

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
-----------	-------	--------------------	------------------------------------	------------------------------	---------------------

Bebauungsplan Nr. 74B „Eschenweg“

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Zeitraum: 19.07.2023 – 21.08.2023

1.	16.08.2023	Einwender 1	hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen am Rhein vertreten. Eine auf uns lautende Vollmachten fügen wir diesem Schreiben bei. Gegenstand unserer anwaltlichen Tätigkeit ist der von der Stadt Monheim am Rhein angestrebte Bebauungsplan 74B „Eschenweg“.	-	Kenntnisnahme
1			1 Sachverhalt Ausweislich der im Internet veröffentlichten Beschlussvorlage betreibt die Stadt Monheim am Rhein zurzeit das Verfahren zum Beschluss des Bebauungsplans 74B „Eschenweg“. Der Internetseite der Stadt Monheim am Rhein ist zu entnehmen, dass am 19.05.2022 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 74B „Eschenweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst wurde. Die Planung verfolgt nach den uns vorliegenden Informationen folgende Zielsetzungen: • Entwicklung von Wohnbauflächen im Rahmen einer Nachverdichtung im Innenbereich • Nutzbarmachung einer teilweise brachliegenden Fläche • Errichtung von Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 117, 434, 481, 1096, 2484, 2485, 2487, 2489 und 2490 im Flur 5 der Gemarkung Baumberg und weist eine Größe von ca. 7.000 m² auf. Im Norden wird es durch die rückwärt-	-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			tigen Grundstücksflächen Am Sportplatz Nr. 14, 16, 18 und 18a und der Straßenverkehrsfläche Am Sportplatz und im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Sandstraße 59, 77 und der Sportplatzfläche der Sportfreunde Baumberg begrenzt. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch die Straßenverkehrsflächen der Sandstraße und im Westen durch die Grundstücksflächen der Sandstraße Nr. 55, der Spielplatzflächen des Spielplatzes Ulmenweg, der westlich des Plangebiets angrenzenden Garagenanlagen einschließlich Erschließungsstich und den rückwärtigen Grundstücken des Ulmenweg Nr. 1, 3 und 5. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25B (b) „Ulmenweg / Am Sportplatz“, der seit dem 15.04.1983 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans 74B „Eschenweg“ ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25B (b) „Ulmenweg / Am Sportplatz“ als allgemeines bzw. reines Wohngebiet mit einer offenen zweigeschossigen Bebauung und einzelnen Baufenstern ausgewiesen.		
2			2 Stellungnahme zum aktuellen Planungsstand Nach Durchsicht der momentan zur Verfügung stehenden Unterlagen ist bereits jetzt absehbar, dass die Planung Rechte und Interessen unserer Mandantschaft beeinträchtigen würde. Im derzeitigen Planungsstadium genügt der Entwurf nicht den Anforderungen des BauGB. Namens unserer Mandantschaft erheben wir daher im Rahmen der noch bis zum 21.08.2023 stattfindenden öffentlichen Auslegung die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen:	-	Kenntnisnahme
2.1			2.1 Festsetzung der Höhenlage	-	-
2.1.1			2.1.1 Bestimmtheitsmangel Zunächst liegt ein durchgreifender Bestimmtheits-	Die planungsrechtlichen Festsetzun-	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			mangel betreffend die Festsetzung der Höhenlage nach Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs vor. Das Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG). Es gilt auch für Bebauungspläne. Dies gilt für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen. Ihr näherer Inhalt muss sich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des erkennbaren Willens des Normgebers erschließen lassen. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, <i>Urteil vom 15. November 2017 – 7 D 8/16.NE –</i>, juris, Rn. 21; <i>BVerwG, Beschluss vom 24. Januar 1995 – 4 NB 3/95 –</i>, juris, Rn. 3. Dem wird die Festsetzung der Höhenlage nicht gerecht. Ziff. 9.1 der textlichen Festsetzungen setzt zunächst für die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mittels eins eingetragenen Höhenpunkts in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) eine neue Höhenlage fest. „Im Übrigen sind die Geländehöhen zum festgesetzten Höhenpunkt durch Interpolation zu ermitteln.“ Unklar und auch nicht durch Auslegung zu ermitteln ist, auf welche Weise die Geländehöhe im Übrigen zu ermitteln ist. Es fehlt der zweite Bezugspunkt zur Interpolation. Zum anderen ist unklar, ob sich diese Festsetzung ausschließlich auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche bezieht oder auf sämtliche Geländehöhen des Plangebiets. Aus einem Umkehrschluss der Ziff. 9.1 Satz 1 und Satz 2 müsste die Interpolation sich im Übrigen auf sämtliche Geländehöhen beziehen, gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde jedoch auf diese Weise	gen wurden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung angepasst. Die Festsetzung einer Geländehöhe bzw. von Höhenpunkten wurde in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung ergänzt und angepasst, so dass die Geländehöhen eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die geplante Erschließungsstraße um bis zu 0,9 m und das Allgemeine Wohngebiet WA 3 um maximal bis zu 1 m oberhalb des Nachbargrundstücks mit der Flurstücksnummer 163 errichtet werden müssen, um eine sachgerechte Entwässerung der Straße und der privaten Grundstücke gewährleisten zu können. Weiterhin wird durch die Höhenfestsetzung die Umsetzbarkeit einer Grenzgarage angrenzend an das Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 163 ermöglicht, deren maximale Gebäudehöhe bis zu rund 4 m über Bestandsgelände (jedoch nur 3 m über Plangelände) liegen könnte, ohne das Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen. Vor dem Hintergrund der nur geringen Anpassung der Geländehöhen von planungsrechtlich maximal 0,9 m im Bereich zur Erschließungsstraße und im Gegenüber zu Nachbargrund-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			für den Bereich der „öffentlichen Verkehrsfläche“ ein neues Geländeniveau bestimmt (S. 28 der Begründung). 2.1.2 Abwägungsmangel Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt aufgrund der Festsetzung zur Höhenlage zudem gegen § 2 Abs. 3 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Durch Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen wurde eine neue Höhenlage festgesetzt. Gemäß Ziff. 9.3 Satz 2 der textlichen Festsetzungen bleiben die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die „neue“ Höhenlage anzuwenden.	stücken um maximal bis zu 1 m ist einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundstücke im Plangebiet und / oder außerhalb des Plangebietes nicht zu erkennen. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung werden mit Umsetzung der Festsetzung nicht unangemessen eingeschränkt. Auch bleibt die Erschließung des Grundstücks gesichert, da diese von Süden von der Sandstraße erfolgt und durch die Neuplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht tangiert wird. Der Bebauungsplan wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.	
2.1.2			Unberücksichtigt bleibt, dass durch die Festsetzung der Höhenlage durch den Entwurf des Bebauungsplans die Geländeoberfläche bereits ohne Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen verändert wird. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nach § 8 Abs. 5 BauO NRW jedoch nur erfolgen, wenn keine Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen. Für die Festsetzung der neuen Höhenlage wurden die nachbarlichen Interessen jedoch bereits nicht ermittelt. Nicht zu erkennen ist, dass der Aufwand für die Grenzsicherung, die Verschattung oder die erhöhte Einsichtnahmemöglichkeiten in das Grundstück unserer Mandantschaft bei der Festsetzung der neuen Höhenlage evaluiert wurde. Unsere Mandantschaft ist diesbezüglich besonders schutzbedürftig, da die	Zutreffend ist, dass im Rahmen der Errichtung der verkehrlichen Erschließung eine Anhebung des Geländes um teilweise bis zu 0,9 m im Bereich zur Erschließungsstraße und im Gegenüber zu Nachbargrundstücken um maximal 1 m vorgesehen ist. Dies ist erforderlich, um eine sachgerechte Entwässerung zu gewährleisten. Weiterhin wird dadurch auch die Umsetzbarkeit einer Grenzgarage angrenzend an das Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 163 ermöglicht, deren maximale Gebäudehöhe bis zu rund 4 m über Bestandsgelände (jedoch nur 3 m über	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			öffentliche Verkehrsfläche entlang der gesamten Länge des Grundstücks unserer Mandanten verläuft und insbesondere im rückwärtigen Gartenbereich sich die Terrasse unserer Mandanten befindet. Dieser Ruhebereich soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans 89 cm tiefer liegen als die öffentliche Verkehrsfläche. Damit entsteht eine Aussichtsplattform, wodurch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.	Plangelände) liegen könnte, ohne das Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen. Der Bebauungsplan wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung angepasst. Nach § 6 Abs. 1 BauO NW löst die Anhebung des Geländes, soweit diese nicht höher als 1 m ist keine Abstandsflächen aus. Demnach wirft die geplante Geländeanhebung der Erschließungsfläche, als auch des angrenzenden Privatgrundstücks keine Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 163. Gleichwohl wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft, inwieweit mit der Anhebung des Geländes Auswirkungen auf das Nachbargrundstück einhergehen. Entsprechende Ausführungen wurden in Kapitel 6.11 der Planbegründung ergänzt. Vor dem Hintergrund der nur geringen Anpassung der Geländehöhen von planungsrechtlich maximal 0,9 m im Bereich zur Erschließungsstraße ist einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes nicht zu erkennen. Auch ist nicht erkennbar, dass sich hieraus eine unverhältnismäßige Einsehbarkeit in Nachbargrundstücke ergibt. Nachbarn steht es frei die Einsehbarkeit auf ihrem	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				eigenen Grundstück beispielsweise durch die Anpflanzung von Bäumen zu beschränken. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW. Hieraus ergibt sich, dass im Süden des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 3 im Übergang zum Nachbargrundstück (Flurstück 163) eine Grenzgarage errichtet werden kann, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Geländehöhe von 44,4 m über NHN keine Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück wirft. Da sich die hier geplante Garage nördlich des Flurstücks 163 befindet ist aufgrund des natürlichen Verlaufs der Sonne nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der heutigen Besonnungssituation der Gartenflächen des Nachbargrundstücks zu rechnen. Im Ergebnis sind unverhältnismäßige Auswirkungen nicht zu erkennen Im Rahmen der Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass eine Stützmauer, ausschließlich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und somit innerhalb des Plangebiets um-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				gesetzt wird. Nachteile für die Nachbargrundstücke oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots werden nicht erkannt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter den Punkten 2.1.1., 2.6 sowie 2.8.1 dieser Vorlage verwiesen.	
2.2			2.2 Verkehrs- und Lärmauswirkungen Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind zudem die Immissionsschutzbelange unserer Mandanten zu berücksichtigen und zu erwägen, ob die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen in Form der Zusatzbelastung des Straßenverkehrs und der Stellplätze sowie Tiefgaragenzufahrten für die Umgebung des Plangebietes zumutbar sind. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75B „Eschenweg“ (richtig müsste der Titel lauten: Bebauungsplan Nr. 74B „Eschenweg“) der Stadt Monheim am Rhein vom 21.10.2022 von der Firma Peutz Consult GmbH wird diese Zumutbarkeit zwar bejaht.	Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld untersucht. Hierbei erfolgte eine Betrachtung des Ist-Zustands, der planbedingten Zusatzverkehre auf der neuen Erschließungsstraße sowie der Schallauswirkungen von Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten. Demnach werden die Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit Umsetzung der Planung weiterhin eingehalten. Das Schallgutachten wurde hinsichtlich des redaktionellen Hinweises zum Titel angepasst.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
2.2.1			Diese schalltechnische Untersuchung bietet allerdings keine hinreichende Grundlage für den Abwägungsvorgang. Zwar führt die schalltechnische Untersuchung aus, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden Zu-	Die Verkehrszahlen sind von der Stadt Monheim am Rhein zur Verfügung gestellt worden. Die Verkehrszahlen wurden auf Grundlage des Verkehrsentwicklungskonzeptes des	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			satzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planung auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangeländes (Berechnung der Belastung ohne Realisierung des Planvorhabens sowie mit Realisierung des Planvorhabens) sowie die Immissionen durch die Tiefgaragen und die Stellplätze im Plangebiet auf das Umfeld des Plangebietes beachtet worden seien. Denn die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen seien deutlich eingehalten. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht jedoch nicht hervor, mit welchen Verkehrsparametern gerechnet wird. Weder werden die Verkehrszahlen im Bestand bzw. im Prognose Null Fall noch die Verkehrszahlen nach Umsetzung des Bebauungsplans oder die kalkulierten Bewegungen innerhalb des Plangebietes genannt. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass zur Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Straßen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellte und abgestimmte Verkehrsbelastungszahlen herangezogen wurden.	Stadt Monheim (Prognose 2030) bzw. durch Verkehrszählungen aus dem Jahr 2022 unter Berücksichtigung einer zukünftigen Verkehrssteigerung (worst-case-Ansatz) ermittelt. Es wird klarstellend daraufhin gewiesen, dass das Schallgutachten (Peutz, 2022) sowohl die Straßenverkehrsbelastung ohne Realisierung des Planvorhabens (Prognose-Ohne-Fall (POF)) als auch für die Situation mit der Bebauung auf dem Plangebiet (Prognose-Ohne-Fall (PMF)) berücksichtigt. In Anlage 2.2 sind die Verkehrszahlen (Prognose-Mit-Fall) aus dem Verkehrsentwicklungskonzept (Prognose 2030) dargestellt. Zur Berücksichtigung des Prognose-Mit-Falls in der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen werden in Kapitel 7.2.1 sowie 7.2.2. die sich ergebenden Fahrten für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet. Von den in der Schalltechnischen Untersuchung angenommen 11 oberirdischen Besucherparkplätzen (Kapitel 7.2.1) sowie den 54 Tiefgaragenstellplätzen (Kapitel 7.2.2.) werden in der aktuellen Planung 11 oberirdische Besucherparkplätze und ca. 46 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Schalltechnische Untersuchung bildet damit die Planung bzw. im Falle der Tiefgaragenstellplätze einen worst-case zugunsten der Nachbarschaft	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				ab. Die Ergebnisse der Berechnung des planinduzierten Verkehrsaufkommens sind in Anlage 11 der Schalluntersuchung (Peutz, 2022) tabellarisch aufgeführt.	
2.2.3			Der schlichte Verweis genügt nicht den Anforderungen einer gerechten Abwägung bzw. dem Offenlegungsgebot. Bei den Verkehrszahlen handelt es sich um umweltbezogene Informationen, welche ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Auslegung offengelegt werden müssen	In der Anlage 2 des Schallgutachtens (Peutz, 2022) bzw. in den Kapiteln 7.2.1 und 7.2.2 wurden die von der Stadt Monheim zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen, sowie die verwendeten Zahlen für den Prognose-Mit-Fall, die für die Schallberechnung herangezogen wurden, dargelegt. Das Gutachten war Bestandteil der offengelegten Planunterlagen und damit auch die in den jeweiligen Kapiteln (7.2.1 und 7.2.2) zugehörigen Verkehrsberechnungen.	Der Anregung wird gefolgt.
2.3			2.3 Verstoß gegen § 12 Abs. 4 BauGB Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 12 Abs. 4 BauGB. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen, die außerhalb des von dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckten Bereichs liegen, in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die einbezogenen Flächen eine sachnotwendige Ergänzung oder Abrundung der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der Rahmen des § 12 Abs. 4 BauGB wird jedoch überschritten, sofern die planende Gemeinde nur „bei Gelegenheit“ des Vorhaben- und Erschließungsplans von ihrem Planungswillen Gebrauch ma-	-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			chen will (z.B. durch ergänzende Wohnflächen). ZBK/Krautzberger, 149. EL Februar 2023, BauGB § 12 Rn. 122; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 1. Juli 2021 – 10 D 35/19.NE –, juris, Rn. 30 f		
2.3.1			Vorliegend erfolgt die Einbeziehung der im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs gelegenen, nicht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckten Flächen entgegen § 12 Abs. 4 BauGB. Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt ausschließlich, um dort weitere Bebauung entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO zuzulassen. Nicht zu erkennen ist, dass die Einbeziehung dieser Flächen gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf für eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung i.V.m. dem geplanten Vorhaben erforderlich sind. Die dort festgesetzten Baufenster und die dort zugelassene Bebauung steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhaben. Für die Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB ist es nicht ausreichend, dass der Vorhabenträger künftig, in unabsehbarer Zukunft, gewillt sein wird, auf diesen Flächen ebenfalls Wohnbebauung zu realisieren. Die Planung erfolgt ausschließlich „bei Gelegenheit“.	Die betreffenden Flächen sind im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25B (b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen (südlicher Bereich des Flurstücks 481) ist bis heute keine Realisierung erfolgt. Mit Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans und Umsetzung des Vorhabens ist eine Vollziehbarkeit der im Bebauungsplan 25B (b) getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich nicht mehr möglich, da eine ausreichende Erschließung von innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichteten Gebäuden durch die Feuerwehr nicht gesichert werden könnte. Eine Erschließung durch die Feuerwehr über die neue Planstraße scheidet aufgrund der für die Feuerwehr erforderlichen Schleppkurven, welche auf dem Fremdgrundstück mit der Flurstücksnummer 2486 liegen würden, aus. Für die Sicherung der Erschlie-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				ßung der südlichen Flächen des Flurstücks 481 ist daher eine Feuerwehrezufahrt von der Straße „Am Sportplatz“ über den nördlichen Bereich des Flurstück 481 notwendig. Entsprechend ist es im Sinne der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die Flächen des Flurstücks 481 in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen. So kann die Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan 25B (b) bereits planungsrechtlich ermöglichten Bebauung sichergestellt werden. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnraumbedarfe und im Sinne eine angemessenen Nachverdichtung die überbaubaren Grundstücksflächen gedreht und vergrößert, so dass insgesamt mehr Baufläche entsteht. Eine Einbeziehung der Flächen des Flurstücks 481 ist des Weiteren für eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben städtebaulich sinnvoll und zielführend. Da während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dass Flurstück zum Verkauf stand, hat der Vorhabenträger die Möglichkeit genutzt	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				dieses ebenfalls zu erwerben. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit, die für eine Flächenentwicklung erforderliche Feuerwehrezufahrt über die nördlichen Flächen des Flurstücks 481 durch die Festsetzung u.a. eines Geh- und Fahrrechts zu sichern. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und einer vorliegenden Mietbindung des Grundstücks Am Sportplatz 20/20a ist es jedoch nicht möglich, die Flächen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entwickeln, da durch die unbefristete Mietbindung die Verpflichtung zur Umsetzung innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist nicht möglich ist. Eine Durchführungsverpflichtung im Rahmen eines vertraglich fixierten Zeitraums ist somit nicht möglich. Mit der Einbeziehung der Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine einheitliche städtebauliche und architektonische Entwicklung unterstützt werden.	
2.4			2.4 Verstoß gegen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Danach kann eine vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden. Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplans wird in Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Unter Berufung auf § 9 Abs. 2a BauGB (gemeint ist wohl § 9 Abs.	Richtig ist, dass der Rechtsbezug (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) korrekt wiedergegeben wurde.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			1 Nr. 2a BauGB) wird festgesetzt, dass bei Tiefgaragenrampen einschließlich ihrer Einhausungen bis zu einer Höhe (GH) von 48,0 m über NHN auf dem Flurstücken 434 (Nord), 2484 und 1096 sowie bis zu einer Höhe (GH) von 46,5 m über NHN auf den Flurstücken 434 (Süd) und 117, die Tiefe der Abstandsfläche 0,0 H beträgt.		
2.4.1			Für die Festlegung einer gegenüber den Vorgaben der BauO NRW geringeren Tiefe der Abstandflächen bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. An einer solchen besonderen städtebaulichen Rechtfertigung fehlt es vorliegend. <i>Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15. April 2011 – 7 D 68/10.NE –, juris, Rn. 55.</i> Im Rahmen der Begründung wird hierzu lediglich ausgeführt, dass hierdurch ein Heranrücken auf die Grundstücksgrenzen ermöglicht werde. Dies genügt den Anforderungen nicht.	Zutreffend ist, dass Tiefgarageneinfahrten, sofern diese überdacht sind, keine Abstandsflächen werfen. Denn die Bauordnung § 6 Abs. 8 Nr. 3 legt folgendes fest: In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig Zufahrten, Tiefgaragen und Stellplätze, soweit diese überdacht sind. Dementsprechend werfen überdachte Tiefgarageneinfahrten keine Abstandsflächen. Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass gemäß Bauordnungsrecht getroffene Festsetzung entfällt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.	Der Anregung wird gefolgt.
2.5			2.5 Verstoß gegen § 19 Abs. 4 BauNVO Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 19 Abs. 4 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die in Satz 1 genannten Anlagen grundsätzlich bei der Berechnung der GRZ miteinzubeziehen, allerdings gelten für diese bestimmte Überschreitungen und Abweichungsmög-	-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			lichkeiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nr. 1), Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Nr. 2) und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (Nr. 3) mit einzubeziehen. Die zulässige Grundfläche darf dabei bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können zusätzlich abweichende Bestimmungen getroffen werden.		
			Dem werden Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht gerecht. Denn danach darf nach Ziff. 2.1 die festgesetzte Grundfläche in allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% und nach Ziff. 2.2 darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 die festgesetzte Grundfläche durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden	-	Kenntnisnahme
2.5.1			Diese Festsetzungen sind bezüglich der Tiefgaragen unbestimmt. Denn da Tiefgaragen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind, werden diese sowohl von Ziff. 2.1 als auch von Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs erfasst. Für diese ist daher unbestimmt, ob die Obergrenze von 50 % der zulässigen Grundfläche oder die Kappungsgrenze von 0,8 GRZ gilt.	Die textlichen Festsetzungen wurden im Nachgang zur öffentlichen Auslegung klarstellend angepasst. Demnach bezieht sich Ziff. 2.1 auf Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten“ und Nr. 2 „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“. Dementsprechend werden die Tiefgaragen, die als Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bestimmt sind,	Der Anregung wird gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				mit der textlichen Festsetzung Ziff. 2.1 nicht erfasst. Ziff. 2.2 bezieht sich explizit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO und damit auch auf Tiefgaragen. Der jeweilige Rechtsbezug wird in den textlichen Festsetzungen eindeutig dargelegt. Die Festsetzungen sind auch in Bezug auf Tiefgaragen damit eindeutig bestimmt. Es erfolgt eine ergänzende Darlegung in der Planbegründung.	
2.5.2			Zudem werden Terrassen entgegen dem Gesetz in Ziff. 2.1 einbezogen. Terrassen sind keine Nebenanlagen, sondern sind als Bestandteile des jeweiligen Gebäudes anzusehen (vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO). <i>Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 8. Februar 2017 – 1 ZB 15.2215 –, juris; EZBK/Söfker, 149. EL Februar 2023, BauNVO § 19 Rn. 13a.</i> Sie unterfallen der grundsätzlichen Anrechnungspflicht nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Für diese gilt § 19 Abs. 4 BauNVO nicht, sondern es besteht lediglich die Möglichkeit, eine Überschreitungsmöglichkeit als Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO vorzusehen. <i>Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 19 Rn. 49.</i>	Die Festsetzung hat § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB zur Grundlage. Es erfolgt eine Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer A 2.1 und A 2.2 sowie in der Begründung in Kapitel 6.3 „Maß der baulichen Nutzung“.	Der Anregung wird gefolgt.
2.6.			2.6 Baukörper Der Bebauungsplanentwurf leidet an einem Abwägungsmangel. Durch die Umsetzung des Planentwurfs wird das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.	Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			Unter Ziff. 2.1.2. wurde bereits ausgeführt, dass durch die Festsetzung der neuen Höhenlage und der dadurch entstehenden Geländedifferenzierung insbesondere zwischen dem hinteren Grundstücksbereich unserer Mandantschaft, in dem der Terrassenbereich liegt, und der öffentlichen Verkehrsfläche des Bebauungsplangebiets eine erhöhte Einsichtnahme gewährt wird. Diese Einsichtnahme wird dadurch verstärkt, dass entlang der gesamten Länge des Grundstücks unserer Mandantschaft zweieinhalb und dreieinhalbgeschossige Gebäude errichtet werden sollen, welche gemäß den Ansichten sämtlich zahlreiche bodentiefe Fenster bzw. eine Dachterrasse aufweisen werden. Für das Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet dies, dass kein ungestörter Rückzugsbereich nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs übrigbleiben wird.	durch die geplante Höhenanpassung des Geländes nicht beeinträchtigt. Mit Umsetzung der Planung ergeben sich keine städtebaulichen Missstände. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Nachbargrundstücks wird auch mit Umsetzung der nördlich angrenzend an das Grundstück geplanten Bebauung gegeben sein, da diese Bebauung aufgrund des natürlichen Verlaufs der Sonne im Tagesgang kaum Verschattungswirkungen auf das Nachbargrundstück hat. Dies belegt auch die Verschattungsstudie aus 2022. Auch handelt es sich um eine offene Bauweise, die einer Durchlüftung des Quartiers nicht entgegensteht. Die Zugänglichkeit des Grundstückes wird nicht beeinträchtigt. Es ist grundsätzlich möglich, dass sich vom Plangrundstück eine Einsehbarkeit in das Nachbargrundstück ergibt. Abstandsflächen, die den gesetzlich vorgeschriebenen Sozialabstand vorgeben, sind mit Umsetzung des Vorhabens einzuhalten. Im Zuge der Abwägung der Belange wurde berücksichtigt, dass sich im Übergang zwischen WA 3 und Flurstück 163 erst durch die Festsetzung der Geländehöhe die Möglichkeit ergibt, eine Grenzgarage zu errichten. Da sich die hier geplante Garage nördlich des Flurstücks 163 befindet ist aufgrund des natürlichen	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				Verlaufs der Sonne nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der heutigen Besonnungssituation der Gartenflächen des Nachbargrundstücks zu rechnen. Die mit der vorliegenden Bebauung ermöglichten städtebaulichen Verhältnisse entsprechen den Anforderungen des Gesetzgebers an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel der Innenverdichtung (Inanspruchnahme von gut erschlossenen Flächen im Innenbereich vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich) sowie dem Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden berücksichtigt. Die Stadt sieht mit der vorliegenden Entwicklung einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum vor und stellt dieses öffentliche Interesse im Rahmen der Abwägung in den Vordergrund. Es steht dem Nachbarn frei auf dem eigenen Grundstück einen Sichtschutz zum Beispiel für die dort angeordnete Terrasse im Rahmen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit zu errichten.	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2.6.1			Darüber hinaus widerspricht die derzeit geplante Geschossigkeit von bis zu dreieinhalb Vollgeschossen einer harmonischen Entwicklung innerhalb des Viertels. Derzeit ist die Umgebung geprägt von einer lockeren Anordnung von überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die nunmehr geplante Disharmonie soll sich gemäß dem Protokoll des Bürgerabends noch vertiefen. In Aussicht gestellt wurde, dass es für das Sportplatzgelände bereits Pläne für eine viergeschossige Bebauung gebe. Die Gebäude Sandstraße 57-77 wären sodann umzingelt von massivem und dicht bebautem, die ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern weit überragenden Geschosswohnungsbau.	Aufgrund des zunehmenden Wohnraumbedarfs wird in diesem Bebauungsplan eine zwei bis dreigeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss festgesetzt. Insbesondere eine eingeschossige Bebauung ist aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß. Ziel der Planung ist es die vorliegenden innerstädtischen und bereits infrastrukturell gut erschlossenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung wiederzunutzen und damit einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Wohnbebauung entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurde bei der Planung die Einfügung in das umliegende Wohngebiet durch eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und eine Abstufung berücksichtigt und die Entstehung eines harmonischen Übergangs wird unterstützt. Die geplanten Gebäude nehmen so viel Abstand, dass das Rücksichtnahmegebot hier nicht verletzt ist. Die Umnutzung des Sportplatzgeländes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Etwaige Auswirkungen einer möglicherweise hier entstehenden zukünftigen Bebauung sind im Rahmen eines hierfür durchzuführenden Bebauungsplan-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2.7			2.7 Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche widersprechen dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 bzw. 0,4 sowie die eingezeichneten Baugrenzen und den sonstigen gemäß der BauNVO in die GRZ einzubeziehenden und in dem Bebauungsplan eingezeichneten Flächen sind nicht ausreichend aufeinander abgestimmt.	verfahrens zu klären. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs in Monheim sowie dem Ziel der Innenentwicklung (vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich) getroffen. Die Planbegründung stellt in Kapitel 1 die Lage des Wohnraumbedarfs von Monheim erklärend dar. Mit den getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Flächen im Geltungsbereich wohnbaulich gut genutzt werden können. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das umliegende Wohnquartier angemessen einfügt. Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches wird nicht erkannt. Gemäß § 17 BauNVO gilt für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Orientierungswert bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dieser Orientierungswert wird auch vorliegend angehalten. Der Bebauungsplan ermöglicht in einzelnen Baufeldern eine Überschreitung durch Hauptbaukörper bis zu einer GRZ von 0,5 und ausnahmsweise durch Terrassen (die gemäß	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				herrschender Rechtsauffassung Teil der Hauptgebäude sind) bis 0,6 bzw. 0,75, sofern eine GRZ von 0,6 bzw. 0,75 auch in Summe mit Anlagen nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 nicht überschritten wird. Die Festsetzung ermöglicht Bauherren eine angemessene Flexibilität zur Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück, gewährleistet aber gleichzeitig, dass eine übermäßige Versiegelung des Plangrundstücks nicht ergeht. Ergänzend hierzu ist es zulässig die festgesetzte GRZ durch unterirdische Bauteile im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 bis zu einer GRZ von 0,8 zu überschreiten. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass diese Anlagen mit einer 0,6 m dicken Substratschicht überdeckt werden, so dass insgesamt das Mikroklima positiv beeinflusst wird und die Flächen der Retention und der verzögerten von Niederschlagsentwässerung dienen können. So ist dies als ein positiver Einfluss auf die Belange von Natur und Landschaft zu verstehen. Die Festsetzung ist erforderlich und zielführend, um den ruhenden Verkehr unterirdisch anzuordnen und die oberirdischen Flächen überwiegend als Freibereiche Bewohnern und sonstigen Nutzern zur Verfügung stellen zu können.	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Platzierung der Gebäude zu gewähren, wurden die Baugrenzen großzügiger – unter Berücksichtigung der Mindestabstände und Berücksichtigung einer optimalen Gebäudegrundfläche - festgesetzt. Nichtsdestotrotz darf die festgesetzte zulässige GRZ nicht überschritten werden. Insgesamt erfolgt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die ermöglichte Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches. So soll dieser gut erschlossene innerstädtische Standort angemessen nachverdichtet werden und in diesem Rahmen auf bereits vorhandene Infrastruktur im Umfeld zurückgegriffen werden, bevor neue Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zur Deckung der Wohnraumnachfrage erschlossen werden.	
2.7.1			Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen so aufeinander abgestimmt sein, dass das, was eine Festsetzung zulässt, nicht nach einer anderen zu einem wesentlichen Teil unzulässig ist. Diese Anforderung ergeben sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies gilt nicht nur für die	-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			Planung insgesamt, sondern auch für jede einzelne Festsetzung. <i>BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 – 4 CN 4/03 –, juris, Rn. 9.</i> Die Erforderlichkeit fehlt, wenn Festsetzungen objektiv betrachtet ihren Zweck nicht erfüllen können. Letzteres ist auch dann der Fall, wenn einzelne Festsetzungen so wenig aufeinander abgestimmt sind, dass die ihnen jeweils zugedachte zulassende und begrenzende Funktion im Widerspruch zu dem Regelungsgehalt anderer Festsetzungen steht. <i>Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 14. Juli 2009 – 1 N 07.2977 –, juris, Rn. 51.</i> Solche Mängel liegen bei der Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit den eingezeichneten Baufenstern und den sonstigen gemäß der BauNVO in die GRZ einzubeziehenden und in dem Bebauungsplan eingezeichneten Flächen vor. Denn unter Berücksichtigung sämtlicher Baufenster und der sonstigen befestigten Flächen errechnet sich gemäß der anliegenden Berechnung eine GRZ von 0,64.	Die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzte durch Baugrenzen, definieren den Bereich, der grundsätzlich über- oder unterbaut werden darf. Die Grundflächenzahl setzt fest, wie viel Prozent des gesamten Grundstücks innerhalb dieser Flächen bebaut werden darf. Dies kann bedeuten, dass einzelne Baufenster nicht vollständig ausgenutzt werden können, da eine Beschränkung durch die GRZ besteht. Die getroffene Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen soll Bauherren im Rahmen der zulässigen GRZ eine geringfügige Flexibilität zur Anordnung von Gebäuden ermöglichen. Exakt aufeinander abgestimmte Festsetzungen würden stark einschränkend wirken. Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine flexible Stellung der Baukörper unter Beachtung bzw. Einschränkung der GRZ,	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				um so dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu begegnen.	
2.8			2.8 Sonstige Einwendungen und Belange		
2.8.1			2.8.1 Aussicht Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs wird die aktuell lockere und offene Aussicht unserer Mandantschaft durch die zweieinhalb bis dreieinhalbgeschossigen Gebäude durchbrochen werden. Dies begründet eine erhebliche nachteilige optische Wirkung. Durch die Höhe und Breite der geplanten Gebäude wird ein Gefühl des Eingemauertseins entstehen, so dass das Gebot der Rücksichtnahme berührt sein wird.	Die Rechtsprechung bestätigt eine erdrückende Wirkung oder eine Verschattung nur in seltenen Fällen. Dies bestätigte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) mit seinem Beschluss vom 20.12.2021, Az.: 10 B 1763/21: Demnach kann eine bauliche Anlage ausnahmsweise eine erdrückende Wirkung haben, wenn sie wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt. Das ist aber nur dann anzunehmen, wenn die bauliche Anlage diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe der „erdrückenden“ baulichen Anlage auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Freihaltung der erforderlichen Abstandsflächen – derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Grundstück oder dessen Bebauung nur noch oder überwiegend wie eine von einer „herrschenden“ baulichen Anlage	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				dominierte Fläche ohne eigene bauliche Charakteristik wahrgenommen wird. Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich die hier beschriebenen Verhältnisse nicht. Das Rücksichtnahmegebot wird berücksichtigt und eine erdrückende Wirkung ergibt sich nicht. Die geplante erforderliche Geländemodellierung ist mit einem Höhenversprung von maximal 0,9 m im Bereich zur Erschließungsstraße und im Gegenüber zu Nachbargrundstücken um maximal bis zu 1 m gering und erzeugt keine erdrückende Wirkung. Sie bildet einen üblichen Höhenversprung in dicht besiedelten Gebieten ab und kann bei Bedarf auf dem eigenen Grundstück zum Beispiel durch Anpflanzungen kaschiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im Norden des Flurstücks 163 die Errichtung einer Grenzgarage vor. Durch die Höhenfestsetzung wird die Umsetzbarkeit dieser Grenzgarage ermöglicht, deren maximale Gebäudehöhe bis zu rund 4 m über Bestandsgelände (jedoch nur 3 m über Plangelände) liegen könnte, ohne das Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen. Im Ergebnis ergibt sich eine bauliche Höhe von bis zu rund 4 m (Geländeanhebung plus Höhe der Garage)	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				über Bestandsgelände des Nachbarn. Die heute im Nordwesten vorhandene Bebauung mit einer Höhe von rund 3,3 m über Bestandsgelände wird zukünftig entfallen. Hier verbleibt ein Geländeversprung von rund 0,9 m. Aufgrund des natürlichen Verlaufs der Sonne wird sich somit die Besonnung im Gartenbereich des Nachbarn etwas erhöhen.	
2.8.2			2.8.2 Wertminderung Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs und die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Wohnqualität würde sich auch der Wert des Grundstücks unserer Mandantschaft erheblich mindern.	Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt grundsätzlich keinen schutzwürdigen Belang dar. Das Grundstück und somit auch das Gebäude ist nicht unmittelbar von den Festsetzungen berührt, da dieses nicht im Plangebiet liegt. (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 07.04.2014 - 3 C 914/13.N)	Der Anregung wird nicht gefolgt.
2.8.3			2.8.3 Unvollständige Maßen Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs einige Maßangaben (Breite der Baufenster, Abstände zwischen den Baufenstern) fehlen.	Die Bemaßung zur Anordnung und Dimensionierung von Baufenster wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung erneut geprüft und sind im Ergebnis der Prüfung eindeutig bestimmt. Eine weitere Bemaßung der Baufenster über die angegebenen Maße hinaus führt zu einer Überbestimmung und ist nicht sachgerecht.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3			3 Zusammenfassung und Anregungen Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung verstößt gegen höherrangiges Recht. Seine Festsetzungen verstoßen gegen das Bestimmtheits- und Erforderlichkeitsgebot sowie gegen § 12 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und die Interessen unserer Mandanten wurden nicht hinreichend in die Abwägung eingestellt und gewichtet. Die Rechtsverstöße sind auszuräumen und die Interessen unserer Mandantschaft hinreichend in die Abwägung einzustellen. Namens unserer Mandantschaft regen wir daher an, die vorstehenden Ausführungen, Bedenken und Anregungen bei der Entscheidung über die weitere Fortsetzung der Planung sowie deren Gestaltung zu berücksichtigen.	Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Die Belange des Einwenders wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Es erfolgt teilweise eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und eine eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.