

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

Bebauungsplan Nr. 74B „Eschenweg“

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Zeitraum: 04.12.2023 – 18.12.2023

1.	16.08.2023	Einwender 1	Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung haben wir im Namen unserer Mandanten am 16.08.2023 ein Einwendungsschreiben gegen die Bauleitplanung eingereicht. Nachdem nunmehr der Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt wird und die textlichen Festsetzungen Ziff. 2.1, 2.2, 7.6 sowie 8 angepasst wurden und die textliche Festsetzung Ziff. 4.1 gestrichen wurde, findet derzeit eine erneute Offenlage statt. Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen ist trotz der Änderungen immer noch absehbar, dass unsere Mandanten als Eigentümer und Bewohner des unmittelbar mit seiner gesamten Länge an das Plangebiet angrenzende Grundstück Sandstraße 59 von den Auswirkungen der beabsichtigten Planung beeinträchtigt werden.	Der Geltungsbereich wurde nicht verändert, im Übrigen sind die Ausführungen zutreffend.	Kenntnisnahme
1			1 Einwendungen und Anregungen Eine Befassung mit den neu offengelegten Unterlagen verdeutlicht, dass gegen die rechtlich geschützten Belange unserer Mandantschaft verstoßen wird. Die bereits mit Einwendungsschreiben vom 16.08.2023 erhobenen Einwendungen halten wir – soweit die Bauleitplanung nicht geändert wurde – uneingeschränkt aufrecht. Nachfolgend erheben wir Namens unserer Mandantschaft im Rahmen der noch bis zum 18.12.2023 an-	- Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			dauernden Einwendungsfrist zusätzlich bzw. vertieft die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen:		
1.1			Festsetzung der Höhenlage		
1.1.1			Der Entwurf des Bebauungsplans verstößt aufgrund der Festsetzung zur Geländehöhe weiterhin 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. Derzeit ist das Höhenniveau entlang der westlichen Grenze des Grundstücks unserer Mandantschaft zum Plangebiet in etwa ausgeglichen, sodass es auf beiden Seiten der Grenz annähernd gleich ist (Höhenunterschied von bis zum -7 cm und +19 cm). Das Höhenniveau des Plangebiets hinter der nördlichen Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft fällt zurzeit deutlich ab. Durch Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen i.V.m. den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nunmehr neue Geländehöhen für das Plangebiet festgesetzt. Das Plangebiet soll an den Grenzen zum Grundstück unserer Mandantschaft auf 44,4 m ü. NHN aufgeschüttet werden. Diese Aufschüttung führt dazu, dass es zu einer Höhendifferenz zwischen den Grundstücken von bis zu 87 cm kommen wird. Zur Verdeutlichung überreichen wir anliegendes Höhenprofil.	Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet. Zutreffend ist, dass der Bebauungsplan neue Geländehöhen festsetzt. Dies ist in den Bebauungsplanunterlagen dargelegt. Die damit einhergehenden Auswirkungen fanden Eingang in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB liegt demnach nicht vor.	Kenntnisnahme
1.1.2			Die hierdurch auf dem Grundstück unserer Mandantschaft entstehenden Beeinträchtigungen wurden nicht ausreichend geprüft und in die Abwägung eingestellt.	-	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			Im Rahmen der Begründung heißt es nach der Änderung der Planunterlagen, dass diese Festsetzungen vor dem Hintergrund erfolgt sind, dass die geplante Erschließungsstraße und damit auch die angrenzenden Nachbargrundstücke bis 0,9 m über der bestehenden Geländeoberfläche errichtet werden, um eine sachgerechte Entwässerung der Straße und der privaten Grundstücke gewährleisten zu können. Weiter heißt es, dass eine sensible Entwicklung zu den Nachbarn gewährleistet und eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück oder eine unverhältnismäßige Einsehbarkeit nicht zu erkennen sei. Nachbarn stehe es frei, die Einsehbarkeit auf ihrem eigenen Grundstück beispielsweise durch die Anpflanzung von Bäumen zu beschränken.		
