

**Abwägungstabelle zur
Öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum vom 25.05. – 25.06.2021
zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“**

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Einwender A <u>Stellungnahme vom 23.06.2021:</u> ... „Zur Begründung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass eine Modernisierung zahlreicher Gebäude und somit eine Anpassung des B-Planes notwendig ist. Die vorhandene Bebauung der Straße An der Umflut ist geprägt durch Einfamilienhäuser aus den 1930er Jahren. Zahlreiche Häuser sind in der Zwischenzeit energetisch aufgerüstet und auch erweitert worden. Trotzdem wurde der Charakter der Häuser, das prägende Straßenbild und vorhandene Grünflächen erhalten. Die geplante Erweiterung der Baugrenzen, 3 bzw. 4 m für die Vorgärten und 21 m Bautiefe ist für die bestehenden Häuser nur bei Abriss der Häuser nutzbar und daher z. Zeit völlig abwegig, da alle Häuser von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die Verkehrssituation auf der „Spielstraße“ ist bereits jetzt durch folgende Maßnahmen voll ausgelastet. Einfahrt von der Mühlenstraße ist auf ca. 15 m einspurig, Begegnungsverkehr an dieser Stelle nicht möglich. Zudem steht seit kurzem dort am Einfahrtsbereich ein Zigarettenautomat. Die Kunden blockieren die enge Einfahrt. Die markierten Parkflächen für PKW sind bereits jetzt ohne das noch neu zu bebauende Grundstück An der Umflut 1 in der Regel immer besetzt. Nach der uns zuerst vom neuen Eigentümer vorgestellten Planung für dieses Grundstück war dort ein Mehrfamilienhaus mit 5 WE geplant.	Zu Einwender A <u>Zur Stellungnahme vom 23.06.2021:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich beinhaltet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ und dient der Förderung der Innenentwicklung sowie der Vereinheitlichung der einzelnen Änderungsplanwerke. Die ursprünglichen Festsetzungen und die Intention des Ursprungsbebauungsplanes werden nicht geändert. Eine Bauverpflichtung oder Anpassungspflicht der Bestandbebauung wird hierdurch nicht hervorgerufen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsführung wird durch die hiesige Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Der anfallende ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die ausgewiesenen Stellplätze im öffentlichen Raum dienen vornehmlich dem Besucherverkehr des Quartieres.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Diese Möglichkeit ist auch bei jetzt geplanten Bautiefe von 21 m denkbar. Wir stellen daher folgende Forderung: - Vorgartentiefe 3 m bzw. 4 m, Bautiefe 16 m - Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück auf 2 bis max. 3 Einheiten - Pflicht, mindestens 1,5 – 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen - Ergänzungsschilder, 7 km/h, am Eingang der Spielstraße von beiden Seiten (Sicherheitsaspekt). Wir widersprechen daher den geplanten Änderungen.“...	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Zur Öffnung und Einsehbarkeit des Straßenraumes wird die teilweise vorhandene Vorgartenzone auf die Grundstücke An der Umflut 1, 3 und 5 verlängert. Der Vorgarten erhält auf der westlichen Straßenseite eine Breite von 3 m. Die Grundstücke An der Umflut 1,3,5,7 und 9 sind durch die Bebauung An der Umflut 7 bereits mit einer Bautiefe von ca. 24 m vorgeprägt, sodass diese Bauflucht für die nördlich angrenzenden Grundstücke aufgegriffen wird. Die Anpassung erfolgt im Sinne der langfristigen städtebaulichen Ordnung. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bleiben dem Ursprungsplan entsprechend erhalten, sodass keine störende Verdichtung zu befürchten wäre, die dem heutigen Gebietscharakter widerspräche. Die Beschränkung der heute freien Anzahl der Wohneinheiten käme einer Verhinderungsplanung gleich, die hier augenscheinlich vom Anreger beabsichtigt wird. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß § 48 Landesbauordnung NRW 2018 auf dem privaten Baugrundstück abzubilden. Eine Sicherung dieser Vorgabe durch den Bebauungsplan würde eine Überreglementierung darstellen. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird durch die Verordnung des Ministeriums für Heimat Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW mit derzeit 1 – 2 Stellplatz pro Wohneinheit vorgegeben. Die Straßenausführungsplanung und Anbringung von Verkehrsschildern unterliegt nicht dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 3 von 16

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
unserer Grundstücke in Parkflächen umwandelten und dabei große Baumbestände fällten erheblich gefährdet! So das sich das Klima in unseren Gärten schon merklich verschlechtert hat! So wie das fällen zahlreicher Tannen auf dem Grundstück der Azaleenstrasse 15 wodurch unsere Fledermäuse erheblich weniger wurden. In diesem Zusammenhang möchte ich auf Planungsvorgaben des §1 Abs.6 Nr.7 Bau GB hinweisen in dem expeziert die Berücksichtigung der Maßnahmen auf Tiere. Fläche , Böden . Pflanzen , Luft und Klima so wie der Artenvielfalt berücksichtigt werden muss!!! Diese Gesichtspunkte werden meiner Meinung nach nicht genügend berücksichtigt Daher isst es aus meiner Sicht nicht tragbar den Bebauungsplan in Hinsicht auf all diese daraus entstehenden Nachteile zu ändern! Darum widerspreche ich hiermit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes.“...	
