

Stadt Haan – Bebauungsplan Nr. 199 „Flurstraße-Ost

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 (einschließlich)
Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1.	Einwender 1 (Schreiben vom 04.10.2020)	Als direkt betroffener Nachbar sind (nicht nur) mir sind folgende Punkte bei einer Bebauung wichtig: 1. Eine dreigeschossige Bauweise ist nur direkt an der Flurstraße genehmigt, die beiden anderen Bauten sollen nur 2-geschossig sein. Das ist sehr zu begrüßen, da es sich in die Umgebung gut einfügt und uns einen unverbauten Blick in dieses herrliche Waldgebiet weiterhin ermöglicht. Schaut man sich die Unterlagen genau an, z. B. die Anzahl der Wohneinheiten und die Schnittzeichnungen, ist dieses Staffelgeschoss nur eine Mogelpackung. Warum müssen die neuen Gebäude nicht ins Umgebungsbild passen? Wenn ich da an unser Bauvorhaben denke und daran, welche Hindernisse mir in Weg gelegt wurden. Man möchte auch nicht, dass der Nachbar jederzeit in die eigenen Räume schauen kann. Bei dem großflächigen Areal könnten z.B. die im hinteren Bereich zu entstehenden Häuser näher zueinander gebaut werden (das Gebäude III könnte m.E. ruhig mindestens 6-8 Meter weiter westlich errichtet werden). 2. In dem Vorhabenplan der Firma Nöcker liegt das Haus III ziemlich nah an einer dort stehenden Eiche, die doch erhalten werden soll? Ich denke, dass bei der Erstellung der TG	Die Bedenken, dass sich die geplante Bebauung nicht in die Bestandsbebauung einfügt, werden zurückgewiesen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf ca. 10,5 m über Grund und die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet. Vergleichbare zwei- bis dreigeschossige Gebäude sind im Süden an der Deller Straße oder nordwestlich an der Flurstraße bereits vorhanden. In Bezug auf die Definition eines Vollgeschosses wird auf § 2 (6) BauO NRW verwiesen. Der Anregung, das südöstliche Gebäude III zu verschieben, wird nicht gefolgt, da dies zu einem zusätzlichen Eingriff in den geschützten Baumbestand führen würde. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur seitlichen Grundstücksgrenze werden mit 3,0 bis 6,3 m noch überschritten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke werden damit vermieden. Der Anregung, Schädigungen des geschützten Baumbestandes zu vermeiden, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefolgt.

		dann auch wichtige Wurzeln beschädigt werden können. Darauf wäre dann in der Bauphase sehr zu achten. 3. Es sollen dort 20-25 Wohneinheiten gebildet werden. In den Plänen sind es aber nur 20 Wohneinheiten. Wo kommen die fehlenden 5 dann her? Dann soll die Tiefgarage ca. 30 Stellplätze haben. Wenn jetzt jede Wohneinheit schon 2 PKW hat, weil u.a. beide Ehepartner arbeiten müssen, dann ist die Kapazität längst überschritten. Und dann noch nur 2 Besucherparkplätze? Schauen sie sich doch mal den Verkehr auf der Flurstraße an. 4. Was mir besonders aufgefallen ist und mich sehr nachdenklich gemacht hat, sind die angesprochenen Gutachten, die die planende Gesellschaft in Auftrag gegeben hat. Warum sind die nicht von der Stadt oder dem Kreis in Auftrag gegeben worden? Dann hätte man von einem unabhängigen Gutachten reden können. Aber so????? Mein Fazit: Hier sind noch so viele Ungereimtheiten vorhanden, die im Vorfeld zu klären sind. Dazu gehört für mich Verkehr, Entwässerung, Erhaltung einer gut funktionierenden Nachbarschaft und der Natur und nicht die Gewinnmaximierung eines einzelnen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die mittlerweile konkretisierte Planung sieht 20-21 Wohneinheiten mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vor, zu deren Herstellung der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen, der guten ÖPNV Anbindung und dem Anteil von 30 % im geförderten Wohnungsbau ist dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten. Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Beeinflussung der Gutachter werden zurückgewiesen. Da die Planungskosten vom Vorhabenträger zu tragen sind, erfolgt auch die Beauftragung der erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit der Verwaltung direkt durch den Vorhabenträger. Die Gutachten werden inhaltlich von der Stadtverwaltung Haan und den im Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden geprüft. In Bezug auf die aufgeführten Themenkomplexe wird für weitere Informationen auf die Begründung und die jeweiligen Gutachten verwiesen. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Grundstücke durch die vorliegende Planung ist auf dieser Grundlage nicht erkennbar.
--	--	---	---

