

Bebauungsplan Nr. 145 Nord Norderstedt, 1. Änderung "Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost"

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Team Stadtplanung / Az.6013.1

04.02.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Punkt 1 v. 04.01.11	An der ostwärtigen Grenze des geplanten Areals verläuft zwischen den angrenzenden Reihenhäusern der Schwentinestraße ein nicht befestigter Fußweg südlich vom Glashütter Damm zur Kurve Schwentinestraße bis zu der Reihe der zu erhaltenden alten Eichen. Was sieht die Bauplanung für diesen Weg vor ? Öffnung für motorisierte Fahrzeuge ? Befestigung, Bepflasterung oder ähnliches ?	Der Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich für den Fuß- und Radwegverkehr vorgesehen. Er soll in Zukunft auf einer Breite von ca. 2,50 m befestigt werden. Zu dem auf dem Nachbargrundstück festgesetzten Pflanzstreifen verbleibt eine ca. 1,5 m breite Grandfläche.	X			
2.	Punkt 2 v. 19.01.11	..in Bezug auf unser Schreiben vom 02.12.2009 weisen wir darauf hin, dass unser Grundstück nicht nur ohne Bebauungsplanänderung hätte bebaut werden können, sondern das auch die GRZ von 0.5 % auf 0.3 % gesenkt, sowie die Bebauungsmöglichkeit eingeschränkt wird. Diese Maßnahmen führen zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks. Außerdem ist unser Nachbar Herr Z...nicht in der finanziellen Lage seine Werkstatt auf seine Kosten abzureißen, er sieht dazu auch keinerlei Veranlassung. Herr Z. ist auch nicht bereit eine Querung über sein Grundstück, als Zufahrt zur Poppenbütteler Straße zu zulassen. Vor diesem Hintergrund sollte eine Lösung, die dem Interesse aller dient, gefunden werden.	Die Summe der Einwendungen hat zu einer grundsätzlichen Änderung der Erschließung geführt. Es ist nunmehr den beiden Gewerbebetrieben in die eigene Zuständigkeit und Verantwortung gestellt, wann durch die Herstellung der Privatstraße die Bebauungsmöglichkeiten realisiert werden sollen. In diesem Sinne wurde auch die GRZ von ehem. 0,37 auf jetzt 0,4 erhöht, und durch den Fortfall der „Querung auf dem Nachbargrundstück kann dort auch ein zusätzliches Baurecht entstehen. Eine Wertminderung wird im übrigen nicht gesehen, da die 7-Jahresfrist für eine entschädigungspflichtige Nut-	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			zungsänderung längst abgelaufen ist.				
3.	Punkt 3 v. 03.01.11	<p>Am 03.01.2011 erschien Herr .. und gab folgendes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 II BauGB zur Niederschrift:</p> <p>3.1) Für mein Grundstück benötige ich keine rückwärtige Anbindung / Erschließung an eine künftige Planstraße. Dies wäre nach den bisherigen Planungen allerdings nicht zu vermeiden. Gegen die Bebauung habe ich grundsätzlich keine Einwände. Für die künftige Straße / Gehweg möchte ich weder Kosten noch Winterdienstpflichten übernehmen.</p> <p>-----</p> <p>3.2) Eine durchgängige Lärmschutzwand auf Seiten der Poppenbütteler Straße lehne ich ab, da ich sonst nicht mehr auf mein Grundstück gelange.</p> <p>-----</p> <p>3.3) Außerdem wende ich mich gegen die Verbreiterung des Geh- und Radweges auf der Poppenbütteler Straße hinein in meinen Vorgarten. Hier sehe ich nicht ein, warum der Geh- und Radweg nur auf "unserem" Teil, der jetzt überplant wird, verbreitert werden soll. Der übrige Weg (ab Kreuzung Glashütter Damm bis zur Stonsdorferei) bleibt jedoch in seiner Breite erhalten.</p>	<p>Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand kann das Konzept der rückwärtigen Erschließungsstraße aufgegeben werden. Den Anregungen kann somit gefolgt werden.</p> <p>-----</p> <p>Siehe Stellungnahme zu 3.1</p> <p>-----</p> <p>Auf die Fortsetzung des von Süden parallel zur Poppenbütteler Straße verlaufenden Geh- und Radweges bis zum Glashütter Damm kann nicht verzichtet werden. Gerade in dem noch fehlenden Abschnitt ist ein für den Nutzerkreis verkehrssicheres Angebot unverzichtbar. Der andere Bereich ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p>	X			
