Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I – 1. Ändeung „Hellerweg, nördlicher Teil“

Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 eingegangenen Stellungnahmen

Stadt Norden

Nr		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	Anwohner, per Email am 26.11.2021:	**Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“** **Stellungnahme und Einwendung** Sehr geehrte Damen und Herren, zu den nachfolgend dargestellten Punkten erhebe ich folgende Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“. **Nr. 6.2: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nr. 7.4 Bauweise** Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von NN + 10 m ist fehlerhaft. Ein derartiges Höhenbezugssystem existiert in Deutschland seit 2016 nicht mehr.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung bezieht sich auf die in der Höhe eingemessenen Schachtdeckel in der Straße „Heller Weg“, die eine entsprechende Höhe aufweisen (jeweils ca. 1 m über NN) Da von diesem Bezugspunkten die zulässigen Gebäudehöhen jeweils eindeutig abgeleitet werden können, wird die Festsetzung so beibehalten. An der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,00m über NN wird festgehalten. Dieses Maß entspricht dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes im Hellerweg sowie den Wohngebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft,

			die vornehmlich von einer Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Das Vorhandensein einzelner Gebäude, die im Bestand über das höchstzulässige Maß hinausgehen, soll nicht zum Maßstab für eine geordnete zukünftige bauliche Entwicklung des Wohngebietes gemacht werden.
		Die zulässige Gebäudelänge von a=15 m für Einzelhäuser und a=20m für Doppelhäuser berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücksabmessungen auf der westlichen Seite des Plangebietes nicht sachgerecht. Hier sind einheitliche Grundstücklängen von über 50 m vorhanden. Die Grundstückslänge von 50 m ist deutlich größer als in vergleichbaren Gebieten, so dass auch bei größeren zulässigen Gebäudelängen das Einfügen in die Umgebung gegeben ist, zumal an der Zufahrt zur Straße „Am Diekschloot“ (Flurstück83/55) beidseitig die verfügbare Länge von ca. 50 m auf jeweils zwei bebaute Grundstücke aufgeteilt ist. Zudem ist das Plangebiet mit Ausnahme der Ausrichtung zum Gewässer Addinggaster Tief ganzseitig umbaut und uneinsehbar. Ein Einfügen von längerer Bebauung auf derart langen Grundstücken ist immer gegeben, zumal im angrenzenden Baugebiet „Am Diekschloot“ deutlich kürzere Grundstückslängen vorhanden sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Gebäudelängen, die über die geplanten Festsetzungen hinausgesehen. Gleiches gilt für weitere Grundstücke im Bereich des Hellerweges auf dessen	Der Anregung, die Festsetzung für die höchstzulässigen Gebäudelängen auf der Westseite des Helllerweges bei Einzelhäuser auf 30 m und Doppelhäuser auf 20 m zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Maßbeschränkung zielt nicht nur auf die Beschränkung der Gebäudegrößen ab, sondern regelt auch gemeinsam mit den Beschränkungen der Firsthöhe und den zulässigen Dachneigungsgraden die Gebäudeform als für dieses Baugebiet typische Bauweise. Durch eine Vergrößerung der zulässigen Gebäudelängen bestünde die Gefahr, dass für das Wohngebiet untypische und verunstaltende Gebäudeformen entstehen würden. Zudem soll die durch die Festsetzung untypische Gebäude, wie das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Hellerweg 35, zukünftig vermieden werden. Außerdem würde eine Anhebung der zulässigen Gebäudelängen zu einer nicht beabsichtigten zusätzlichen Grundstücksversiegelung führen, die noch höhere Anforderungen an die Entwässerung im Planungsgebiet stellen würde.