2.	Einwender 2 (Schreiben vom 05.10.2020)	Bitte stellen Sie sicher, dass die Zufahrt in das geplante Baugebiet, von der Überführung der Bahnstrecke her kommend, entweder unterbunden oder zumindest so sicher gestaltet wird, dass Unfallgefahren minimiert werden. In die Straße "Am Kauerbusch" kann z.B., aus derselben Richtung kommend, nicht eingebogen werden.	Die Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit werden zurückgewiesen. Die Stellplätze für die geplante Bebauung sollen in einer Tiefgarage vorgesehen werden, die über eine Zu- und Ausfahrtsrampe an die Flurstraße angebunden wird. Es handelt sich dabei nicht um eine Straßenerschließung, sondern eine private Grundstückszufahrt, die als Gehwegüberfahrt auszubilden ist, das heißt ein- und ausfahrende Pkw sind dem Fuß- und Radverkehr auf dem Gehweg untergeordnet. Als Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist festzustellen, dass die Qualität der Verkehrsabläufe als gut bis befriedigend zu bewerten ist. Grundsätzlich ist die Situation der einmündenden Straße "Am Kauerbusch" mit der einer Grundstückszufahrt nicht vergleichbar. Hintergrund für die eingeschränkte Befahrbarkeit der Straße Am Kauerbusch ist ein möglicher Schleichverkehr, der neben der Straße Am Kauerbusch auch die Deller Straße zur Hochdahler Straße belasten würde.
3.	Einwender 3 (Schreiben vom 06.10.2020)	Bezüglich des im Betreff genannten Bauvorhabens möchte ich in Stichpunkten meine Bedenken äußern und folgende Fragen aufwerfen und Anträge stellen: - 3 sehr große Baukörper zuzüglich Tiefgarage Sehr massiver Eingriff - in Anbetracht der angrenzenden vorwiegenden Einfamilienhausbebauung	Die Bedenken, dass sich die geplante Bebauung nicht in die Bestandsbebauung einfügt, werden zurückgewiesen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf ca. 10,5 m über Grund und die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet. Vergleichbare zwei- bis dreigeschossige Gebäude sind im Süden an der Deller Straße oder nordwestlich an der Flurstraße bereits vorhanden.

		- Wertminderung von Bestandsimmobilien	Im Sinne der Innenentwicklung soll daher innerhalb des Plangebietes der Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern in innenstadtnaher Lage Vorrang vor einem vollständigen Erhalt der Grünflächen im Plangebiet eingeräumt werden. Die Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung werden zurückgewiesen. Unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung kommt ein Abwehranspruch nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. Auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen: „Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht.“ (BVerwG, Entscheidung vom 13.11.1997, Az. 4 B 195/97). Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Beibehaltung des Status quo abzuwägen mit der Notwendigkeit neue Wohnflächen im Stadtgebiet bereitzustellen. Aufgrund der Begrenzung der geplanten Wohnbebauung in ihrer Lage und Höhe sind Anhaltspunkte für eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs soll der Bereitstellung von Wohnungen Vorrang eingeräumt werden.
		- Lärmbelästigung von Bestandsimmobilien	Die Bedenken hinsichtlich einer Lärmbelästigung werden zurückgewiesen, da von der geplanten Wohnnutzung keine relevanten Lärmemissionen ausgehen.