						X	
4.	Punkt 4 v. 15.12.10/ 04.01.11	Der letzte Entwurf zum Bebauungsplan vom 2.12.2010 lehnen wir ab, ist für uns Unzumutbar hierfür möchten wir Einspruch erheben. Wir bitten um ein Gespräch mit Herrn E. Deutenbach Besprechungstermin: fand statt mit H.J. G.+ U.+ Z. Tema: Bebauungsplan. vom 2.12.2010	Den ersten Einwendungen folgend, wurde die Baugrenze vor dem Grundstück der Einwender so geändert, dass nicht mehr eine Vierer-Reihenhauszeile mit über 20 m gegenüber zum Liegen kommt, sondern nur noch				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Herr H. sein Vorschlag das Haus an unserer Grenze wegnehmen und hierfür einen anderen Standort zu finden, dieser Vorschlag war für uns ok.</p> <p>Im Dezember hatten wir im Bauamt ein Gespräch mit Herrn Deutenbach, über diesen Änderungsvorschlag im Bebauungsplan! Wir möchten hiermit den Vorschlag bekannt geben, und bitten um Änderung des Bauvorhabens, da der Plan der vorliegt für die Nachbarn unzumutbar ist. Da das Bauvorhaben eine höhe von 8,70 ausweist, ist bei den vorgesehenden Grenzabstand von 4 m keine Sonne mehr für uns. Es wird wie eine Betonwand als Ansicht aussehen. Unzumutbar. Deswegen wäre die Neue Idee Gut für alle. Wir bitten um Nachricht wenn etwas Neues entschieden wird. Vielen Dank</p>	<p>die Giebelseite mit ca. 11,50 m . Für diese Zeile ist ein Flachdach festgesetzt, um die Höhe des Dach / Staffelgeschosses so niedrig wie möglich zu halten. Die dadurch erreichte Höhe von 8.70 m ist eine völlig normale Gebäudehöhe, auch eines z.B. eingeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach. Durch die Einhaltung der Mindestabstände nach der LBO ist den Anforderungen nach Belichtung und Besonnung ausreichend Rechnung getragen. Ein Rechtsanspruch auf Einhaltung größerer Abstände ist nicht erkennbar. Es ist dem Nachbarn zugute zu halten auch sein Grundstück in angemessener Weise nutzen zu können, da auch dieses Grundstück durch die nun erstmals festgesetzten Schutzabstände zu den Bäumen in seinen Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt ist. Unabhängig davon wird die Baugrenze auf 6 m Abstand entsprechend der Stellungnahme des Nachbarn festgesetzt.</p>			X	
5.	Punkt 5 v. 31.01.11	5.1 Ich spreche mich gegen eine weitere Abtretung von Flächen für eine Verbreiterung der Verkehrsfläche der Poppenbütteler Straße aus, da bereits beim Ausbau der Poppenbütteler Straße in den heutigen Ausbauzustand von meinem Grundstück	Auf die Fortsetzung des von Süden parallel zur Poppenbütteler Straße verlaufenden Geh- und Radweges bis zum Glashütter Damm kann nicht verzichtet werden. Gerade in dem noch				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>ca. 110 qm verloren gingen. Ich halte die vorhandene Breite des Fuß- und Radweges für ausreichend.</p> <hr/> <p>5.2 Sollte auf der neu abzutretenden Fläche eine Lärmschutzwand errichtet werden, würde das auf mein Grundstück fallende Tageslicht noch weiter eingeschränkt. Darüber hinaus ist eine totale Einmauerung meines Grundstücks durch eine Lärmschutzwand für mich nicht akzeptabel. Ich erwarte, dass ich weiter eine Zufahrtsmöglichkeit vom Glasütter Damm auf mein Grundstück behalte. Das im Plan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, welches an die Südgrenze meines Grundstücks heran reicht ist kein ausreichender Ersatz und hat aus meiner Sicht den Nachteil, dass dies öffentlich-rechtlich nicht gesichert ist. Eine Eintragung ins Grundbuch der Nachbargrundstücke ist von mir als Privatperson nicht durchzusetzen. Außerdem ist davon auszugehen, dass die vom Verkehrsberuhigten Bereich abgehende Zufahrt zum Geh-, Fahr und Leitungsrecht ständig zugeparkt sein wird, da dies auch in anderen Teilen der Stadt sehr häufig vorkommt.</p>	<p>fehlenden Abschnitt ist ein für den Nutzerkreis verkehrssicheres Angebot unverzichtbar. Im Bereich des Einwenders ist es nur noch ein kleines Dreieck von ca. 10 qm erforderlich.</p> <hr/> <p>Eine grundsätzliche Festsetzung einer Lärmschutzwand an beiden Straßen ist nicht mehr vorgesehen. Sollte das Grundstück entsprechend den Festsetzungen einmal bebaut werden, ist es in das Ermessen des Bauantragstellers gestellt, für hinreichenden Lärmschutz zu sorgen. Dazu kann auch eine abschnittsweise Herstellung einer Lärmschutzwand gehören. Eine rückwärtige Zufahrt verbunden mit Eintragung von Wegerechten ist nicht mehr vorgesehen.</p>			X	
6.	Punkt 6 v.	<p>1. Schallschutz Der parallel zur Poppenbüttler Straße ausgerichtete Gebäuderiegel soll die Schallschutz-Anforderungen zum größten Teil durch planerische und bauliche Maßnahmen erfüllen. Nur in kleinen Teilbereichen</p>	Gemäß B-Plan zulässig.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>sind zusätzliche, partielle Lärmschutzwände vorgesehen. Dieser Gebäuderiegel gewährleistet den Schallschutz für die angrenzende hintere Bebauung.</p> <p>-----</p> <p>2. Zufahrt Die in den Planungsüberlegungen vorgesehene neue, gemeinsame Erschließungsstraße vom Glashütter Damm ist aus unserer Sicht aufgrund der sehr geringen Akzeptanz bei den Eigentümern mittel- und auch langfristig nicht realisierbar.</p> <p>3. Neu Erschließungsstraße mit Wendehammer Aufgrund der unter den Punkten 1 und 2 genannten Sachverhalte könnte auf eine gemeinsame Erschließungsstraße verzichtet werden. Die Zufahrten müssten dann privat-rechtlich über einzelne bzw. gemeinsame Auffahrten und Wohnstraßen erfolgen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in jedem Einzelfall abzuklären und nachzuweisen.</p> <p>-----</p> <p>4. Bebauung Durch den Fortfall des Wendehammers könnte auch der nördliche Bereich des Flurstückes 11/24 bebaut werden. Hier würde sich im Zusammenhang mit dem Flurstück 10/251 aufgrund der Grundstückszuschnitte eine geschlossene Bebauung, d. h. mit Grenzbebauung zwischen diesen beiden Grundstücken, anbieten. Sollte diese zusätzliche Bebauung möglich sein, könnten wir uns vorstellen, daß bei dem östlichen</p>	<p>-----</p> <p>Auch aufgrund der Abwägung zu anderen Stellungnahmen wird auf diese Straße in der weiteren Planbearbeitung verzichtet.</p> <p>-----</p> <p>Durch den Fortfall des Wendeplatzes kann dort eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit vorgesehen werden. Das Angebot dafür einen größeren Grenzabstand gegenüber dem Flurstück 10/250 einhalten zu können wird durch entsprechende Anpassung der Baugrenze berücksichtigt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Baukörper an der Grenze zu dem Flurstück 10/250 der vorgesehene Grenzabstand von 4,0 auf ca. 6,0 m erhöht wird.					
7.	Zu Punkt 7 v. 31.1.11	<p>7.1) Im Bebauungsplan 145 Nord Baugebiet 4 ist vorgeschrieben, Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser in 2geschossiger Bauweise auszuführen. Damit wird aber von der 1geschossigen Bauweise in unmittelbarer Nachbarschaft abgewichen. Unser Reihenhaus, das unmittelbar an der östlichen Grenze des Baugebietes liegt, hat eine Giebelhöhe von 8,50 Meter. Somit werden 2geschossige Häuser mit einer Giebelhöhe von 10,50 Meter uns schon am frühen Nachmittag jegliche Sonne nehmen. Dazu stellen sich uns die Fragen, wie werden die zu bauenden Häuser ausgerichtet? Süd- oder Westterrassen? Stehen die Häuser quer oder längs zu unseren Grundstücken? Außerdem befürchten wir, durch die 2geschossige Bauweise direkt an unserer Grundstücksgrenze (9 m) einen Wertverlust unseres Anwesens.</p> <p>Antrag: Wir plädieren, die Gebäude im Baugebiet 4 analog der östlich vorhandenen Reihenhäuser mit einer Giebelhöhe von 8,50 Metern vorzuschreiben, und widersprechen dem Bau von Mehrfamilienhäusern.</p>	<p>Die im Gebiet vorhandenen vergleichsweise großen gewerblichen Gebäudekörper mit einer entsprechenden Versiegelung werden durch aufgelockerte Wohnbebauung ersetzt, von der relativ geringere stadtklimatisch negative Auswirkungen zu erwarten sind. Ähnlich wird dies für den Fortfall der teilweise hohen Bäume eingeschätzt, die bisher die Besonnung beeinträchtigten. Es besteht ein Abstand zwischen geplanter Bebauung und der vorhandenen Reihenhausezeile von ca. 18 m. Dies ist mehr, als ein nur zumutbarer Abstand. Davon sind keine Beeinträchtigungen bezüglich Belichtung und Besonnung zu erwarten, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit für die etwas höhere Bebauung.</p> <p>Im Interesse der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Fabrik im Wohngebiet) ist auch eine Wahlmöglichkeit zwischen Reihenhausezeilen oder kleineren Mehrfamilienhäusern absolut der Situation angemessen. Im Interesse einer aktiven Solarnutzung ist eine Ost-West gerichtete</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>7.2)Der Verbindungsweg Glashütter Damm – Schwentinestraße soll als Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Frage: Werden die angrenzenden Haus- und Grundstückseigentümer hier finanziell belastet? Für uns wirkt sich der Ausbau nachteilig aus, weil dieser Weg dann stärker frequentiert wird und direkt an unseren Terrassen vorbeiführt.</p>	<p>Hauptgebäuderichtung vorgesehen, die für die Errichtung von Solaranlagen die günstigsten Voraussetzungen bietet.</p> <p>Der Weg ist im B-Plan 145 seit jeher als öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich für den Fuß- und Radwegverkehr vorgesehen. Er macht derzeit keinen einladenden Eindruck und soll daher in Zukunft auf einer Breite von ca. 2,50 m befestigt werden. Zu dem auf dem Nachbargrundstück festgesetzten Pflanzstreifen verbleibt eine ca. 1,5 m breite Grandfläche. Dadurch verändert sich auch nichts an der Funktion, und eine Benachteiligung ist nicht nachvollziehbar. Die Frage der Kostenverteilung ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens und ist zu ggbn. Zeit beitragsrechtlich zu klären. Grundsätzlich dient der Weg dem gesamten Wohngebiet.-</p>		X		
8.	Punkt 8 v. 31.01.11	<p>1. An der östlichen Grenze des neu zu planenden Geländes stehen Bäume und Sträucher, die als nicht erhaltenswert eingestuft worden sind. Die Bäume wurden in der Vergangenheit mehrfach gestutzt, da sie zu viel Schatten auf die benachbarten Grundstücke der Schwentinestraße werfen. Dadurch ist bereits am frühen Nachmittag keine direkte Sonneneinstrahlung an den nach Westen</p>	<p>Grundsätzlich muss hier angemerkt werden, dass durch die stattgefundenen Eingriffe in den Baumbestand, wer immer sie auch vorgenommen hat, dieser erheblich gelitten hat. Insofern ist es nur folgerichtig, dass als Ersatz für diese Eingriffe ein neuer Pflanzstreifen mit Einzelbaumpflan-</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>ausgerichteten Terrassen und Gärten vorhanden. Die Nutzungsmöglichkeit der Terrassen und Gärten wird dadurch eingeschränkt. Es ist vorgesehen, den vorhandenen, nicht erhaltenswerten Baumbestand durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Es besteht weder eine Notwendigkeit, noch ist es sinnvoll, die Grenze des Neubaugebietes mit Bäumen zu bepflanzen. Die Abstände zu den Grundstücken der Schwentinestraße sind dazu viel zu gering. Die mehrfach durchgeführte Stutzung der Bäume ist ein eindeutiger Hinweis, dass dort Bäume nicht akzeptabel sind. Dies sollte bei künftiger Planung berücksichtigt werden. Ansonsten würde der bisher bestehende Konflikt fortgesetzt. Darüber hinaus tritt auch für die neu zu errichtenden Häuser eine unnötige und nachteilige Schattenwirkung ein. Ein schnelles Abtrocknen nach Niederschlägen wird dadurch verhindert. Moos- und Schimmelbildung würden verstärkt auftreten. Ich schlage deshalb vor, die Bepflanzung des Streifens an der Grundstücksgrenze allein mit hochwachsenden Sträuchern vorzunehmen.</p> <p>2. Im Plan ist zwingend vorgesehen, die Gebäude im Baugebiet 4 in 2-geschossiger Bauweise auszuführen. Damit wird von der im Bestand östlich in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen eingeschossigen Bauweise, die auch westlich vorhanden ist bzw. neu geplant wird, abgewichen. Die Neubebauung im Gebiet 4 würde sich damit weder in die vorhandene Struktur noch in die der übrigen Bau-</p>	<p>zungen festgesetzt wird. Es ist städtebaulich wünschenswert dass die Bauflächen durch eine deutliche Begrünung von anderen Baugebieten abgegrenzt werden, und insgesamt eine zusätzliche Begrünung des Gebietes erreicht werden kann.</p> <p>Eine angemessene Begrünung im Abstand von ca. 13 m von den Gebäuden stellt keine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Für solche Mutmaßungen gibt es keine hinreichende Begründung.</p> <p>Der Gesamtbereich des B 145 ist insbesondere in den Randbereichen durchaus durch eine zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet.</p> <p>Die Festsetzung der II-Geschossigkeit gilt im übrigen für alle Grundstücke im Änderungsbereich. Es ist städtebaulicher Wille, dass die Chance einer Neuordnung dieses Bereiches sich auch an heutigen Wohnbedürfnissen und dadurch geprägten</p>			X	
						X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>gebiete eingliedern. Als Begründung für die geplante 2-geschossige Bauweise werden wirtschaftliche Interessen des derzeitigen Grundstückseigentümers genannt. Damit würden aber gleichzeitig wirtschaftliche Interessen der Nachbargrundstücke sowie deren Wohnqualität in nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigt. Die am Glashütter Damm teilweise vorhandene 2-geschossige Bauweise kann nicht als Referenz gelten, da diese Bebauung in keinem Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet oder den Häusern der Schwentinestraße steht.</p> <p>Es ist weiterhin nicht ersichtlich, warum bei der bisher vorgesehenen 2-geschossigen Bauweise eine Gebäudehöhe von 10,50 m zuzüglich 1 m für Solarthermie notwendig sein soll. Auch mit zwei Vollgeschossen können Gebäude mehrere Meter niedriger errichtet werden. Ich beantrage, die Gebäude im Baugebiet 4 analog den östlich vorhandenen Reihenhäusern 1-geschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,0 m festzulegen.</p>	<p>Wohnformen orientiert. Es dürfte nachvollziehbar sein, dass die Aufgabe eines aus planerischer Sicht städtebaulichen Missstandes (Gewerbebetrieb im Wohngebiet) auch nur bei einer wirtschaftlichen Perspektive zu realisieren sein wird. Hier war zwischen mehreren Interessenlagen abzuwägen. Die Stadt Nordstedt ist der Auffassung, dass die getroffenen Festsetzungen dort einen zumutbaren Rahmen umfassen.</p> <p>Dies ist nicht richtig. Ein II-geschossiges Gebäude mit einem nutzbaren Dachgeschoss, auch als Staffelgeschoss, kann nicht mehrere Meter niedriger sein. Unter der Berücksichtigung möglicher technischer Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl; bzw. Tiefgarage unter dem Gebäude ist die Höhe von max. 10.5 m angemessen.</p>			X	
9.	Punkt 9 v. 30.01.2011	<p>...bezugnehmend auf mein Gespräch vom 06.01.2011 mit Ihrem Herrn Deutenbach, möchte ich folgende Eingabe zu oben genannten Bebauungsplan machen. Eine durchgehende Lärmschutzmauer an der Poppenbütteler Straße ist nicht mehr geplant. Somit ist eine Straße zwischen den Grundstücken</p>	<p>Die Summe der Einwendungen hat zu einer grundsätzlichen Änderung der Erschließung geführt. Es ist nunmehr den beiden benachbarten Grundstücken nach Beseitigung der gewerblichen baulichen Anlagen in die eigene Zuständigkeit und Verant-</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Glashütter Damm 206 und Glashütter Damm 208 zum derzeit geplanten Wendehammer, auf dem Grundstück der Herren H., nicht mehr von öffentlichem Interesse. Es gibt daher die Möglichkeit eine Zufahrt von der Poppenbütteler Straße anzulegen. Deshalb bitte ich Sie die Straße zwischen den oben genannten Grundstücken bis zum geplanten Wendehammer aus dem Plan zu nehmen und den hinteren Teil meines Grundstücks ebenfalls als Bauland für Reihen-oder Doppelhäuser zu deklarieren.	wortung gestellt, wann durch die Herstellung der Privatstraße die Bebauungsmöglichkeiten realisiert werden sollen. Durch den Fortfall des Wendeplatzes wird dort eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit für eine Hausgruppe (Reihenhäuser) festgesetzt.				
10.	Punkt 10 v. 02.02.11	<p>10.1 Zum B-Plan haben wir folgende Einwände: Sämtliche Erläuterungen zur Planänderung sind lediglich auf das entsprechende Areal bezogen. Wir als direkt anliegende Grundstückseigentümer werden in keiner Weise in die Planungen mit einbezogen.</p> <p>10.2 Der geplante Ausbau des am östlichen Rand liegenden Durchwegs würde einen wesentlich höheren Durchgangsverkehr zur Folge haben. Hieraus resultiert ein höherer Lärmpegel.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestand hinreichend Gelegenheit sich über die Planungsziele zu informieren. Seitens der Einwender lagen zu diesen Beteiligungsschritt keine Stellungnahmen vor.</p> <p>Im übrigen verfolgt die Planänderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Ziel, eine grundlegende Verbesserung der Situation, aber auch im Rahmen einer Nachverdichtung zu schaffen. Eine über die stattgefundenene Beteiligung der Öffentlichkeit hinausgehende gesonderte Beteiligung der Nachbarn war nicht geboten.</p> <p>Der Weg ist im B-Plan 145 seit jeher als öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich für den Fuß- und Radwegverkehr vorgesehen. Er macht derzeit</p>			X	
						X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>10.3 Des weiteren ist durch das geplante Abholzen der vorhandenen Bäume (die nicht als erhaltenswürdig betrachtet werden) der Sichtschutz gefährdet. Zurzeit können wir im Sommer auf eine „grüne Wand“ blicken. Unsere Vorschläge wären daher, dass am östlichen Rand ein Sichtschutz, am besten durch eine bepflanzte Mauer erbaut wird.</p> <p>10.4 Durch den erlaubten Bau bis zu einer Höhe von 9,5 m (plus eventuell Solaranlage) würden wir eine wesentliche Verschlechterung der Wohnqualität hinnehmen müssen, da dann eine freie Sicht auf die Neubauten vorhanden wäre. Außerdem würden uns die Gebäude bei der genannten Höhe das Sonnenlicht nehmen, da die Sonne Abends entsprechend tief steht. Des Weiteren dürften lediglich einstöckige Ein-oder Zweifamilienhäuser erbaut werden, die möglichst dicht am geplanten Wende-</p>	<p>keinen einladenden Eindruck und soll daher in Zukunft auf einer Breite von ca. 2,50 m befestigt werden. Es ist nicht nachvollziehbar wieso sich daraus ein „Durchgangsverkehr“ und ein erhöhter Lärmpegel ergeben soll. Grundsätzlich dient der Weg dem gesamten Wohngebiet.</p> <p>Grundsätzlich muss hier angemerkt werden, dass durch die stattgefundenen Eingriffe in den Baumbestand, wer immer sie auch vorgenommen hat, dieser erheblich gelitten hat. Da seitens der Einwender ein Sichtschutz gewünscht wird, ist eine Wiederbegrünung dieses Randbereiches vorgesehen. Für die Forderung nach einer Mauer liegen keine ausreichend sachlichen Gründe vor.</p> <p>Die rechtskräftigen Festsetzungen des B 145 beinhalten eine geschlossene Bauweise mit relativ hoher Dichte. Danach wäre an der Grenze auch auf dieser Grundlage bereits eine Bebauung in ähnlicher Weise möglich gewesen. Auch eine I-geschossige Bebauung ohne Regelung der Dachneigung und Gebäudehöhe wäre nur unwesentlich anders gewesen, wenn nicht</p>			X	
						X	
						X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		hammer erbaut werden, so dass ein großer Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze gegeben wäre.	<p>sogar nachteiliger.</p> <p>Es ist städtebaulicher Wille, dass die Chance einer Neuordnung dieses Bereiches sich auch an heutigen Wohnbedürfnissen und dadurch geprägten Wohnformen orientiert.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf freie Sicht und Abstände über den Rahmen der Anforderungen nach der Landesbauordnung hinaus, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Durch die Lage der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudestellung wird es keine Nachteile hinsichtlich Belichtung und Besonnung geben, auch bei der zulässigen Gebäudehöhe.</p>				

i.A.

Deutenbach

Frau Rimka z.Kts.

Herrn Seevaldt z.Kts.

Herrn Bosse z.Kts.