		westlicher Seite. Hier ist der Bestandschutz zumindest innerhalb der vorhandenen Gebäudefluchten planrechtlich über eine angepassten Bauteppich im Plan zu berücksichtigen. Die Festlegungen auch im Bauteppich berücksichtigen somit die tatsächlichen Verhältnisse nicht und sind nicht sachgerecht. Aus den vorgenannten Gründen wird eine Differenzierung der zulässigen Gebäudelänge in die West- und Ostseite des Hellerweges unter Berücksichtigung der heutigen baulichen Verhältnisse und planerischen Zielsetzung von a=20 m für Einzelhäuser und a=30 m für Doppelhäuser auf der Westseite als angemessen betrachtet, um die Zielsetzung einer Einfügung in das vorhandene Ortsbild unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrößen zu erreichen. **Nr. 6.3: Erschießung und ruhender Verkehr** Es ist eine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plan auch im Bereich der Notzuwegung über das Gewässer Addinggaster Tief vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht nicht der originären Zielsetzung einer Notzuwegung über das Addingaster Tief für Gefahrensituationen, die unter Nr. 1.1 allgemein ausgeführt ist. Die Notfallzuwegung wird lediglich unter Absatz 9.11 erwähnt, der Hinweischarakter hat. Ein benachbarter Rad- und Fußweg wird hingegen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und planerisch dargestellt. Die in der Sitzungsvorlage zu Beschluss-Nr. 0420/2018/3.1 und die darin enthaltende Darstellung der Sach-und Rechtslage zur Erstellung einer Notfallzuwegung wird deshalb unzureichend berücksichtigt. Dort wird ausgeführt, dass eine Nutzung der zu	Der Anregung, die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Notfallzuwegung“ festzusetzen, wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf und die Planbegründung hierzu werden entsprechend geändert.

		schaffenden Querung des Addinggaster Tiefs nur in einer Gefahrensituation durch Einsatzkräfte der Feuerwehr, des Rettungsdienstes oder der Polizei erfolgen soll, wenn eine Erreichbarkeit über die Raiffeisenstrasse und das Bauwerk Fridericussiel nicht möglich ist. Um dieses Hauptziel des Aufstellungsbeschlusses zu berücksichtigen ist deshalb 1. die Notfallzuwegung unter Ziffer 6.3 der Begründung aufzuführen und 2. die Notfallzuwegung als Öffentliche Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung Notzuwegung für die o.g. Zwecke gemäß § 9 (1) 11 BauGB im Plan zeichnerisch ergänzend darzustellen. **Nr. 6.4 Oberflächenentwässerung** An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben der parallel zum Hellerweg verläuft und in das Addingagster Tief mündet. Der Verluaf befindet sich etwa 50 m parallel zum Regenwasserkanal im Hellerweg. Bei diesem Graben handelt es sich wasserrechtlich um ein Gewässer III. Ordnung gemäß § 40 Niedersächisches Wassergesetz. Der Graben hat gemäß Konzept eine Breite von 3,30 m bis 2,40 m und eine Tiefe von 1,30 m bis 1,60 m. Es besteht eine gesetzliche Unterhaltungsverpflichtung der jeweiligen Eigentümer. Die ordnungsgemäße Unterhaltung zur Aufrechterhaltung des Wasserabflusses wird in den jährlich stattfindenden Gewässerschauen geprüft. Zusätzlich dient an der Ostseite des Plangebietes ein teilverrohrter Graben der	Die Hinweise und Ausführungen zu der Entwässerungssituation der Grundstücke westlich des Hellerweges werden zur Kenntnis genommen. Die Gegebenheiten haben im Entwurf der Bebauungsplanänderung und des Entwässerungskonzeptes bereits eine Berücksichtigung gefunden.

		Entwässerung. Die Dach- und Oberflächenentwässerung der Grundstücke im Plangebiet funktioniert problemlos über dieses System. Die Grundstücke fallen auf der Westseite des Hellerweges zum Gewässer 3. Ordnung hin ab. Gartenflächen können somit nicht wie im Oberflächenentwässerungskonzept dargestellt, zum Oberflächenabfluss beitragen, da Wasser in Gefällerichtung fließt. Die Feststellung des Konzeptes, dass sich nicht auf dem gesamten Hellerweg ein Regenwasserkanal befindet ist falsch, da dieser gemäß beigefügtem Plan vollständig vorhanden ist. Derzeit sind die Verkehrsflächen vollständig angeschlossen. Weiterhin wird ohne weitere Begründung konstatiert, dass ein neuer Regenwasserkanal hergestellt werden soll, der den Oberflächenabfluss der Straßen als auch der Grundstücksflächen aufnehmen soll. Die große hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen wasserechtlich gesicherten Grabens wird in der Berechnung nicht betrachtet.	Die Straßenentwässerung wird in zwei Leitungen gesammelt, die bei Schacht 130S0121 zusammengefasst werden. Der Durchmesser der Leitungen und die hydraulische Auslastung sind unbekannt. Er bauliche Zustand der Leitungen muss als unzureichend bewertet werden, da es im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht einmal möglich war, sie mit einer TV-Kamera zu befahren. Die Grundstücke östlich des Hellerweges (Hausnummern 18;20;22;24) liegen nicht direkt an ein offenes Gewässer an. Der Graben im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke wurde durch eine Verrohrung ersetzt. Über die Art und Qualität dieser Verrohrung liegen keine Informationen vor. Es muss unterstellt werden, dass diese Verrohrung nicht mehr dem Stand der Technik der Technik entspricht und entweder jetzt schon oder in naher Zukunft sanierungsbedürftig ist. Zumindest hier ist die vorhandene Entwässerung unzureichend. Daher wird

			der geplante Regenwasserkanal zumindest im Bereich der Straßenentwässerung und der Grundstücke östlich des Hellerweges zukünftig erforderlich werden und zu einer Verbesserung der der Entwässerungssituation insgesamt beitragen.
		Die zusätzlich zum Bebauungsplan für die Kanalnetzberechnung hinzugezogene Fläche von ca. 2,06 Hektar wird nicht begründet. Südlich des Hellerweges befindet sich das Wohgebiet am Diekschloot, welches eine eigenständige Entwässeerung aufweist. Der übrigen Hellerweg verfügt über das gleiche fiunktionsfähige Entwässerungskonzept wie das Plangebiet. Faktisch bedeutet die neue Planung, dass die bisher über einen 50 m parallel verlaufenden ausreichend breiten Graben verläufende Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal verrohrt werden soll, die parallel zu diesem in das Addinggaster Tief mündet. Dieses Konzept ist unter Kosten- und Wirksamkeitgesichtspunkten nicht vertretbar und entspricht zudem Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht.	Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, den geplanten Regenwasserkanal sowohl für den Abfluss der Straßen-, als auch den Regenabfluss von den Grundstücksflächen zu dimensionieren, um den Überflutungsschutz zu verbessern. Die Stadt Norden beabsichtigt, im Ortsteil Süderneuland I alle Straßen, in denen im Bestand keine oder nur unzureichende Regenwasserkanalisation vorhanden ist, nachträglich mit einem Regenwasserkanal auszubauen. Das Entwässerungskonzept „Hellerweg“ stellt hierfür einen ersten Bauabschnitt dar. Das Gewässer III. Ordnung bleibt in seiner Funktion und Bedeutung für gesamte Oberflächenentwässerungskonzeption erhalten.
		Zusammenfassend ist festzustellen, dass die als Begründung für einen Neubau des Kanals angeführte hydraulische Berechnung weder nachvollziehbar noch sachlich begründet ist. Die angeführten Vorgaben des § 55 WHG (Einleitung des Niederschlagswassers direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer) werden über das vorhandene Entwässerungssystem vollständig erfüllt. Einem	Die Stadt Norden hält an ihrer Auffassung fest, dass voraussichtlich zukünftig nur mit der Sanierung des Regenwasserkanals eine ordnungsgemäße Entwässerung nach DIN EN 752 sichergestellt werden kann. Auf Grundlage des vorgelegten

		Ausbaubedarf für den Regenwasserkanal wird deshalb widersprochen. **Nr. 7.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt** In Absatz 4 wird der Grundsatz nur einer Zu- und Abfahrt festgelegt. In Satz 2 wird als Ausnahmentatbestand auf vorhandene Einzelfallbebauung und maximal 2 Wohnungen, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße definiert. Mit der Verwendung der Begrifflichkeit „vorhandene“ resultiert eine Beschränkung auf Bestandsbebauung. Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, in welcher Form zwei Wohnungen aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße überhaupt baulich möglich sind. I. d. R ist eine Teilung der zwei Wohnungen entweder hintereinander senkrecht zur Erschließungsstraße oder übereinander in zwei Geschossen anzunehmen. Deshalb ist die Begrifflichkeit “vorhanden“ sowie der Halbsatz „deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße“ zu streichen. Da für Doppelhäuser kein Ausnahmentatbestand definiert wird, dieser aber in der Begründung bezüglich Zu- und Abfahrten aufgeführt wird, ist eine Ergänzung erforderlich. Es ergibt sich folgender Satz 2 für den Absatz 4: *„Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro*	Entwässerungskonzeptes werden jedoch weitere Untersuchungen erforderlich, die insbesondere die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen haben. Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung bleiben hiervon unberührt. Mit der Definition „Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erchließungsstraße erfolgt“ wird eine Einzelhausbebauung gem. BauNVO beschrieben, die sich als Doppelhausbebauung darstellt, mit dem Unterschied, dass die beiden Wohneinheiten nicht durch eine Flurstücksgrenze voneinander abgetrennt sind. Der Begriff „vorhanden“ ist hier nicht mit „bereits bestehend“, sondern mit „faktisch ausgebildet“ zu verwenden, unabhängig davon, ob das Gebäude bereits gebaut oder eine Errrichtung beabsichtigt ist. Die hier gewählte Formulierung hat sich seit vielen Jahren bewährt und fand bisher keine Beanstandung, so dass der Anregung, die Festsetzung umzuformulieren, nicht gefolgt wird.

		Gebäude sowie für Doppelhausbebauung sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.“ Ich bitte zusätzlich um rechtzeitige Information per Email oder Brief mindestens 2 Wochen im Voraus, an welchem Termin der Planentwurf samt meinen du andere vorliegender Einwendungen in öffentlicher Sitzung im Bau- und Sanierunsgausschuss der Stadt Norden behandelt wird.	
02	Anwohnerin, per Email am 26.11.2021:	**Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“** **Stellungnahme und Einwendung** Sehr geehrte Damen und Herren, zu den nachfolgend dargestellten Punkten erhebe ich folgende Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“. **Nr. 6.3: Erschießung und ruhender Verkehr** Es ist eine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plan auch im Bereich der Notzuwegung über das Gewässer Addinggaster Tief vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht nicht der originären Zielsetzung einer Notzuwegung über das Addingaster Tief für Gefahrensituationen, die unter Nr. 1.1 allgemein ausgeführt ist. Die Notfallzuwegung wird lediglich unter Absatz 9.11 erwähnt, der Hinweischarakter hat.	Der Anregung, die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Notfallzuwegung“ festzusetzen, wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf und die Planbegründung hierzu werden entsprechend geändert.

		Ein benachbarter Rad- und Fußweg wird hingegen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und planerisch dargestellt. Die in der Sitzungsvorlage zu Beschluss-Nr. 0420/2018/3.1 und die darin enthaltende Darstellung der Sach-und Rechtslage zur Erstellung einer Notfallzuwegung wird deshalb unzureichend berücksichtigt. Dort wird ausgeführt, dass eine Nutzung der zu schaffenden Querung des Addinggaster Tiefs nur in einer Gefahrensituation durch Einsatzkräfte der Feuerwehr, des Rettungsdienstes oder der Polizei erfolgen soll, wenn eine Erreichbarkeit über die Raiffeisenstrasse und das Bauwerk Fridericussiel nicht möglich ist. Um dieses Hauptziel des Aufstellungsbeschlusses zu berücksichtigen ist deshalb die Notfallzuwegung unter Ziffer 6.3 der Begründung aufzuführen und die Notfallzuwegung als Öffentliche Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung Notzuwegung für die o.g. Zwecke gemäß § 9 (1) 11 BauGB im Plan zeichnerisch ergänzend darzustellen.	
		Nr. 6.4 Oberflächenentwässerung An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben der parallel zum Hellerweg verläuft und in das Addingagster Tief mündet. Der Verlauf befindet sich etwa 50 m parallel zum Regenwasserkanal im Hellerweg. Bei diesem Graben handelt es sich wasserrechtlich um ein Gewässer III. Ordnung gemäß § 40 Niedersächisches Wassergesetz. Der Graben hat gemäß Konzept	Die Hinweise und Ausführungen zu der Entwässerungssituation der Grundstücke westlich des Hellerweges werden zur Kenntnis genommen. Die Gegebenheiten haben im Entwurf der Bebauungsplanänderung und des Entwässerungskonzeptes bereits eine Berücksichtigung gefunden.

		eine Breite von 3,30 m bis 2,40 m und eine Tiefe von 1,30 m bis 1,60 m. Es besteht eine gesetzliche Unterhaltungsverpflichtung der jeweiligen Eigentümer. Die ordnungsgemäße Unterhaltung zur Aufrechterhaltung des Wasserabflusses wird in den jährlich stattfindenden Gewässerschauen geprüft. Zusätzlich dient an der Ostseite des Plangebietes ein teilverrohrter Graben der Entwässerung. Die Dach- und Oberflächenentwässerung der Grundstücke im Plangebiet funktioniert problemlos über dieses System. Die Grundstücke fallen auf der Westseite des Hellerweges zum Gewässer 3. Ordnung hin ab. Gartenflächen können somit nicht wie im Oberflächenentwässerungskonzept dargestellt, zum Oberflächenabfluss beitragen, da Wasser in Gefällerichtung fließt. Die Feststellung des Konzeptes, dass sich nicht auf dem gesamten Hellerweg ein Regenwasserkanal befindet ist falsch, da dieser gemäß beigefügtem Plan vollständig vorhanden ist. Derzeit sind die Verkehrsflächen vollständig angeschlossen. Weiterhin wird ohne weitere Begründung konstatiert, dass ein neuer Regenwasserkanal hergestellt werden soll, der den Oberflächenabfluss der Straßen als auch der Grundstücksflächen aufnehmen soll. Die große hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen wasserechtlich gesicherten Grabens wird in der Berechnung nicht betrachtet.	Die Straßenentwässerung wird in zwei Leitungen gesammelt, die bei Schacht 130S0121 zusammengefasst werden. Der Durchmesser der Leitungen und die hydraulische Auslastung sind unbekannt. Er bauliche Zustand der Leitungen muss als unzureichend bewertet werden, da es im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht einmal möglich war, sie mit einer TV-Kamera zu befahren. Die Grundstücke östlich des Hellerweges (Hausnummern 18;20;22;24) liegen nicht direkt an ein offenes Gewässer an. Der Graben im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke wurde durch eine Verrohrung ersetzt. Über die Art und Qualität dieser Verrohrung liegen keine Informationen vor. Es muss unterstellt werden, dass diese Verrohrung nicht mehr dem Stand der Technik der Technik entspricht und entweder jetzt schon oder in naher Zukunft sanierungsbedürftig ist. Zumindest hier ist die

			vorhandene Entwässerung unzureichend. Daher wird der geplante Regenwasserkanal zumindest im Bereich der Straßenentwässerung und der Grundstücke östlich des Hellerweges zukünftig erforderlich werden und zu einer Verbesserung der der Entwässerungssituation insgesamt beitragen.
		Die zusätzlich zum Bebauungsplan für die Kanalnetzberechnung hinzugezogene Fläche von ca. 2,06 Hektar wird nicht begründet. Südlich des Hellerweges befindet sich das Wohgebiet am Diekschloot, welches eine eigenständige Entwässerung aufweist. Der übrige Hellerweg verfügt über das gleiche funktionsfähige Entwässerungskonzept wie das Plangebiet. Faktisch bedeutet die neue Planung, dass die bisher über einen 50 m parallel verlaufenden ausreichend breiten Graben verlau- fende Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal verrohrt werden soll, die parallel zu diesem in das Addinggaster Tief mündet. Dieses Konzept ist unter Kosten- und Wirksamkeitgesichtspunkten nicht vertretbar und entspricht zudem Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die als Begründung für einen Neubau des Kanals angeführte hydraulische Berechnung weder	Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, den geplanten Regenwasserkanal sowohl für den Abfluss der Straßen-, als auch den Regenabfluss von den Grundstücksflächen zu dimensionieren, um den Überflutungsschutz zu verbessern. Die Stadt Norden beabsichtigt, im Ortsteil Süderneuland I alle Straßen, in denen im Bestand keine oder nur unzureichende Regenwasserkanalisation vorhanden ist, nachträglich mit einem Regenwasserkanal auszubauen. Das Entwässerungskonzept „Hellerweg“ stellt hierfür einen ersten Bauabschnitt dar. Das Gewässer III. Ordnung bleibt in seiner Funktion und Bedeutung für gesamte Oberflächenentwässerungskonzeption erhalten. Die Stadt Norden hält an ihrer Auffassung fest, dass voraussichtlich zukünftig nur mit der Sanierung des Regenwasserkanals eine ordnungsgemäße Entwässerung nach DIN EN 752 sichergestellt

		nachvollziehbar noch sachlich begründet ist. Die angeführten Vorgaben des § 55 WHG (Einleitung des Niederschlagswassers direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer) werden über das vorhandene Entwässerungssystem vollständig erfüllt. Einem Ausbaubedarf für den Regenwasserkanal wird deshalb widersprochen.	werden kann. Auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes werden jedoch weitere Untersuchungen erforderlich, die insbesondere die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen haben.
		Nr. 7.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt In Absatz 4 wird der Grundsatz nur einer Zu- und Abfahrt festgelegt. In Satz 2 wird als Ausnahmentatbestand auf vorhandene Einzelfallbebauung und maximal 2 Wohnungen, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße definiert. Mit der Verwendung der Begrifflichkeit „vorhandene“ resultiert eine Beschränkung auf Bestandsbebauung. Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, in welcher Form zwei Wohnungen aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße überhaupt baulich möglich sind. I. d. R ist eine Teilung der zwei Wohnungen entweder hintereinander senkrecht zur Erschließungsstraße oder übereinander in zwei Geschossen anzunehmen. Deshalb ist die Begrifflichkeit “vorhanden“ sowie der Halbsatz „deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße“ zu streichen. Da für Doppelhäuser kein Ausnahmentatbestand definiert wird, dieser aber in der Begründung bezüglich Zu- und Abfahrten aufgeführt wird, ist eine Ergänzung erforderlich. Es ergibt sich folgender Satz 2 für den Absatz 4: *„Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro*	Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung bleiben hiervon unberührt. Mit der Definition „Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erchließungsstraße erfolgt“ wird eine Einzelhausbebauung gem. BauNVO beschrieben, die sich als Doppelhausbebauung darstellt, mit dem Unterschied, dass die beiden Wohneinheiten nicht durch eine Flurstücksgrenze voneinander abgetrennt sind. Der Begriff „vorhanden“ ist hier nicht mit „bereits bestehend“, sondern mit „faktisch ausgebildet“ zu verwenden, unabhängig davon, ob das Gebäude bereits gebaut oder eine Errrichtung beabsichtigt ist. Die hier gewählte Formulierung hat sich seit vielen Jahren bewährt und fand bisher keine Beanstandung, so dass der Anregung, die Festsetzung umzuformulieren, nicht gefolgt wird.

		Gebäude sowie für Doppelhausbebauung sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.“ Ich bitte zusätzlich um rechtzeitige Information per Email oder Brief mindestens 2 Wochen im Voraus, an welchem Termin der Planentwurf samt meinen du andere vorliegender Einwendungen in öffentlicher Sitzung im Bau- und Sanierunsgausschuss der Stadt Norden behandelt wird.	