		- warum grenzt das Haus II so nah an mein Grundstück Am Kauerbusch 14, Flur 1074 und Flur 460 an (Verschiebung der geplanten Baukörper möglich)? - an welchen Kanal soll die Einheit angeschlossen werden ? Bei Starkregen sind schon jetzt schon enorme Schäden entstanden. Die Kanalisation packt ein so großes Neubaugebiet nicht. - funktionierendes Entwässerungskonzept da Flächenversiegelung? - Schutz vor Überflutung (ich kann Fotos vorlegen, die das Ausmaß bei Starkregen zeigen) - Zufahrt zum den neu geplanten Häusern von der Flurstraße kaum machbar hohes Verkehrsaufkommen, abbiegen kaum möglich, bereits jetzt schon Unfallschwerpunkt, parkende Autos auf Flurstraße , Querungshilfe bislang noch nicht für Schüler erfolgt, abbiegen von der Innenstadt aus kommend nicht erlaubt für	Der Anregung, das südwestliche Gebäude II zu verschieben, wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung gefolgt. Die überbaubaren Flächen halten nunmehr einen Abstand von 3,8 – 7,3 m zur Grenze des Plangebietes ein. Der Anregung, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, wurde gefolgt. Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanalisationsanlagen in der Flurstraße eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Grundleitungen gesammelt und einer zentralen Versickerungsanlage auf dem westlichen Grundstück geführt. Ein großer Teil des Wassers kann bereits auf den begrünten Dach- und Freiflächen zurückgehalten werden. Die geplante Rigole wird für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Zusätzlich erhält die Rigole einen Notüberlauf in den öffentlichen Kanal. Da dieser jedoch bei einem Starkregen überlastet sein könnte, wird entlang der am tiefsten liegenden westlichen Grundstücksgrenzen – unter Berücksichtigung der Wurzelräume der Bäume – ein flacher Wall errichtet, hinter dem sich vom Grundstück her anströmendes Wasser aufstauen und versickern kann. Die Bedenken hinsichtlich einer Anbindung an die Flurstraße werden zurückgewiesen. Die Stellplätze für die geplante Bebauung sollen in einer Tiefgarage vorgesehen werden, die über eine Zu- und Ausfahrtsrampe an die Flurstraße angebunden wird. Es handelt sich dabei nicht um eine Straßenerschließung, sondern eine private Grundstückszufahrt, die als Gehwegüberfahrt
--	--	---	--

		Straße Am Kauerbusch aber für Einfahrt Wohngebiet? Kreisstraße? - fehlende Stellplätze für Besucher und für die geplanten Wohneinheiten (Plätze dürften nicht ausreichen) - wer überwacht Einhaltung der genehmigten Planungen? Verstöße möglich (vgl. Neubaugebiet Teichkamp) - durch Bautätigkeit weitere Rodung des bestehenden Baumbestandes	auszubilden ist, das heißt ein- und ausfahrende Pkw sind dem Fuß- und Radverkehr auf dem Gehweg untergeordnet. Die Qualität der Verkehrsabläufe ist ausweislich des Verkehrsgutachtens als gut bis befriedigend zu bewerten. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit. Hintergrund für die beschränkte Befahrbarkeit der Straße Am Kauerbusch ist ein möglicher Schleichverkehr, der neben der Straße Am Kauerbusch auch die Deller Straße zur Hochdahler Straße belasten würde. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die mittlerweile konkretisierte Planung sieht 20-21 Wohneinheiten mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vor, zu deren Herstellung der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen, der guten ÖPNV Anbindung und dem Anteil von 30 % im geförderten Wohnungsbau ist dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Umsetzung der Planung von der Bauaufsichtsbehörde überwacht. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Von der Planung sind mehrere Bäume im nördlichen Plangebiet betroffen, von denen 6 Bäume gem. Baumschutzsatzung auszugleichen sind. Alle weiteren Bäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Weitere Rodungen sind nicht zu befürchten.
--	--	---	---

		- Artenschutz folgende Tierarten sind sehr wohl vorhanden: Fledermäuse, Füchse, Eichhörnchen, Schwarz-, Grün- und Buntspecht, Gimpel, Rotkehlchen, Bussard, Sperber, Glühwürmchen und vieles vieles mehr. Arten und Biotopschutz - Tiefgarage möglich bei vorhandenen Brunnen? Antrag: Da sich das Vorhaben in Planung befindet und die Gemeinde die Planungshoheit innehat, beantrage ich bei der Planung / Berücksichtigung im Bebauungsplan sprich bei Aufstellung des Bebauungsplanes die Bebauung mit einem EFH (Anpassung an die vorhandene Bebauung) auf dem Flurstück 460 mit zu berücksichtigen. Als Eigentümerin des Grundstücks Am Kauerbusch 14 (Flurstücke 328,1074 und 460) stelle ich hiermit einen formlosen Antrag die Bebauung mit einem Einfamilienhaus bei der Aufstellung des Bebauungsplans Planungstechnisch mit zu berücksichtigen. (Verweis auf Bebauungsplan 134, Sitzung 20.09.1991 damaliges Plangebiet BP 134 auch Flur 328 und 460) Erschließung möglich, öffentliche Verkehrsfläche (alt-öffentlich Fläche).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten die Betroffenheit planungsrelevanter Arten sowie die Vorbereitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Nach Prüfung des Sachverhalts liegen weder bei der Stadt Haan noch bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann Erkenntnisse über Brunnen innerhalb des Plangebietes vor, die der Errichtung einer Tiefgarage entgegen stünden. Der Anregung, das Flurstück 460 in die Planung einzubeziehen, wird nicht gefolgt. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, auf Antrag des Vorhabenträgers im Plangebiet die Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die Planung bezieht sich gem. § 12 BauGB dabei auf die in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers befindlichen Flächen. Die Einbeziehung weiterer angrenzender Flächen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.
--	--	---	--

4.	Einwender 4 (Schreiben vom 06.10.2020)	Nach der Diskussionsveranstaltung am 30.09.2020 sind die folgenden Fragen zu dem o.g. geplanten Bauvorhaben der Firma Nöcker Grundbesitz GmbH noch offen geblieben bzw. möchten wir als direkt betroffener Nachbar auf die folgenden Punkte bei einer Bebauung hinweisen: 1. Wieviele Wohneinheiten sind nun geplant 20 oder 25? Die Tiefgarage soll ca. 30 Stellplätze haben und es sind nur 2 Besucherparkplätze vorgesehen. Wenn jeder Haushalt 2 Autos hat (wovon man heutzutage in der Regel ausgehen kann), wo parken dann die zukünftigen Anwohner? Vielleicht auch noch auf der viel befahrenen Flurstrasse? Da ist ja noch mehr Stau vorprogrammiert! Die Verkehrsbelastung auf der Flurstrasse ist jetzt schon kaum noch zu ertragen! 2. Werden die geplanten Staffelgeschosse zu den 2 oder 3-geschossigen Gebäuden gezählt? Genehmigt sind im hinteren Teil des Grundstücks doch nur 2-geschossige Bauten, richtig? Wenn auf das 2-geschossige Gebäude noch ein Staffelgeschoss hinzukommt, dann gibt es doch wohl keinen Unterschied zu dem 3-geschossigen Haus. 3. Ist es üblich, dass die Gutachten für Verkehr und Naturschutz vom Bauherren in Auftrag gegeben werden? Kann man dann von unabhängigen Gutachten sprechen?	Die mittlerweile konkretisierte Planung sieht 20-21 Wohneinheiten mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vor, zu deren Herstellung der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen, der guten ÖPNV Anbindung und dem Anteil von 30 % im geförderten Wohnungsbau ist dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bei dem im Bereich der zweigeschossigen Gebäude geplanten sog. Staffelgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss i.S.d. § 2 (6) BauO NRW. Die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Beeinflussung der Gutachter werden zurückgewiesen. Da die Planungskosten vom Vorhabenträger zu tragen sind, erfolgt auch die Beauftragung der erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit der Verwaltung direkt durch den Vorhabenträger. Die Gutachten werden inhaltlich von der Stadtverwaltung Haan und den im Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden geprüft.
----	--	---	--

		4. Wie kann sichergestellt werden, dass die zu schützenden Bäume (z.B. die Eiche, die sehr nah am geplanten Haus III liegt) durch die Bauarbeiten der Tiefgarage nicht doch beschädigt werden ? Es gibt also noch viele offene Fragen, was die Bereiche Verkehrsanbindung, Kanal Entwässerung und Naturschutz angeht.	Im Rahmen der Bauausführung ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume zu beachten und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. In Bezug auf die aufgeführten Themenkomplexe wird für weitere Informationen auf die Begründung und die jeweiligen Gutachten verwiesen. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Grundstücke durch die vorliegende Planung ist auf dieser Grundlage nicht erkennbar.
5.	Einwender 5 (Schreiben vom 06.10.2020)	Als Eigentümerin des Hauses Flurstr. 21 und somit direkt Betroffene habe ich folgende Bedenken. 1. Ein zweigeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss ergibt ein dreigeschossiges Gebäude. Dies ist ein gewaltiger Klotz der die direkten Anlieger, zu denen ich auch gehöre, sehr beeinträchtigt. Und nicht nur mich alleine. Haus Nr. 3 könnte durchaus weiter westlich gebaut und somit parallel zu Haus 2 errichtet werden. Die Bauten an sich sollten sich auch besser an die umliegenden Gebäude anpassen. 2. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze erscheint mir mit 30 Stück angesichts der	Die Bedenken, dass sich die geplante Bebauung nicht in die Bestandsbebauung einfügt, werden zurückgewiesen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf ca. 10,5 m über Grund und die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird eine maßvolle Nachverdichtung vorbereitet. Vergleichbare zwei- bis dreigeschossige Gebäude sind im Süden an der Deller Straße oder nordwestlich an der Flurstraße bereits vorhanden. Der Anregung, das südöstliche Gebäude III zu verschieben, wird nicht gefolgt, da dies zu einem zusätzlichen Eingriff in den geschützten Baumbestand führen würde. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur seitlichen Grundstücksgrenze werden mit 3,0 bis 6,3 m noch überschritten, um die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten. Die mittlerweile konkretisierte Planung sieht 20-21 Wohneinheiten mit 1,5 Stellplätzen je

		Anzahl der Wohneinheiten (25) ebenfalls bei weitem zu gering. Wie soll das funktionieren? Abgesehen von der jetzt schon teilweise katastrophalen Verkehrssituation, die sich morgens und am frühen Nachmittag durch häufigen Rückstau teilweise bis zur Kreuzung Hochdahlerstr. darstellt. 3. Als direkte Anwohnerin kann ich täglich feststellen dass auf dem ehemaligen Cremer-Gelände eine Vielzahl von Tieren vorzufinden ist. Z.B. Wildbienen, Hornissen, Libellen, Eichelhäher, Buchfink, Buntspecht, Igel, Mauswiesel, Fuchs und sogar Waldkauz !!! Das Gutachten zu diesem Thema ist also mehr als dürftig und müsste von unabhängiger Seite neu erstellt werden. 4. Auch das Thema Kanalisation wurde nicht ausreichend dargestellt und besprochen. Hier herrscht ebenfalls noch Klärungsbedarf 5. Daher bitte ich meine vorgetragenen Einwände zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.	Wohneinheit vor, zu deren Herstellung der Vorhabenträger sich vertraglich verpflichtet. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnungsgrößen, der guten ÖPNV Anbindung und dem Anteil von 30 % im geförderten Wohnungsbau ist dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken im Hinblick auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung werden zurückgewiesen. Die Kartierungen erfolgten nach den entsprechenden rechtlichen Vorgaben und wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann geprüft. Bedenken wurde von dieser Seite nicht geltend gemacht. Der Anregung, ein weiteres Gutachten einzuholen, wird aus diesem Grund nicht gefolgt. Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanalisationsanlagen in der Flurstraße eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Grundleitungen gesammelt und einer zentralen Versickerungsanlage auf dem westlichen Grundstück geführt. Ein großer Teil des Wassers kann bereits auf den begrünten Dach- und Freiflächen zurückgehalten werden. Die geplante Rigole wird für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Zusätzlich erhält die Rigole einen Notüberlauf in den öffentlichen Kanal. Da dieser jedoch bei einem Starkregen überlastet sein könnte, wird entlang der am tiefsten liegenden westlichen Grund-
--	--	---	--

			stücksgrenzen – unter Berücksichtigung der Wurzelräume der Bäume – ein flacher Wall errichtet, hinter dem sich vom Grundstück her anströmendes Wasser aufstauen und versickern kann.
6.	Einwender 6 (Schreiben vom 06.10.2020)	Grundsätzlich ist der Erhalt des Wäldchen und des Biotops im Bereich "Püttdele" sowie eine nochmalige Überprüfung des Bauvorhabens hinsichtlich diverser offener Punkte primäres Ziel. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht verhindert werden kann, sind vorab zum vorliegenden Bebauungsplan bisher aufgeworfene offenen Fragen und die Stellungnahmen betroffener Bürger zu beantworten und verbindlich in einem angepassten Bebauungsplan zu regeln. Stellungnahme zu Einzelpunkten des bisherigen Bebauungsplans und dem Vortrag in der Bürger- Informationsveranstaltung: - Die Kubatur der Gebäude definiert lediglich die Baukörperhöhe mit ca. 10,50 m bzw. 137,5 m über NHN, Breite und Tiefe fehlen und erschweren damit eine Überprüfung der Bauausführung. - Das ausgewiesene erforderliche Fällen von Bäumen und Sträuchern bedingt eine Neu-/ Ersatzpflanzung. Dies soll nach Möglichkeit ausschließlich auf dem unbebauten Teil des Grundstücks erfolgen. - Die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Biotop- und Artenschutz sollen verbindlich und nachkontrollierbar dem Bauträger aufgegeben	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Breite und Tiefe der Baufelder werden in der Planzeichnung bemaßt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Insgesamt ist die Entfernung von 6 Bäumen gemäß Baumschutzsatzung auszugleichen. Die Herstellung des Ausgleichs auf dem Grundstück wird geprüft. Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

		werden. - Die von einem Anlieger gewünschte Verschiebung des Gebäudes zur Grundstücksgrenze (Flurstücke 460+887) sollte nicht größer als zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 930 sein. - Die vorliegende Verkehrsuntersuchung dürfte auch bei verringerten WE von 20-25 von der Flurstraße zumindest bei Spitzenbelastungen (Feierabendverkehr und Stauungen auf der A46) sowie von Oberhaan kommend als Linksabbieger (für den Kauerbusch verboten) kaum möglich sein. Für Besucher des Grundstücks sind augenscheinlich keine Park-/ Stellplätze vorgesehen. - Weitere Punkte sind bereits von Frau Lukat vorgetragen und in der RP veröffentlicht worden.	Der Anregung, dass die gewünschte Verschiebung des Gebäudes zur Grundstücksgrenze (Flurstücke 460+887) nicht größer als zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 930 sein solle, wird nicht gefolgt. Die Positionierung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes, des Baumbestandes in Abwägung mit den nachbarlichen Belangen. In diesem Abwägungsprozess ist nicht entscheidend, dass die Abstände der Bebauung zu bestimmten entfernt von einander gelegenen Grenzen des Plangebietes gleich sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Stellplätze für die geplante Bebauung sollen in einer Tiefgarage vorgesehen werden, die über eine Zu- und Ausfahrtsrampe an die Flurstraße angebunden wird. Es handelt sich dabei nicht um eine Straßenerschließung, sondern eine private Grundstückszufahrt, die als Gehwegüberfahrt auszubilden ist, das heißt ein- und ausfahrende Pkw sind dem Fuß- und Radverkehr auf dem Gehweg untergeordnet. Die Qualität der Verkehrsabläufe ist als gut bis befriedigend zu bewerten. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit. Hintergrund für die Beschränkung ist ein möglicher Schleichverkehr, der neben der Straße Am Kauerbusch auch die Deller Straße zur Hochdahler Straße belasten würde.
--	--	--	---

Coesfeld, im Februar 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld