt Haan  
Ordnungsamt  
Postfach 1665  
42760 Haan

Aktenzeichen

22.5-3-5158008-31/09/

bei Antwort bitte angeben

### Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 26.02.2009

Haan, 3.Ä.d.B-Planes 50a "Bismarckstr./Moltkestr.<sup>2</sup>

Ihr Schreiben vom 03.02.2009, Az.: 61-bo/

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die mir vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis D-Unterrath S Bf

Buslinie 729 - Theodor-Heuss-

Brücke

Haltestelle:

Mündelheimer Weg

Fußweg ca. 3 min

**Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.**

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

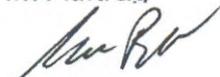
DE4130050000004100012

BIC:

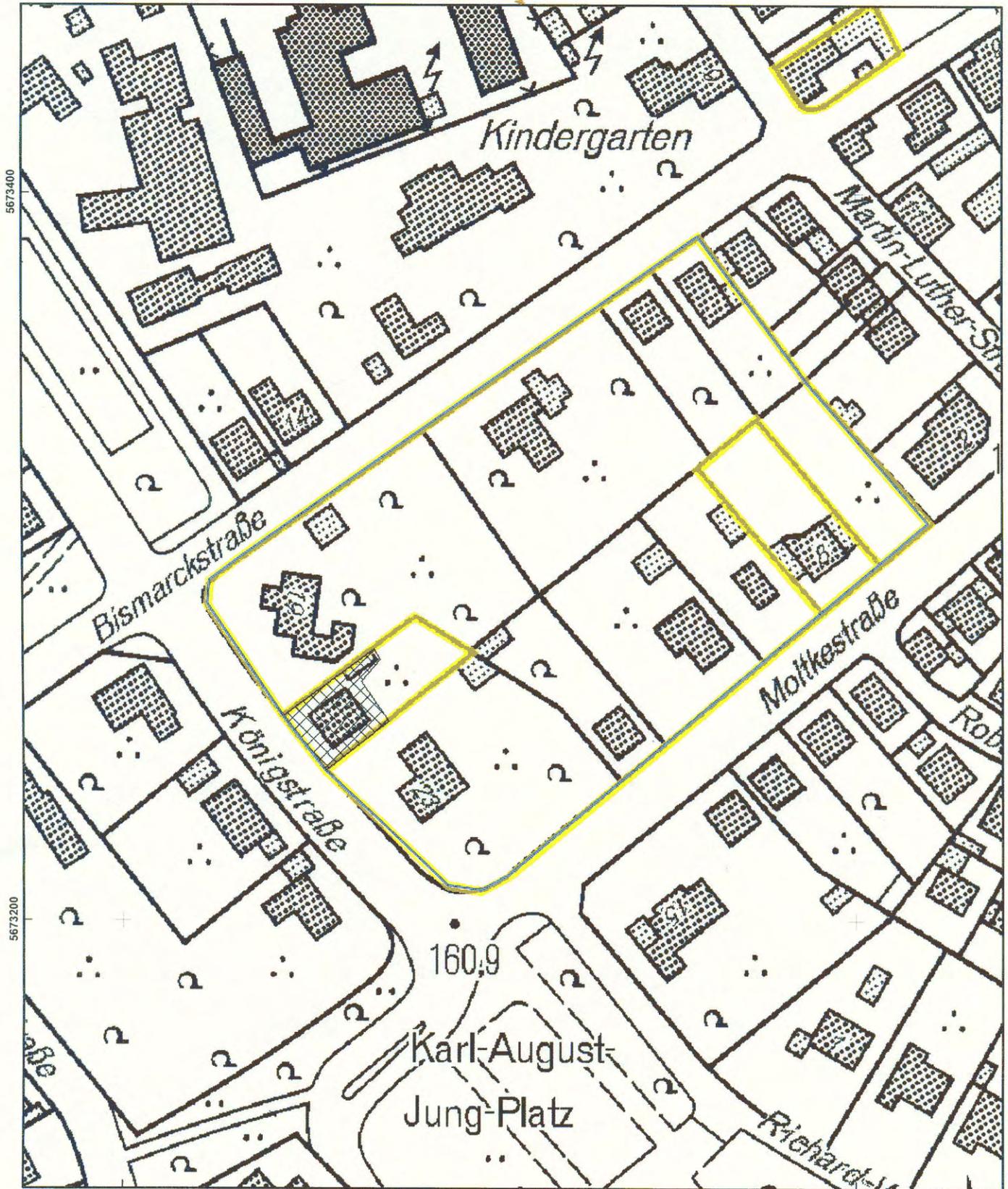
WELADED3

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf den Antrag 22.5-3-5158008-233/07 vom 27.11.2007 und 22.5-3-5158008-120/08 vom 29.08.2008. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Im Auftrag

  
(Palmroth)

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5158008-31/09



Kartenmaßstab : 1:1.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

### Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelbefunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen:** Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinnig eingesetzt werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Schiefers

### Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon:

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift:

**STADT HAAN**  
Eing.: 16. März 2009  
Amt:



Telefon 0211.582-01  
Fax 0211.582-1966  
rheinbahn@rheinbahn.de  
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG  
Hauptverwaltung  
Hansaallee 1  
D-40549 Düsseldorf  
Postfach 104263  
D-40033 Düsseldorf

Stadt Haan  
Postfach 16 65  
42760 Haan

Ansprechpartner **Herr Knab**  
Abteilung **T 102**  
Zimmer **172**  
Telefon **02 11 582-1022**  
Fax **02 11 582-1047**  
E-Mail

Ihr Zeichen 61-bo/  
Unser Zeichen T 1022 Kn/Mer  
Ihre Nachricht vom 03.02.2009  
Datum 11.03.2009

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50a – Bismarckstraße/Moltkestraße –

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linien 742, 784, 786, 792, SB50, O1 und DL5 mit den Haltestellen „Windhövel“ und „Haan, Markt“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 250 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG

Lars Asmus

Stefan Knab

Vorstand:  
Dirk Biesenbach  
Sprecher des Vorstandes

Peter Ackermann  
Vorstand  
Personal und Betrieb

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Ratsherr  
Rolf-Jürgen Bräer

Amtsgericht Düsseldorf  
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.  
DE 119270557

Steuernummer  
103/5705/0897

WestLB AG Düsseldorf  
BLZ 300 500 00  
Konto 1 576 511  
BIC WELADEDXXX  
IBAN  
DE22 3005 0000 0001 5765 11

Stadtsparkasse Düsseldorf  
BLZ 300 501 10  
Konto 100 127 06  
BIC DUSSEDEXXX  
IBAN  
DE67 3005 0110 0010 0127 06

Mit Bus und Bahn  
zur Hauptverwaltung

**U-Bahn**  
Ⓜ Rheinbahnhaus  
U74 U76 U77  
Ⓜ Belsenplatz  
U70 U75

**Bus**  
Ⓜ Belsenplatz  
828 833 834 835  
836 862

42781 HAAN

Stadtverwaltung Stadt Haan  
Planungsamt  
z.Hd. Herrn Rautenberg  
42781 Haan

*Schreiben erhalten  
20.3.2009  
-62- JB*

BANKVERBINDUNG:  
STADTSPARKASSE HAAN  
KONTO-NR.:  
BLZ.: 303 512 20

Bearbeitung:  
DATEINAME

DATUM: 19.03.2009

### Stellungnahme zur Offenlegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 50 a

BV: Neubau 6 Familienwohnhaus mit Tiefgarage  
Moltkestr. 8, 42781 Haan

BH: , 42781 Haan

Sehr geehrter Herr Rautenberg,

zur Offenlegung **der 3. Änderung des Bebauungsplanes 50 a** möchte ich wie folgt Stellung nehmen, Bedenken anmelden und Änderungen beantragen .

Ich stelle fest, dass der geplante Baukörper Moltkestr. 8 **keinem städtebaulichen Ziel entgegen steht.**

Mit der Planung werden auch **keine städtebaulichen Zielsetzungen überschritten, alle im B-Plan** enthaltenen Begrenzungen und Vorgaben werden eingehalten.

Dem Punkt 2 - Begründung der städtebaulichen Planinhalte, hier **Maß der baulichen Nutzung** wird **voll entsprochen.**

Der ausliegende Aufstellungsbeschluss verfolgt **kein städtebauliches Ziel**, wenn **das gleichgroße** und in den Abmessungen **exakt identische Gebäude genehmigt würde**, wenn es zwei Eingangstüren hätte. (sprich Doppelhaus)

Dazu stelle ich fest, das auf der gesamten Moltkestrasse **kein einziges Doppelhaus steht.** So das erst durch den Aufstellungsbeschluss Doppelhäuser gerechtfertigt werden, obwohl bisher **kein Doppelhaus** auf der Moltkestrasse **vorhanden ist.**

**Ziel des Aufstellungsbeschlusses** ist, zu erreichen das **nicht mehr als 6 Familien** auf einem Grundstück **ansiedeln**. Ob diese Familien in einem Doppelhaus oder in einem Einzelhaus wohnen ist kein städtebauliches Ziel. **Das Ziel ist** - „nicht mehr als 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück“.

Wenn es um **städtebauliche Entwicklung** geht kann es nicht sein, dass die politischen Fraktionen für den Bau eines großen Windhövelcenters eintreten und Teile des Schillerparks dafür beanspruchen aber 250 m Luftlinie entfernt die **Verdichtung der Innenstadt ablehnen** mit der Begründung „das der hochwertige Gebietscharakter verloren geht“

Dieser hochwertige Gebietscharakter mag vielleicht im Gebiet der **Beethovenstr. / Mozartstr.** vorhanden sein, von dem das Gebäude ca, 500 bis **800 Meter entfernt liegt**. Das geplante **Gebäude** ist eher dem Einfluss der Martin Luther Str./ Kirchstraße zuzuordnen von der es 100 m entfernt geplant ist.

Auch die immer wieder benannten und **befürchteten 50 m langen Wohngebäude** sind doch durch den Aufstellungsbeschluss **gar nicht möglich**.

Es wird doch im Punkt 2 „Abweichende Bauweise“ festgesetzt, dass nur **Gebäude mit seitlichem Grenzabstand** als Einzel und (leider) Doppelhäuser **zu errichten sind**. Also, woher kommt diese **Angst vor überdimensionaler Bebauung**.

Das geplante Gebäude entspricht genau diesen Vorgaben. Der sogenannte hochwertige Gebietscharakter bleibt eher durch ein konzipiertes Einzelhaus als durch ein Doppelhaus erhalten.

Auch die in der Begründung vom 07.11.2008 mit „**Ziel der Planung**“, geäußerten Bedenken „das durch einen **erhöhten Stellplatzbedarf**, welcher auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sei, der prägende, **parkähnliche Gehölzbestand** in Anspruch genommen würde“ steht entgegen, dass das geplante Gebäude über eine **Tiefgarage** verfügt und alle geforderten Stellplätze in dieser Tiefgarage untergebracht sind.

Wenn in neu geplanten Gebäuden in diesem **Umfeld Tiefgaragen festgelegt** würden wäre das mal eine textliche Festsetzung die sich für dieses Gebiet lohnen würde.

**Also, noch einmal**, nur damit der Bürger das versteht „**das exakt gleich Große, gleich Hohe, gleich Tiefe Gebäude** würde genehmigt, wenn es zwei Treppenhäuser und zwei Eingangstüren hätte.

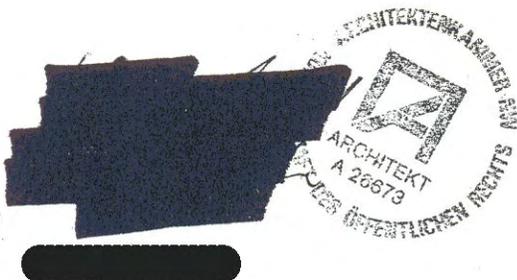
Da es aber **keine zwei Treppenhäuser und zwei Eingangstüren** hat **wird es nicht genehmigt**. Spricht da jemand von **städtebaulichen Zielen** ?

Habe ich das richtig verstanden, denn **mein Kopf sagt „das glaub ich nicht wirklich.“**

Ich habe Verständnis dafür, dass so etwas von **Bürgern als Schikane empfunden wird**.

Weiterhin befürworte ich eine **Änderung im ausliegenden Aufstellungsbeschluss** „die maximale Zahl der Wohneinheiten **auf 6 je Wohngebäude** zu begrenzen und für alle zukünftig geplanten Gebäude sollten die Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen werden (alle anderen Punkte und städtebaulichen Ziele sollten bleiben)

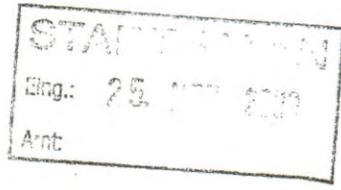
mit freundlichen Grüßen



0 III on  
Original WV 10.04.09

Dipl.-Kfm. [REDACTED]  
[REDACTED]  
42781 Haan  
Tel. 02129 [REDACTED]  
Fax 02129 [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]@t-online.de

**Einschreiben-Rückschein**  
An den  
Bürgermeister der Stadt Haan  
Herrn Knut vom Bover  
Kaiserstraße 85  
42781 Haan



Haan, den 19.3.2009

**Offenlegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 50 a/Anmeldung von Bedenken**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit melden wir Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes 50 a an und begründen dies wie folgt.

Die 3. Änderung des B-Plans 50 a widerspricht in wesentlichen Punkten dem § 1 des BauGB. Wir verweisen hier insbesondere auf die Ziff. 5, 6 und 7.

Unter Berücksichtigung der in § 1 BauGB festgelegten Grundsätze der Bauleitplanung ist es völlig unangemessen in der 3. Änderung des B-Plans 50a eine Beschränkung auf 3 Wohneinheiten pro Wohnhaus, wobei 2 Wohnhäuser als Doppelhäuser mit je 3 Wohnungen zulässig sind, vorzunehmen. Selbst eine Begrenzung auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht sachgerecht und widerspricht einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung. Derzeit entfallen auf jeden Bewohner des Plangebietes rd. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die vorhandene Bebauungsstruktur erfordert eine solche Restriktion nicht. Die Baukörper (ein 6-Familienhaus bzw. zwei 3-Familienhäuser) als solche, die im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen zu erstellen sind, wären identisch. Welche Ziele mit dieser Einschränkung verfolgt werden, wird nicht erläutert. Es stellt sich die Frage nach den Unterschieden bezüglich der Erreichung der Planziele durch diese Vorgaben, die auch durch andere minderschwere Eingriffe erreicht werden können. In dem 3. Änderungsantrag fehlt hierzu jegliche Begründung.

Gegen ein Doppelhaus ist einzuwenden, dass bisher im betrachteten Plangebiet kein einziges Doppelhaus existiert. Somit würde die Ausführung des BV Moltkestr. 8 als Doppelhaus ein störendes Präjudiz darstellen und dem derzeitigen Gebäudecharakter des Wohngebietes entgegenstehen.

Das BV Moltkestr. 8 als 6-Familienhaus würde sich im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen harmonisch in den Gebäudebestand des Plangebietes integrieren. Das geplante

BV entspricht in etwa dem Haus Moltkestraße Nr. 12, wobei hier jedoch wie bei einer Reihe weiterer Gebäude im Plangebiet zusätzlich Nebenanlagen (Garagen) außerhalb der Baugrenzen bestehen, die zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Eine Begründung der von Rat und Verwaltung gesehenen Unterschiede bzgl. einer Verdichtung bei der Bebauung durch ein 6-Familienhaus gegenüber zwei 3-Familienhäusern erfolgt in der Offenlegungsvorlage nicht. Zu den benötigten Garagen- bzw. Stellplätzen wurde von Herrn Buckesfeld festgestellt, dass durch die geplante Tiefgarage bei dem BV Moltkestraße 8 die Anforderungen sogar übererfüllt würden.

Wir fordern deshalb, die Beschränkung auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude entfallen zu lassen. Eine Begrenzung der möglichen Wohneinheiten ergibt sich letztlich durch die vorgegebenen Baugrenzen und weitere baurechtliche Vorgaben.

Gegen eine Begrenzung der Wohneinheiten auf 3 Wohnungen pro Gebäude sprechen insbesondere auch die gegenüber dem Zeitraum der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes vor rd. 10 Jahren eingetretenen geänderten Wohn- und Lebensverhältnisse der Bürger. So benötigen die stark zunehmenden Single- und Rentnerhaushalte weniger Wohnraum als kinderreiche Familien. Diese Fakten müssen bei der Konzeption und Größe von Wohnraum insbesondere im innenstadtnahen Bereich entsprechende Berücksichtigung finden.

Es gibt inzwischen eine Vielzahl von Förderungsprogrammen, die den Bau von altersgerechten und barrierefreien Wohnungen fördern. Die Länder, so auch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, stellen hier in beträchtlichem Umfang finanzielle Mittel bereit. Unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten stellt sich daher die Frage, ob es zu verantworten ist, einerseits Fördermittel zur Verfügung zu stellen, um dann andererseits dieses Geld bei zwei 3-Familienhäusern in nicht unerhebliche Doppelinvestitionen für die Infrastruktur, wie 2 separate Aufzugsanlagen, Treppenhäuser u. a., zu investieren, ohne hieraus den geringsten Mehrnutzen zu haben; im Gegenteil, es fallen lebenslang doppelte Betriebskosten für diese Anlagen mit unter ökologischen Gesichtspunkten nicht vertretbarem zusätzlichem Energieverbrauch bei immer knapper werdenden Ressourcen an. Nach jüngster Rechtsprechung ist sehr wohl auch die Wirtschaftlichkeit der Investitionen zu berücksichtigen.

Bei der 1999 aufgestellten 3. Änderung zum B-Plan 50 a wird eine Ausgangssituation unterstellt, die von **augenscheinlich max. 3 Wohnungen in dem vorhandenen Gebäudebestand** ausgeht. Das war und **ist eindeutig falsch**. Somit wird ein falscher Planungsansatz unterstellt.

Wir fordern Sie auf, diese Bedenken bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns selbst daran gelegen ist, dass der großzügige Bebauungscharakter des Plangebietes 50 a nicht zerstört wird. Die Wiederholung einer Moltkestraße 2 lehnen auch wir entschieden ab.

Für Rückfragen und Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