Einwender C <u>Stellungnahme vom 23.06.2021:</u> ... „Zur Begründung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass eine Modernisierung zahlreicher Gebäude in dem betroffenen Gebiet ansteht, so dass vor diesem Hintergrund eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig sei. Im Rahmen der Abwägung werden allerdings wesentliche Interessen und Belange nicht berücksichtigt, die allerdings von wesentlicher Bedeutung sind.	Zu Einwender C <u>Zur Stellungnahme vom 23.06.2021:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Dieses betrifft insbesondere die Grundstücke in der Straße „An der Umflut“. Die Bebauung in dieser Straße ist geprägt durch Einfamilienhäuser, die in ihrer Gestaltung an die Bauweise der dreißiger Jahre des letzten Jahrhunderts sowie die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg erinnert. Zahlreiche der dortigen Gebäude sind in der Zwischenzeit modernisiert, wobei allerdings der Charakter der Häuser weiterhin fortbesteht. Daraus ist ersichtlich, dass die vorhandene Bebauung an die aktuellen Anforderungen des Wohnens angepasst werden können, zugleich allerdings der Stil der vorhandenen Häuser erhalten bleiben kann. Insbesondere durch die geplante Erweiterung der Baulinie wird der Charakter der Einfamilienhausbebauung erheblich verändert und zugleich damit beeinträchtigt. Auf die Bestandsgebäude, die nicht durch die Eigentümer im Sinne der Erweiterung der hinteren Baulinie gemäß Planentwurf umgebaut werden, hätte eine Erweiterung der übrigen Gebäude eine erdrückende Wirkung. Damit einhergehend werden die Gärten verschattet. Entscheidend ist dabei insbesondere, dass die Gebäude mit den Hausnummern 2, 4, 6, 8 und 10 ihren Garten zur Stever hin haben und durch eine Erweiterung der Baulinie der Freiraum zum Fluss hin erheblich reduziert wird. Durch die vorhandenen Gärten treten die Gebäude auch vom Radweg aus, der an der Stever entlang läuft kaum in Erscheinung, so dass der natürliche Charakter erhalten bleibt. Sofern die Bebauung allerdings sich weiterhin zur Stever ausdehnt, verändert sich dieses Erscheinungsbild erheblich. Im Übrigen wird die Natur durch eine entsprechende Ausweitung der Bebauung im Übergangsbereich zum Fluss zurückgedrängt. Insgesamt führt die Verschiebung der Baugrenze verbunden mit sich daraus ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten zu einer Verdichtung der Bebauung, die den bestehenden Charakter zwischen einer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Erhalt der gewachsenen Struktur und die Charakteristik des Plangebietes stehen im Vordergrund der Planung. Durch das hiesige Änderungsverfahren wird keine Neuordnung begründet, die einer Bauverpflichtung oder Anpassungspflicht der Bestandbebauung gleichkäme. Gemäß dem vereinfachten Verfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Festsetzungen des Ursprungsplanes weitestgehend übernommen. Insbesondere am zulässigen Maß der baulichen Nutzung (also dem Bauvolumen, Geschossen, Höhen) wird weiter festgehalten. Im Bereich der Straße An der Umflut werden explizit <u>keine Baulinien</u> ausgewiesen, die bei einer Neubebauung eine zwingende Bautiefe vorgeben würden. Hingegen wird durch <u>Baugrenzen</u> der Rahmen für den Standort von Hauptanlagen vorgeben. Zu den Hauptanlagen zählen sowohl die Wohngebäude sowie auch daran angebaute Terrassen- und sonstige Bauteile, wie Treppenanlagen. Da diese die ursprüngliche geltenden Baugrenzen teilweise bereits überschreiten, findet eine Korrektur der rückwärtigen Baugrenze entlang der Bebauung östlich der Straße „An der Umflut“ statt. Abweichend zum Planentwurf zur öffentlichen Auslegung wird das Baufeld auf 18,0 m statt zuvor auf 21,0 m begrenzt. Da dies dem vorhandenen Gebäudebestand entspricht kann durch die Anpassung der Baugrenze weder von einer erheblichen Änderung des Erscheinungsbildes oder Beeinträchtigungen der gesunden Wohnbedürfnisse z.B. durch Verschattung oder einer erdrückenden Wirkung ausgegangen werden. Die Wohngärten zur Stever sind als solche weiterhin zu nutzen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
kleineren Einfamilienhausbebauung und den zur Stever hin gelegenen Gärten aufhebt. Damit wird aus unserer Sicht das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Fehlgewichtung der Belange im Sinne der §1 Abs. 6 Nr. 1, 3,4 und 7 BauGB verletzt. Dieses betrifft überdies die Belange des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch. Nach dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, insbesondere die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. In Zeiten des Klimawandels verbunden mit einem Temperaturanstieg insbesondere in städtischen Bereichen ist es von erheblicher Bedeutung, ausreichende Grünflächen zu erhalten. Sowohl Grünflächen als auch durch die Stadt fließendes Wasser führen zu einer Begrenzung des Temperaturanstiegs und zu einem natürlichen Ausgleich insbesondere in den Sommermonaten. Dieser gesetzlichen Planungsvorgabe widerspricht die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Straße „An der Umflut“. Der jetzt vorhandene angemessene Ausgleich zwischen Grünflächen, Wasser und vorhandener Bebauung würde ohne zwingenden Grund aufgegeben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Planungsvorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auswirkungen einer Maßnahme auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen und der biologischen Vielfalt muss berücksichtigt werden. Die vorhanden Gärten bieten auch Tieren einen Lebensraum, und zwar vor allem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stever.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Überführung der einzelnen Änderungsplanungen auf die 21. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes werden weder die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung an Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) noch des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beeinträchtigt. Die Belange des zentralen Versorgungsbereiches (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als aufgelockertes Wohngebiet dar. Der zulässige Flächenversiegelungsgrad der Wohngrundstücke wird weder geändert noch erhöht, sodass ausreichend Frei- und Regenerationsflächen verbleiben. Die 21. Änderung begründet keinen Eingriff in Landschaft und Natur. Die bereits ausgewiesenen Wohngärten, die je nach Pflegezustand der Gärten teilweise auch der heimischen Tierwelt als Nahrungs- und Lebensraum dienen, sind Teil der festgesetzten Wohngebietsflächen des Ursprungsbebauungsplan. Das hiesige Änderungsverfahren bleibt diesen Ausweisungen treu. Die Anpassung der Baugrenzen erstreckt sich ausschließlich auf den bereits durch Bebauung vorgeprägten Wohngebietsflächen. Geschützte Lebensräume werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung wird teilweise der zusätzliche Ausbau von Dachgeschossflächen als Wohn- und Nutzfläche ermöglicht. Die 21. Änderung folgt dem Grundsatz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem die Ausschöpfung der vorhandenen Bestandbebauung und Innenbereichsflächen gefördert wird.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Diese Gesichtspunkte werden bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht in dem zwingend notwendigen Umfang gewichtet, sondern einseitig der Erweiterung der vorhandenen Baukörper der Vorrang eingeräumt. Dabei wird im Übrigen auch außer Acht gelassen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange des Städtebaus zu berücksichtigen sind, insbesondere auch solche der Baukultur. Die derzeit vorhandenen Gebäude sind ein Beispiel für die Bebauung in der Vorkriegs- sowie unmittelbaren Nachkriegszeit. Durch die jetzt geplanten Änderungen des Bebauungsplanes würde der spezifische Baustil aufgegeben und damit der Charakter der Straße vollständig verändert. Den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wird demzufolge durch unsere Mandanten widersprochen.“ ...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsentwurf greift die Festsetzungen des Ursprungsplanes auf. Der Baustil sowie das Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere im Bereich „An der Umflut“ nicht geändert. Die geringfügigen Anpassungen der Änderung wurden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung vorgenommen.
Einwender D, E und F <u>Stellungnahmen vom 23.06.2021 und 25.03.2021:</u> ... „Hierzu wird von Ihnen zu den geplanten Änderung ausgeführt, dass eine Modernisierung zahlreicher Gebäude in dem betroffenen Bereich ansteht, und somit eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist. In der Abwägung werden aber wesentliche Interessen und Belange nicht berücksichtigt, die allerdings von Bedeutung sind, insbesondere zu den Grundstücken „An der Umflut“. Häuser und deren Grundstücke sind hier prägend durch Einfamilienhäuser, die an die Gestaltungsbauweise der zwanziger / dreißiger Jahre des letzten Jahrhunderts und Nachkriegszeit erinnert. Viele dieser Gebäude sind in der Zwischenzeit aufwendig modernisiert worden auch mit der Prämisse diesen Häuser-Charakter bestehen zu lassen. Damit zeigt sich, dass die Bebauung an die aktuellen Anforderungen des Wohnens angepasst werden können und zeitgleich diese klassischen /bestehenden Häuser erhalten bleiben.	Zu Einwender D, E und F <u>Zu den Stellungnahmen vom 23.06.2021 und 25.06.2021:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Erhalt der gewachsenen Struktur und die Charakteristik des Plangebietes stehen im Vordergrund der Planung. Durch das hiesige Änderungsverfahren wird keine Neuordnung begründet, die einer Bauverpflichtung oder Anpassungspflicht der Bestandsbebauung gleichkäme. Gemäß dem vereinfachten Verfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Festsetzungen des Ursprungsplanes weitestgehend übernommen. Insbesondere am zulässigen Maß der baulichen Nutzung (also dem Bauvolumen, Geschossen, Höhen) wird weiter festgehalten. Im Bereich der Straße An der Umflut werden explizit <u>keine Baulinien</u> ausgewiesen, die bei einer Neubebauung eine zwingende Bautiefe

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die geplante Erweiterung der Baulinien würde jedoch den Charakter der bestehenden Bebauung erheblich verändern und gleichzeitig beeinträchtigen. Bestandsgebäude, die nicht durch die Eigentümer im Sinne der Erweiterung der hinteren Baulinie gemäß dem Planungs-entwurf umgebaut werden, hätte eine Erweiterung der übrigen und benachbarten Gebäude eine erdrückende Wirkung. Damit einhergehend würden auch die Gärten verschattet. Erschwerend bedeutet dies für die Gebäude zur Stever hin (Haus Nr. 2, 4, 6, 8 und 10), dass deren Gärten durch diese Erweiterung der Baulinie der Freiraum zur Stever hin erheblich reduziert/eingeschränkt wird. Durch die vorhandenen Gärten treten die Gebäude heute auch vom Radweg Steverseitig kaum in Erscheinung, damit bleibt der bestehende & natürliche Charakter erhalten. Sollte die Bebauung allerdings sich zur Stever ausdehnen, verändert sich dieses Erscheinungsbild erheblich und die Natur wird durch eine entsprechende Ausweitung der Bebauung im Übergangsbereich zum Fluss zurückgedrängt. Eine Verschiebung der Baugrenze verbunden mit den sich daraus ergebenden Erweiterungsmöglichkeiten zu einer Verdichtung der Bebauung, würde dann den bestehenden Charakter zwischen der aktuellen Bebauung und den zur Stever hin gelegenen Gärten aufheben. Damit wird das Abwägungsgebot gemäß §1 Abs. 7 BauGB durch eine Fehlgewichtung der Belange im Sinne der § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 4 und 7 BauGB verletzt. Dieses betrifft überdies die Belange des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch. Nach dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, insbesondere die natürlichen Lebensgrundlagen (Flora & Fauna) zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Insbesondere durch den Klimawandel und damit verbunden Temperaturanstieg ist es im städtischen Bereich von	vorgeben würden. Hingegen wird durch <u>Baugrenzen</u> der Rahmen für den Standort von Hauptanlagen vorgeben. Zu den Hauptanlagen zählen sowohl die Wohngebäude sowie auch daran angebaute Terrassen- und sonstige Bauteile, wie Treppenanlagen. Da diese die ursprüngliche geltenden Baugrenzen teilweise bereits überschreiten, findet eine Korrektur der rückwärtigen Baugrenze entlang der Bebauung östlich der Straße „An der Umflut“ statt. Abweichend zum Planentwurf zur öffentlichen Auslegung wird das Baufeld auf 18,0 m statt zuvor auf 21,0 m begrenzt. Da dies dem vorhandenen Gebäudebestand entspricht kann durch die Anpassung der Baugrenze weder von einer erheblichen Änderung des Erscheinungsbildes oder Beeinträchtigungen der gesunden Wohnbedürfnisse z.B. durch Verschattung oder einer erdrückenden Wirkung ausgegangen werden. Die Wohngärten zur Stever sind als solche weiterhin zu nutzen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Überführung der einzelnen Änderungsplanungen auf die 21. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes werden weder die Belange der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung an Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) noch des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beeinträchtigt. Die Belange des zentralen Versorgungsbereiches (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
erheblicher Bedeutung, ausreichende Grünflächen zu erhalten. Sowohl Grünflächen als auch durch die Stadt fließendes Wasser als Kühlzone führen zu einer Begrenzung des Temperaturanstiegs und zu einem natürlichen Ausgleich insbesondere in den Sommermonaten. Dieser gesetzlichen Planungsvorgabe widerspricht die geplante Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Straße „An der Umflut“. Der jetzt vorhandene angemessene Ausgleich zwischen Grünflächen, Wasser und vorhandener Bebauung würde ohne zwingenden Grund aufgegeben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Planungsvorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auswirkungen einer Maßnahme auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen und der biologischen Vielfalt muss berücksichtigt werden. Die vorhandenen Gärten bieten auch Flora und Fauna einen Lebensraum, und zwar vor allem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stever. Diese vorgenannten Gesichtspunkte werden bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht in dem zwingend notwendigen Umfang gewichtet, sondern einseitig der Erweiterung der vorhandenen Baukörper der Vorrang eingeräumt. Es wird auch außer Acht gelassen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange des Städtebaus zu berücksichtigen sind, insbesondere auch solche der Baukultur. Die derzeit vorhandenen Gebäude sind ein Beispiel für die Bebauung der Vorkriegs- und Nachkriegszeit. Aber durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes würde der ursprüngliche und spezifische Baustil aufgegeben und damit der Charakter der Straße maßgeblich und vollständig verändert.	Insgesamt stellt sich das Plangebiet als aufgelockertes Wohngebiet dar. Der zulässige Flächenversiegelungsgrad der Wohngrundstücke wird weder geändert noch erhöht, sodass ausreichend Frei- und Regenerationsflächen verbleiben. Die 21. Änderung begründet keinen Eingriff in Landschaft und Natur. Die bereits ausgewiesenen Wohngärten, die je nach Pflegezustand der Gärten teilweise auch der heimischen Tierwelt als Nahrungs- und Lebensraum dienen, sind Teil der festgesetzten Wohngebietsflächen des Ursprungsbebauungsplan. Das hiesige Änderungsverfahren bleibt diesen Ausweisungen treu. Die Anpassung der Baugrenzen erstreckt sich ausschließlich auf den bereits durch Bebauung vorgeprägten Wohngebietsflächen. Geschützte Lebensräume werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Mit der Änderung wird teilweise der zusätzliche Ausbau von Dachgeschossflächen als Wohn- und Nutzfläche ermöglicht. Die 21. Änderung folgt dem Grundsatz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem die Ausschöpfung der vorhandenen Bestandbebauung und Innenbereichsflächen gefördert wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Änderungsentwurf greift die Festsetzungen des Ursprungsplanes auf. Der Baustil sowie das Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere im Bereich „An der Umflut“ nicht geändert. Die geringfügigen Anpassungen der Änderung wurden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung vorgenommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die Einordnung der Straße „An der Umflut“ als verkehrsberuhigte Spielstraße ist seit geraumer Zeit nicht mehr gegeben. Eine zunehmende Nutzung als Durchgangsstraße um zwischen Mühlenstraße und Konrad-Adenauer-Straße abzukürzen führt bereits zu einer stark erhöhten Verkehrsbelastung. Ebenso ist die Parkplatzsituation ausgeschöpft und lässt keinen zusätzlich notwendigen Parkraum zu. Den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes widersprechen wir hiermit.“ ...	
Einwender G <u>Stellungnahme vom 01.07.2021:</u> ... „Ihnen liegen die Stellungnahmen meiner Nachbarn [Einwender E und C] vor. Diesen dort vorgebrachten Einwendungen schliesse ich mich nachdrücklich und vollinhaltlich an. Aus meiner Sicht besteht für die Häuserreihe an meiner Seite kein Planungs- und Handlungsbedarf.“...	Zu Einwender G <u>Zur Stellungnahme vom 01.07.2021:</u> s. Stellungnahme zur D, E und F
Einwender H <u>Stellungnahme vom 14.06.2021:</u> ... „1. BauO NRW 2018 / BauNVO NRW 2017 1.1 Maß der baulichen Nutzung - GRZ / GFZ u. Geschossigkeit Hinsichtlich einer, mit Inkrafttreten der BauO NRW 2018 im Januar 2019 politisch gewollten, Verdichtung von Grundstücken wurden die Baugrenzen verschoben und die mögliche zu bebauende Fläche vergrößert. Allerdings wurde die niedrige GRZ und GFZ des Bebauungsplanes, Stand 13.03.1998, nicht den Obergrenzen der BauNVO angepasst.	Zu Einwender H <u>Zur Stellungnahme vom 14.06.2021:</u> Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt. Es gilt die BauO NRW 2016. Ziel des 21. Änderungsverfahrens ist die einheitliche Überführung auf eine Gesetzesgrundlage der bisher einzeln durchgeführten Änderungsbereiche des Planes. Durch die Überführung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung ändert sich die anzurechnende Fläche der Geschossflächenzahl, sodass potenziell mehr Wohnfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse sind

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Im Zusammenhang mit den geplanten Vorgartenflächen (vgl. Pkt. 1.4) ist daher eine verdichtete Bebauung auf Grund der Anrechnung der erforderlichen zusätzlichen Zufahrten gem. Pkt. 1.1 nicht möglich. Eine Anpassung der GRZ und GFZ wäre daher, nicht zuletzt sofern der ökologische Nachteil durch die Anordnung der Vorgartenflächen weiterhin Bestand hat, mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 sinnvoll. 1.2 Dachneigung Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten lediglich bei Dächern mit einer Neigung von 35° und mehr zulässig. Inwiefern diese nicht bei allen geneigten Dächern, insbesondere in den Bereichen mit einer zulässigen Dachneigung von 30° bis 35°, für eine bessere Wohnraumnutzung in Dachgeschossen erlaubt ist, ist nicht nachvollziehbar. 1.3 Gebäudefassaden Desweiteren dürfen Sichtflächen der Neubauten nur aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk gestaltet werden. Für untergeordnete Teile (nicht mehr als 10%) sind auch anderweitige Materialien zulässig. Nachvollziehbar bleibt die Absicht, eine Architektur entsprechend dem regionalem Baustil zu verfolgen. Dabei darf jedoch nicht die Lebendigkeit eines Gebäudes sowie eines Wohngebietes, abgesehen von dem vorgeschriebenem Verblender, mittels weiterer ortstypischen Materialien wie beispielsweise Holz oder Sandstein aus den Augen verloren werden. Eine Reduzierung auf 10% der Fassadefläche, die schon alleine durch Dachaufbauten aufgebraucht werden kann, lässt keinen Spielraum mehr für eine Anwendung von leichter wirkenden Fassaden im Dachgeschoss mit einer Wiederaufnahme in den anderen Geschossen zu. Ein, ansonsten ausschließlich mit Verblenderfassaden schwer und massiv wirkender, Baukörper bekäme eine gewisse Leichtigkeit. Durch eine dezente und reduzierte, aber das Baugebiet dennoch dominierende ohne sich in den Vodergrund zu drängende, Materialvorgabe entstehen nicht nur individuelle sondern miteinander	(Dachgeschoss) generiert werden kann. Durch die Ausweisung von Vorgartenbereich wird der zulässige Versiegelungsanteil einer Grundstücksfläche (GRZ) nicht beeinflusst. Es handelt sich lediglich um eine Vorortung der von Überbauung freizuhaltenden Fläche. Erforderliche Zufahrten sind im Bereich der Vorgartenfläche zulässig. Das zulässige Nutzungsmaß des Ursprungsplanes bleibt im Sinne des einfachen Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB beibehalten. Dies entspricht dem Willen zum Erhalt der Grundzüge der Planung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan schließt Dachaufbauten grundsätzlich aus. Die hiesige Änderung ermöglicht die Errichtung von Dachgauben im städtebaulich verträglichem und ortsüblichem Maß. Erscheint ein Dachaufbau unter 35° Dachneigung städtebaulich vertretbar, kann dies im Wege der Abweichung gemäß § 69 BauO NRW 2018 zugestimmt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Ursprungsbebauungsplan sieht als Fassadenmaterial einen Verblendmauerwerksstein im Farbton Rot/Rotbraun vor. Die Reduzierung der zulässigen Materialität unterstützt ein homogenes Erscheinungsbild. An dieser Zielsetzung soll weiterhin festgehalten werden. Die Ausnahmeregelung soll der Individualisierung der Baukörper dienen. Der Anteil wird auf 20 % erhöht. Gebäudeteile oder beispielsweise Hauseingänge können hierdurch besonders betont werden; dem Ziel eines homogenen Erscheinungsbildes wird man dennoch gerecht. Anbauten sollen hierdurch nicht begünstigt werden. Holzbauweisen werden hierdurch grundsätzlich nicht verhindert, soweit das äußere Erscheinungsbild sich in die Umgebung einfügt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
harmonisierende Gebäude als Gesamtkomplex eines Baugebietes. Zudem ist die Einschränkung mittels Prozentangaben im Sinne einer Mathematikaufgabe kein Garant für gute Architektur und guten Städtebau im Sinne eines ortstypischen Stadtbildes. Schlechte Beispiele gibt es dafür genug! 1.4 Vorgartenfläche Die geplante Vorgartenfläche ist aus städtebaulicher und ökologischer Sicht in einem Wohngebiet zunächst lobenswert. Allerdings bedeutet dieses wiederum, dass die erforderlichen PKW-Stellplätze nicht in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden können. Daraus resultierend werden (längere) Zufahrten zu den Stellplätzen und/oder Garagen mit zudem zusätzlich anzuordnenden Wendepunkten erforderlich. Ebenfalls fehlt hinsichtlich einer Grundstückerschließung die Angabe einer erforderlichen Zufahrt im Bereich der Vorgartenfläche als Zugang zum Grundstück und Gebäude. Derzeit ist die gesamte ausgewiesene Fläche durch Kantensteine oder Hecken bis zu 75 cm Höhe abzugrenzen. Die ökologische Absicht wird somit nicht nur amortisiert, sondern sogar auf Grund zusätzlicher gepflasterter Flächen verschlechtert. 2. Bauvorhaben Mehrfamilienhaus <i>[Beschreibung des geplanten Bauvorhabens und laufenden Baugenehmigungsverfahrens]</i> 3. Resümee Der vorliegende Änderungsentwurf des Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" wird der politisch wie ökologisch gewollten Philosophie hinsichtlich einer verdichteten Bebauung nicht gerecht. Vielmehr stellt er bedingt durch die, städtebaulich sicherlich lobenswerten, Anordnung von Vorgärten sogar eine Verschlechterung dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage von großflächigen Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich, die möglichst über eine Direktanfahrt aus dem öffentlichen Raum erreichbar sind, entsprechen weder dem Erhalt der städtebaulichen Qualität im Quartier noch dem Anspruch des Anliegergebrauches nach dem Straßenwegegesetz. Insbesondere wird hierdurch der bereits hohe Parkdruck in der Straße „An der Umflut“ durch eine Vielzahl privater Grundstückszufahrten und Verdrängung öffentlicher Stellplatzfläche weiter verschärft. Durch die Ausweisung von Vorgartenbereich wird der zulässige Versiegelungsanteil einer Grundstücksfläche (GRZ) nicht beeinflusst. Es handelt sich lediglich um eine Vorortung der von Überbauung freizuhaltenden Fläche. Die Ausführungen beziehen sich auf ein Einzelbauvorhaben und nicht auf das hiesige Bebauungsplanverfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Zudem stellt der Bebauungsplanentwurf eine Ausführung von, im Vorfeld seitens Bauherr und Entwurfsverfasser mit der Stadt Lüdinghausen abgestimmten, laufenden Planungen nicht nur in Frage sondern verhindert diese baurechtlich. Inwiefern die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Einzelfall auf Grund der angeführten Anmerkungen möglich wäre, entzieht sich zum jetzigen Zeitpunkt meinem Kenntnisstand. Dieses sollte jedoch nicht primär Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes sein.“ ...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Intention des Bebauungsplanes ist weder die Schaffung von planungsrechtlichen Zulässigkeiten noch die planungsrechtliche Verhinderung gegenüber Einzelbauvorhaben. Die Anpassung der Baufelder sichert das städtebauliche Baukonzept und bewahrt die Grundzüge der Planung. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens wurde auf die Wahrung des Maßes der baulichen Nutzung verwiesen. Ein Recht auf Aufstellung eines Bebauungsplanes – zur Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens – besteht gemäß § 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB nicht.
Einwender I <u>Stellungnahme vom 24.06.2021:</u> ... „Zu 2.2 Maß der baulichen Nutzung In der Begründung wird die Nachverdichtung als „ein anzustrebendes Ziel der Stadtentwicklung“ genannt, die Überführung auf die aktuelle Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung soll dazu führen, dass potenzieller Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden kann. Diese Änderung ist wünschenswert, das Werkzeug der städtebaulichen Änderung greift aber nur teilweise: Der Entwurf des Bebauungsplans setzt fest, dass „Dachaufbauten .. nur bei Dächern mit einer Neigung von 35° und mehr zulässig“ sind; das Plangebiet sieht in mehr als der Hälfte der Teilbereiche mit geneigtem Dach eine Neigung unter 35° vor, hier sind keine Dachaufbauten zulässig und das gewünschte Ziel der Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss kann nur unzureichend erreicht werden. Daher regen wir an, diese Festsetzung und auch die politische Grundsatzentscheidung darüber zu überdenken.	Zu Einwender I <u>Zur Stellungnahme vom 24.06.2021:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt. Die 21. Änderung dient der Vereinheitlichung der einzelnen Änderungsverfahren und deren jeweiligen Rechtsgrundlagen. Durch die Überführung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung kann erreicht werden, dass Dachgeschossflächen zusätzlich ausgebaut werden können, was dem Prinzip der Innenentwicklung folgt. Durch die hiesige Änderung sollen die Grundzüge des Ursprungsplanes nicht geändert und das städtebauliche Konzept des Plangebietes ausdrücklich <u>nicht</u> geändert werden. Da einige Bereiche im Plangebiet mit sehr flach geneigten Dachflächen konzipiert sind, ist ein entsprechender Ausbau hier kaum möglich. Der ursprüngliche Bebauungsplan schließt Dachaufbauten grundsätzlich aus. Die hiesige Änderung ermöglicht die Errichtung von Dachgauben im städtebaulich verträglichem und ortsüblichem Maß. Erscheint ein Dachaufbau unter 35° Dachneigung städtebaulich vertretbar, kann dies im Wege der Abweichung gemäß § 69 BauO NRW 2018 zugestimmt werden.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Der Entwurf setzt in Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse zwingend fest; hier regen wir an, dass mögliche Erweiterungen, die eher als untergeordnete Gebäudeteile zu betrachten sind, auch eingeschossig ausgeführt werden können. Die geplante Festsetzung kann sonst zu einer ungewollten Härte bzgl. Bauvolumen und Baukosten führen. zu 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche Die vorgestellte Änderung übernimmt im Wesentlichen das Grundgerüst der ursprünglichen Planung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und Baulinien. Nach mittlerweile über 50 Jahren ist die „Grundstruktur“ des Wohngebietes gegeben. Da sich dieses Gebiet im Bestand befindet und vermehrt durch geplante Erweiterungen (Anbauten, Dachausbauten) auszeichnet, halten wir Baulinien für keine zeitgemäße Überführung. Besonders mit Blick auf die vielen Abweichungen zwischen Baulinien und Bestand, die bei möglichen Anbauten zu ungewollten Versprüngen führen kann. Eine Reduzierung auf festgesetzte Baufelder durch Baugrenzen führt vermutlich zu einer ruhigeren Weiterentwicklung und somit einem Mehrwert des Baugebietes. Zu 2.5 Gestalterische Festsetzungen Das Plangebiet wird überwiegend durch braune/beige Klinkerfassaden geprägt, in Teilbereichen wurden auch schwarze und rote Verblendsteine verbaut sowie Putzfassaden errichtet; dadurch wirkt das gesamte Wohngebiet sehr heterogen. Eine Prägung „durch die typische münsterländische rote Klinkerfassade“ liegt nicht vor. Der Entwurf soll andere Fassadenmaterialien für untergeordnete Teile ermöglichen, wobei der Anteil von nicht mehr als 10% sehr niedrig angesetzt wird. Erweiterungen und Anbauten, die mehr als 10% der Fassadenfläche ausmachen, sind somit nur in rotem oder braunem Klinker möglich. Aus eigener Erfahrung möchten wir darauf hinweisen, dass es aus vielerlei Hinsicht schade ist, einen Holzanbau mit Klinker verkleiden zu	Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt. Die Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes getroffen, an welchem weiter festgehalten werden soll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn das heutige Gebiet fast vollständig bebaut ist, sind nach etwa 50 Jahren auch Abbrüche und Neubauten zu erwarten. Die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen sichert den Erhalt der Grundstruktur. Mögliche Befreiungen und Abweichungen von Bebauung und Baufeldern werden in dem hiesigen Änderungsverfahren berücksichtigt und ggfls. aufgegriffen/angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Ursprungsbebauungsplan sieht als Fassadenmaterial einen Verblendmauerwerksstein im Farbton Rot/Rotbraun vor. Die Reduzierung der zulässigen Materialität unterstützt ein homogenes Erscheinungsbild. An dieser Zielsetzung soll weiterhin festgehalten werden. Die Ausnahmeregelung soll der Individualisierung der Baukörper dienen. Der Anteil wird auf 20 % erhöht. Gebäudeteile oder beispielsweise Hauseingänge können hierdurch besonders betont werden; dem Ziel eines homogenen Erscheinungsbildes wird man dennoch gerecht. Anbauten sollen hierdurch nicht begünstigt werden. Holzbauweisen werden hierdurch grundsätzlich nicht verhindert, soweit das äußere Erscheinungsbild sich in die Umgebung einfügt. Ein

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
müssen. Wir sollten versuchen, moderne und nachhaltige Baustoffe in bestehende Wohngebiete als flexible Bausteine zu integrieren und plädieren diesbezüglich für einen höheren Anteil anderweitiger Fassadenmaterialien. Zu Örtliche Bauvorschriften - Vorgartenfläche Die Einschränkung der „übrigen Bepflanzung innerhalb der Vorgartenfläche“ auf maximal 75cm Höhe verhindert die Integration von Bäumen und anderen Grünelementen, die einen wichtigen Baustein der ökologischen Vielfalt in einem Wohngebiet auszeichnen. Wir plädieren für einen größeren Spielraum des straßenseitigen Grünstreifens im Wohngebiet, um die reine Rasenfläche zu verhindern und einen Mehrwert zu schaffen. Die vorgeschriebene Einschränkung sollte überdacht werden.“ ...	nach außen wahrnehmbarer Holzbaukörper würde einen Fremdkörper im Stadtgefüge darstellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenbegrenzung wird hinsichtlich der Verkehrssicherung auf die Heckenstrukturen begrenzt.
Einwender J <u>Stellungnahme vom 24.06.2021:</u> ... „im Namen unseres Auftraggebers und Grundstückseigentümers, [...], bitten wir den in der pdf-Anlage [s. Anlage 1 zur Abwägungstabelle] dargestellten Änderungswunsch zu berücksichtigen. Nach Untersuchung zu Sanierungs- / Erweiterungsmöglichkeiten der aufstehenden Bebauung möchte [der Auftraggeber] sein Grundstück neu entwickeln und mit sozialgerechten Wohnungen neu bebauen. Dabei sollen die Vorgaben für mögliche Grund- / Geschossflächen nicht berührt werden. Das gewünschte Baufeld mit der Baulinie (wie geplant) an der Mühlenstraße berührt nicht die Absichten / Grundzüge der Planung – es lässt aber entlang der Straße An DER UMFLUT bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu, da neu geplante Wohnungen dann von West nach Ost durchzubelichten sind, und weil die zukünftigen Bewohner alle gleichberechtigt sowohl am Grünraum der Steverlandschaft im Osten als auch an der West-/ Feierabendsonne partizipieren! “ ...	Zu Einwender J <u>Zur Stellungnahme vom 24.06.2021:</u> Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Gebäudebestand auf dem in Rede stehenden Grundstück zeichnet sich als im Versatz angeordnete Doppelhaushälften aus, die zur Mühlenstraße orientiert sind. Der Ursprungsbebauungsplan festigt die Orientierung durch Ausweisung einer Baulinie zur Mühlenstraße und legt das Baufeld eng um den damaligen Bestand fest. Die bestehende Konstellation des Baufeldes ergibt kaum bauliches Entwicklungspotenzial ohne dabei ein zwingendes städtebauliches Konzept entlang der Mühlenstraße zu verfolgen. Aus diesem Grund soll das Baufeld angepasst werden. Die westlichen und östlichen Baugrenzen greifen die Ausmaße des südlich angrenzenden Baufeldes „An der Umflut“ auf. Die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes zur Orientierung des Baufeldes nach Norden zur Mühlenstraße wird weiter aufgegriffen, indem die nördliche Baulinie beibehalten wird und das Baufeld nach Süden im Abstand von 7,0 m zur Grundstücksgrenze begrenzt wird.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
	Zur Bestandbebauung „An der Umflut“ ergibt sich unter Berücksichtigung der sonstigen Abstandflächen eine Baulücke von etwa 10,0 m. Dies entspricht etwa einer Gebäudebreite. Die Trennung zwischen der nördlichen Bebauung zur Mühlenstraße und der südlichen Wohnbebauung zur Straße „An der Umflut“ wird dadurch visuell gestärkt. Das Prinzip setzt sich im Kreuzungsbereich Mühlenstraße / Azaleenstraße fort.

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.