1.1.3			Hiermit sind die Belange unserer Mandantschaft nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden. Zum einen erfordert die Anhebung des Höhenniveaus eine Regelung zur Grenzsicherung der öffentlichen Verkehrsflächen. Unserer Mandantschaft ist die Grenzsicherung nicht zuzumuten. Auch sind ihr die Gefahren des Abrutschens der Geländeaufschüttung nicht zuzumuten. Gleiches gilt für Abfließendes Oberflächenwasser.	Zutreffend ist, dass im Rahmen der Errichtung der verkehrlichen Erschließung eine Anhebung des Geländes um teilweise bis zu 0,9 m vorgesehen ist und sich dadurch ein entsprechender Höhenunterschied von maximal bis zu 1 m zum Nachbargrundstück ergibt. Dies ist erforderlich, um eine sachgerechte Entwässerung der privaten Grundstücke zu gewährleisten. Weiterhin ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe maßgeblich für die Abstandsberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 BauO NRW. Hieraus ergibt sich, dass im Süden des festgesetzten Allgemeinen	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				Wohngebiets WA 3 im Übergang zum Nachbargrundstück (Flurstück 163) eine Grenzgarage errichtet werden kann. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Geländehöhe von 44,4 m über NHN kann die Umsetzbarkeit der Grenzgarage, deren maximale Gebäudehöhe bis zu rund 4 m über Bestands Gelände (jedoch nur 3 m über Plangelände) liegen könnte, ohne das Auslösen von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück gewährleistet werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird zur Grenzsicherung sichergestellt, dass eine Stützmauer ausschließlich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und somit innerhalb des Plangebiets, umgesetzt wird. Das Nachbargrundstück ist hiervon nicht betroffen. Durch die bauliche Befestigung der Grundstücksflächen wird eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen. Die § 30 NachbG NRW i.V.m. § 36 NachbG NRW werden gemäß geltendem Recht im Zuge der weiteren Ausführungsplanung nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird im Zuge der Ausführungsplanung das schadlose Zurück-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			Darüber hinaus wurde die besondere Schutzbedürftigkeit unserer Mandantschaft nicht erkannt. Die öffentliche Verkehrsfläche verläuft entlang der gesamten Länge des Grundstücks unserer Mandanten und insbesondere im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich die Terrasse unserer Mandanten. Dieser Ruhebereich soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans 87 cm tiefer liegen als die öffentliche Verkehrsfläche. Damit entsteht eine Aussichtsplattform, wodurch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird. Der Verweis auf die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zumutbar. Zum einen aufgrund der Länge der gemeinsamen Grenze und zum anderen aufgrund des Höhenunterschieds von bis zu 87 cm. Un-	halten von Oberflächenwasser durch den Nachweis eines Überflutungsnachweises (soweit erforderlich) sowie durch technische und bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anhebung des Geländes insbesondere auch dazu dient, dass Oberflächenwasser von versiegelten Flächen gerade nicht auf das Nachbargrundstück gelangt, sondern durch die Umsetzung eines angemessenen Geländegefälles im Plangebiet verbleibt. Im Übrigen ist durch die Bauherrschaft sicherzustellen, dass das übrige abfließende Oberflächenwasser durch technische und bauliche Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird. Dem der Stellungnahme beigefügten Höhenprofil ist zu entnehmen, dass der Höhenunterschied von bis zu 87 cm nur auf einem kurzen Teilausschnitt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gegeben sein wird. Zugleich verläuft die öffentliche Verkehrsfläche von der Sandstraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 163 viel mehr in einem linearen Verlauf, sodass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht von einer Aussichtsplattform, sondern von einer kontinuierlich gering an-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			sere Mandantschaft müsste zahlreiche Bäume von einer Höhe von min. 2,5 m anpflanzen, damit überhaupt ein Sichtschutz wirken kann. Dieser Aufwand ist unserer Mandantschaft nicht abzuverlangen. Für das Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet die Festsetzung der Höhenlage, dass kein ungestörter Rückzugsbereich nach Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs übrigbleiben wird. Durch die Anpassung der Planunterlagen wurde lediglich der Versuch unternommen, die von Anfang an unberücksichtigten Belangen unserer Mandantschaft „wegzuwägen“. Dies gelingt jedoch nicht.	steigenden Fläche mit ca. 2% Steigung die Rede ist. Eine Neigung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht nur zur Modellierung des Geländeprofiles, sondern auch zur Einbindung einer funktionierenden Kanalisation und sachdienlichen (Oberflächen-) Entwässerung erforderlich. Im Bestand befindet sich auf der Grundstücksseite des Einwenders bereits ein ca. 2 m hoher Sichtschutzstreifen, sowie mehrere Pflanzungen, sodass bereits im Bestand ein Sichtschutz gegeben ist. Zur Abschirmung der Grundstücksgrenze im Norden ist zusätzlich auf Seiten des Vorhabenträgers die Errichtung eines berankten Stabgitterzauns geplant. Ein gewisser Sichtschutz ist demnach bereits im Bestand vorhanden und im Rahmen der Vorhabenumsetzung auf den Grundstücksflächen des Vorhabenträgers zur Eingrünung der angrenzenden geplanten Gartenbereiche vorgesehen. Grundsätzlich steht es privaten Grundstückseigentümern frei ihre Grundstücke durch z.B. Gehölzpflanzungen einzugrünen oder nicht. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Grundstückseingrünung ist es auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange zumutbar, diese – sofern der Wunsch besteht eine Einsichtnahme zu vermei-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				den – zu ergänzen und weiterzuentwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Verhältnisse, die zu einem deutlich höheren Aufwand führen, als dies ohne Anhebung des Geländes der Fall wäre. Der Aussage, dass kein ungestörter Rückzugsbereich übrigbleibt kann vor diesem Hintergrund nicht gefolgt werden. 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. Dem Ziel die innerstädtischen Flächen einer guten baulichen Ausnutzung zuzuführen wird Vorrang gegeben und die damit einhergehende erforderliche Grundstücksanhebung wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Nachbargrundstück beibehalten.	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				Im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird somit nicht der Versuch unternommen die Belange des Grundstückseigentümers „wegzuwägen“, viel mehr werden bei der Gegenüberstellung privater und öffentlicher Interessen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Grundstückseigentümers durch die Planung zu erkannt. Zugleich ist mit der vorliegenden Entwicklung ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung wird dieses öffentliche Interesse in den Vordergrund gestellt.	
1.2.			1.2 Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz		
1.2.1			Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche widersprechen dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB.	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) im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB getroffen. Die Planbegründung stellt in Kapitel 1 den Sachstand Wohnraumbedarfs von Monheim dar. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine gute Ausnutzung der Flächen des Plangebietes vorbereitet und es wird gewährleistet, dass die Flächen im Geltungsbereich wohnbaulich genutzt werden können. Gleichzeitig	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			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.	wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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 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	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
				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. Im Rahmen der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Einhaltung der Festgesetzten GRZ sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erforderlich. Die Einhaltung der GRZ und der Abstandsflächen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde sichergestellt werden. Insgesamt erfolgt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die ermöglichte Überschreitung der	

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

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			<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 für das WA 1 eine GRZ von 0,55, was eine Überschreitung von 11 % der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet, für das WA 2 eine GRZ von 0,66, was eine Überschreitung von 32 % der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet und für das WA 3 eine GRZ von 0,58, was eine Überschreitung von 1% der festgesetzten GRZ von 0,5 bedeutet. Hinzukommt, dass gemäß Ziff. 2.1 und 2.2 weitere Ausnahmen von der festgesetzten GRZ zugelassen werden, wodurch es zu einer weiteren Überschreitung kommen wird.	Die überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt 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 überbaubare Grundstücksflächen 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine flexible Stellung der Baukörper unter Beachtung bzw. Einschränkung der GRZ, um so dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu begegnen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
1.2.3.			Ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz begründen zudem die festgesetzten Baugrenzen des WA 2. Die östliche Baugrenze kann nicht ausgeschöpft werden, da dessen Ausschöpfung zu einem Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht führen würde. Zwischen dieser Baugrenze und der Grund-	Im Rahmen der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erforderlich. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Zuge des	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			stücksgrenze zu unserer Mandantschaft liegen zwar 4,1 m, jedoch befindet sich dort gleichsam an der Grundstücksgrenze eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Abstandsfläche des etwaigen Bauvorhabens darf nur bis zur Hälfte auf dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegen, § 6 Abs. 2 BauO NRW. Dies bedeutet, dass lediglich 1,8 m dieser öffentlichen Verkehrsfläche ausgenutzt werden dürfen, was eine maximale Abstandsfläche von lediglich 2,3 m begründet. Der gleiche Verstoß wird im WA 3 durch das nördliche Baufenster begründet.	Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde sichergestellt werden.	
1.3			1.3 Sonstige Einwendungen und Belange		
1.3.1			Im Übrigen halten wir daran fest, dass die Umsetzung des Planentwurfs das Gebot der Rücksichtnahme verletzen wird. Unter Ziff. 1.1 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. Darüber hinaus widerspricht die derzeit geplante	Wie unter Ziffer 1.1.3 bereits ausgeführt ist vor dem Hintergrund der nur geringen Anpassung der Geländehöhen von planungsrechtlich von 0,9 m im Bereich zur Erschließungsstraße und im Gegenüber zu Nachbargrundstücken um maximal bis zu 1 m, einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundstücke im Plangebiet und / oder außerhalb des Plangebietes nicht zu erkennen. Nachteile für die Nachbargrundstücke oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots werden nicht erkannt. Die Geschossigkeit der vorliegenden	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			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.	Planung wurde unter Berücksichtigung der Dichte und Gebäudehöhe in der Nachbarschaft getroffen. In der Umgebung findet sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung, die nördlich des Plangebiets sogar in eine viergeschossige Zeilenbauweise übergeht. Durch die Staffelung der unterschiedlichen Gebäudetypen aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, sowie zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern ist die Geschossigkeit der Umgebung in einem einvernehmlichen Maß in der Planung berücksichtigt worden. Eine unangemessene Einschränkung an Belichtung, Besonnung und Belüftung und damit relevanten Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich mit Umsetzung der Festsetzungen nicht. Viel mehr werden durch die vorliegende Bebauung städtebaulichen Verhältnisse entsprechend den Anforderungen des Gesetzgebers an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel der Innenverdichtung ermöglicht (Inanspruchnahme von gut erschlossenen Flächen im Innenbereich vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich). Dem Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO wird ent-	

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
			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. 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. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs und die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Wohnqualität würde sich auch der Wert des Grundstücks unserer Mandantschaft erheblich mindern.	sprochen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden berücksichtigt. Die Planung für das Sportplatzgelände ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Hinreichend konkrete Planungen, die vorliegend Berücksichtigung finden könnten liegen nicht vor. Sofern eine Überplanung des Sportplatzes erfolgt, sind die damit einhergehenden Auswirkungen in einem eigenständigen Verfahren zu prüfen. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wäre in diesem Rahmen zu berücksichtigen. 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.
1.4.			2. Zusammenfassung und Anregungen		

Lfd. Nr.:	Datum	Name / Institution	Wesentlicher Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1.4.1			Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Fassung verstößt weiterhin gegen höherrangiges Recht. Seine Festsetzungen verstoßen gegen das Erforderlichkeitsgebot 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. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange erfolgte teilweise eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und eine eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Eine weitergehende Anpassung der Planung erfolgt nach Prüfung der vorliegend vorgebrachten Belange nicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt.