



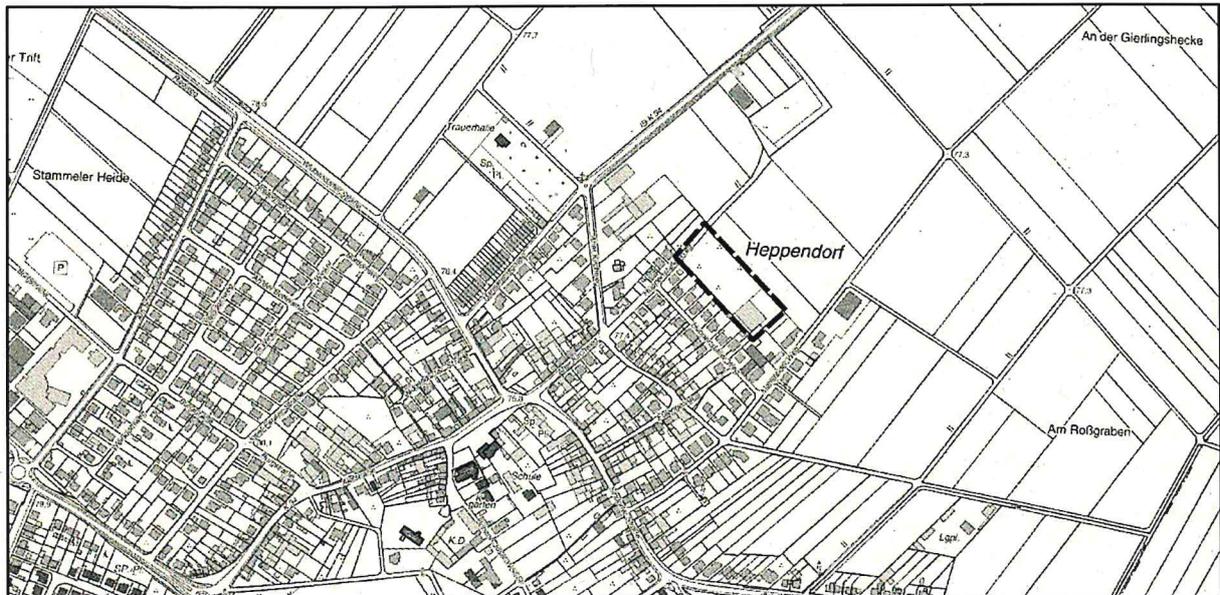
STADT ELSDORF

Bebauungsplan Nr. 50b 1. Änderung

„Huppertstaller Weg - Heppendorf“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB

Begründung



Kartengrundlage: Land NRW (2020)

Stand: Oktober 2020

Herausgeber:

Stadt Elsdorf
Fachbereich 4 – Abt 20 Bauaufsicht und Stadtplanung
Gladbacher Straße 111
50189 Elsdorf

Bearbeitung:



ulrich hartung gmbh
Baunscheidtstraße 11
53113 Bonn

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen	1
2. Aufstellungsbeschluss	1
3. Plangebiet	1
4. Planungsrechtliche Situation	2
4.1. Landes- und Regionalplanung.....	2
4.2. Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises	2
4.3. Flächennutzungsplan	2
4.4. Bestehendes Planungsrecht.....	3
5. Ziele und Zwecke der Planung	3
6. Verfahren	3
7. Städtebauliches Konzept und Erschließung	5
8. Energie / Ver- und Entsorgung	6
8.1. Wasser / Strom / Telefonanlagen	6
8.2. Schmutz- und Niederschlagswasser	6
9. Inhalte der Planung	7
9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
9.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
9.3. Nebenanlagen, Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
9.4. Zulässige Zahl der Wohnungen.....	10
9.5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	11
9.6. Verkehrsflächen.....	11
9.7. Grünordnerische Festsetzungen	11
9.8. Artenschutz	12
9.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
10. Hinweise	14
10.1. Erdbebenzone.....	14
10.2. Niederschlagswasser	14
10.3. Grundwasser.....	15
10.4. Kampfmittel	15
10.5. Boden / Archäologie.....	15
10.6. Staub und Geräuschmissionen	16
10.7. Artenschutz	16
10.8. Höhen.....	16
11. Auswirkungen der Planung	17

11.1.	Schutzgut Mensch.....	17
11.2.	Verkehr.....	17
11.3.	Umweltbelange	18
11.3.1.	Klima.....	18
11.3.2.	Boden	19
12.	Planverwirklichung.....	19
12.1.	Kosten.....	19
12.2.	Flächenbilanz	19

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen nachfolgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elsdorf hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplaner Nr. 50b „Huppertstaller Weg - Heppendorf“, 1. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 b BauGB beschlossen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heppendorf, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 300 und 325 sowie teilweise das Flurstück 355.

Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Heppendorf und umfasst die ehemalige Fläche einer Gärtnerei und einen Teil des Huppertstaller Weges. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von ca. 6.935 m².

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung am Huppertstaller Weg, im Südosten durch die Bebauung am Mansfelder Weg begrenzt. Im Nordosten und Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der größte Teil des Plangebietes wurde landwirtschaftlich durch eine Gärtnerei bewirtschaftet, bis die Stadt Elsdorf die Fläche erworben hat. Die ehemaligen Be-

standsgebäude im südlichen Bereich des Plangebietes sind bereits abgebrochen. Aktuell liegt die Fläche brach.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch eine dörflich geprägte Wohnbebauung aus. Im Nordwesten und im Südwesten befinden sich Hofstellen, die bereits in die Ortslage eingebunden sind.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan des Landes NRW ist der Bereich als Siedlungsraum dargestellt. Der LEP befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Köln liegt das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) des Stadtteils Heppendorf.

4.2. Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises

Im Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Erft-Kreises ist das Gebiet als Fläche zur Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen dargestellt, die mit gliedernden und belebenden Elementen auszustatten ist. Weitere Festsetzungen der Entwicklungs- und Festsetzungskarte beziehen sich auf Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen (5.2-120) Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen. Hier ist gemäß Landschaftsplan eine Eingrünung zu schaffen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2012 der Stadt Elsdorf stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Angrenzend im Südosten und Südwesten werden Wohnbauflächen dargestellt. Es ist beabsichtigt das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen und zukünftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen.

Gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a (2) Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gem. §13b BauGB i.V.m. mit §13a (2) Nr.2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt unverzüglich nach

Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

4.4. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50b „Heppendorf, Mansfelder Weg / Huppertstaller Weg / Sindorfer Straße“. Dieser weist für den größten Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft aus, ein kleiner Teilbereich im Süden (Flurstück 325) ist als Dorfgebiet festgesetzt.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Elsdorf ist nach einem Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2005 und 2014 wieder durch eine stetig steigende Bevölkerungszahl geprägt. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich jedoch auch eine zunehmende Alterung der Bevölkerung ab. Waren zum Stichtag 31.12.1997 die 30-40 Jährigen noch die größte Bevölkerungsgruppe in Elsdorf, waren es zum Stichtag 31.12.2015 die 50-60 jährigen. (Datenquelle: Landesdatenbank NRW, 2019). Dabei handelt es sich um einen Trend, der sich gemäß des Demographieberichtes der Stadt Elsdorf von der Bertelsmann Stiftung (2016) zukünftig verstärken wird. Um die Stadt Elsdorf zukünftig attraktiv für junge Familien zu gestalten und der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere im Segment des Einfamilienhauses, Rechnung zu tragen, sowie die Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen zu schaffen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50b 1. Änderung gem. §13b BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamtstädtische und ortsteilbezogene Wohnstandorterweiterung geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund dient die Ausweisung eines Neubaugebietes am Huppertstaller Weg in Heppendorf der langfristigen Sicherung des Ziels einer „wachsenden Stadt“.

Der Ort Heppendorf bildet im Elsdorfer Stadtgebiet einen Siedlungsschwerpunkt „Allgemeiner Siedlungsbereich -ASB-“ und ist daher für diese städtebauliche Entwicklung besonders geeignet.

6. Verfahren

Im Mai 2017 ist die Novelle des BauGB in Kraft getreten. Bestandteil der Novelle ist unter anderem der bis Ende des Jahres 2019 befristete Paragraph 13b, welcher für

Bebauungsplanverfahren angewendet werden kann, in denen der Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2021 erfolgen muss. Damit können Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S. des §19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m², durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen im bisherigen Außenbereich begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB, entsprechend der bisherigen Regelung im §13a BauGB:

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerische Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

Die Erstellung einer formellen Umweltprüfung und eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Da das Plangebiet sowohl im Südwesten an die Wohnbebauung des Huppertstaller Weges als auch im Südosten an die Bebauung des Mansfelder Weges angrenzt, schließt es sich insofern an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 6.935 m² und unterschreitet damit die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m².

Zudem soll das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) ausschließlich einer Wohnnutzung dienen. Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Das nächste Natura-2000-Gebiet befindet sich in etwa 2 km Entfernung. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB damit erfüllt.

7. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch den städtebaulichen Entwurf werden die Rahmenbedingungen für ein Wohngebiet für ca. 15 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus vorgegeben. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße vom Huppertstaller Weg aus. Die Stichstraße mündet in einen Wendehammer, der für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geeignet ist.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden auf den Grundstücken mit den Einfamilienhäusern je Gebäude eine private Garage und/oder ein Stellplatz vorgesehen.

Im Aher Kirchweg in etwa 230m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Elsdorf Heppendorf, über welche die Strecke Bergheim - Kerpen Rathaus (Sindorf BF) tagsüber an Wochentagen stündlich und am Wochenende zweistündlich mit der Linie 922 bedient wird und die Strecke Elsdorf Busbahnhof - Horrem BF (Köln/Düren) tagsüber an Wochentagen halbstündlich und am Wochenende stünd-

lich durch die Linie 941. Zudem wird die Haltestelle vom Schulbus (Linie 988) der Strecke Bedburg BF – Elsdorf angefahren.

Im Eingangsbereich des Plangebietes wird ein Versickerungsbecken notwendig, um den Anforderungen des §44 Landeswassergesetzes NRW in Verbindung mit §55 Wasserhaushaltsgesetz Rechnung zu tragen.

Um der ortstypischen Bebauung gerecht zu werden sowie die bestehenden Strukturen fortzusetzen und gleichzeitig durch eine höhere Wohnungsdichte dem Wohnungsdruck möglichst effektiv entgegenzuwirken, sind auf den Grundstücken parallel zur Erschließungsstraße (Peter-Schütz-Weg) zweigeschossige Einfamilienhäuser mit geneigtem Dach als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, in welchen jeweils zwei Wohnungen zulässig sind. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes am Kopf des Wendehammers entsteht außerdem ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss in welchem auch Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden kann. Für das Mehrfamilienhaus ist ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach, ggf. in Kombination mit einer Photovoltaikanlage, vorgesehen.

Mit Ausnahme dieses Mehrfamilienhauses sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flach- oder Pultdächer zulässig, so dass das Ortsbild des Stadtteils Heppendorf auch weiterhin durch Gebäude mit geneigten Dächern geprägt sein wird.

Die geplanten Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser liegen durchschnittlich bei rd. 280 m².

8. Energie / Ver- und Entsorgung

8.1. Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muss für das Bebauungsplangebiet erweitert werden.

8.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers innerhalb des Plangebietes erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalsystem.

Gemäß § 44 LWG ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation

angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da das Plangebiet bisher, bis auf die ehemalige Gärtnerei im Süden, als unbebaut betrachtet werden kann, ist, auch mit Blick auf künftige Starkregenereignisse, für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ein Versickerungsbecken im Plangebiet vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes wurde gutachtlich geprüft und bestätigt (GEOMIN Gesellschaft für Umweltbiologie und Baugrunduntersuchung, April 2020).

9. Inhalte der Planung

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Novelle des Baugesetzbuches 2017 wurde mit dem befristeten §13b BauGB die Möglichkeit geschaffen die beschleunigenden Tatbestandsmerkmale des §13a BauGB im Außenbereich anzuwenden. In diesem Zusammenhang beschränkt sich die Anwendung des §13b BauGB allerdings auf die Schaffung von Wohnnutzung (§13b (1) BauGB). Aus diesem Grund und entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Da im Vordergrund der städtebaulichen Zielsetzung ausschließlich die Schaffung von Wohnraum liegt, werden die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Damit dient das Quartier ausschließlich der Wohnnutzung und entspricht damit dem Ziel des §13b BauGB.

Für die differenzierten Festsetzungen hinsichtlich Haustypen, Dachneigung, Dachform und Gebäudehöhe wird das Plangebiet in die Baugebiete WR 1, WR 2 und WR 3 gegliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze des §17 BauNVO für ein Reines Wohngebiet wird damit eingehalten.

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen, außerdem sollen die Häuser durch Terrassen aufgewertet werden. Um dennoch eine angemessene Wohnfläche der Hauptgebäude realisieren zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß §19 (4) BauNVO durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zugelassen.

Zur Schaffung einer höheren Wohnungsdichte wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowohl in WR 1 und WR 2 als auch in WR 3 auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Um die Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und des umgebenden Landschaftsraumes zusätzlich zu steuern, wird außerdem eine maximal Gebäudehöhe für die Baukörper festgesetzt.

Der Großteil der Grundstücke des Plangebietes wird dem Baugebiet WR 1 zugeordnet. Um hier eine harmonische Ortserweiterung zu entwickeln, werden 2 Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m als zulässig festgesetzt. Zudem werden ausschließlich Einzelhäuser mit Satteldächern (Dachneigung von 30° bis 35°) zugelassen. Damit werden im WR 1 zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht.

Für das Baugebiet WR 2 werden ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zugelassen. Zulässig sind allerdings im Gegensatz zu WR 1 nur Doppelhäuser mit Satteldächern (Dachneigung von 30° bis 35°).

Für den Bereich des Plangebietes, der sich am Kopf des Wendehammers der Erschließungsstraße (Peter-Schütz-Weg) befindet (WR 3) soll im Gegensatz zu den Baugebieten WR 1 und WR 2 in erster Linie ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Für den Fall, dass zukünftig an dieser Stelle kein Bedarf mehr für ein Mehrfamilienhaus bestehen sollte, wird für diese Fläche keine Festsetzung zum Haustyp getroffen, sodass dann auch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Zulässig sind 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m, so wird ein zusätzliches Geschoss in Form eines Staffelgeschosses ermöglicht. Als Dachform ist

hier ausschließlich ein begrüntes Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach (Dachneigung 0° bis 15°) zulässig. Die Dachbegrünung kann mit einer Photovoltaikanlage kombiniert werden.

Mit Blick auf die zunehmenden Starkregenereignisse und damit einhergehend den Überflutungsschutz der Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) im Erdgeschoss mindestens 0,25 m über der Rückstauenebene, also über der Ausbauhöhe der geplanten Verkehrsfläche liegen muss.

Außerdem zur weiteren Steuerung der Höhenentwicklung festgesetzt, dass die OK FF, gemessen in der Mitte der Fassade, nicht mehr als 0,5 m über der Ausbauhöhe der geplanten Straße liegen darf.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Da die Verkehrsplanung derzeit erst als Entwurf vorliegt, wird darauf hingewiesen, dass die Höhen der ausgebauten Verkehrsflächen um bis zu 20 cm abweichen können.

9.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die insbesondere auf den Grundstücken, die direkt an die bestehende Wohnbebauung angrenzen, nicht überbaubare Bereiche zwischen Bestandsbebauung und Neuplanung sicherstellen. Die Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile bis 1,50 m und durch überdachte Terrassen bis 3,00 m wird zugelassen.

Da vorrangig ein Neubaugebiet für Familien geplant ist, werden im Großteil des Plangebietes ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Im Südosten am Kopf der geplanten Erschließungsstraße (Peter-Schütz-Weg) soll jedoch auch ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Geplant ist ein Gebäudekörper mit mehreren Wohneinheiten. Um die Möglichkeit zu eröffnen ggf. zwei kleinere voneinander unabhängige Gebäudekomplexe auf dem Grundstück zu realisieren oder zukünftig auch Einfamilienhäuser möglich zu machen, wird eine offene Bauweise festgesetzt und keine weiteren Einschränkungen zum Haustyp getroffen.

Durch das geplante Versickerungsbecken ergeben sich Anforderungen an die direkt angrenzenden Grundstücke. Um Vernässungsschäden an den Neubauten zu vermeiden, wird daher festgesetzt, dass auf den an die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken angrenzenden Grundstücken eine Unterkellerung der Gebäude nur zulässig ist, wenn Sie einen Abstand von mindestens 6m zum Versickerungsbecken einhalten.

9.3. Nebenanlagen, Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen

Außerhalb der durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen soll eine bauliche Inanspruchnahme auf Terrassen, Stellplätze und kleinere Nebenanlagen beschränkt werden, weshalb auch Garagen, Carports und Abstellräume nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Kleinere Nebenanlagen wie etwa Gerätehäuschen im Garten sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Luftwärmepumpen müssen aus Gründen der Lärmimmission mindestens 3 m Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten und sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Um dem Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhausbebauung und den Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung Rechnung zu tragen, sind Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie sich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Stellplatzfläche oder zwischen einer Garageinfahrt und der Straßenbegrenzungslinie befinden. Um die Versiegelung der Vorgartenbereiche auf ein Minimum zu begrenzen, wird nur eine Garage je Einfamilienhaus zugelassen.

9.4. Zulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des WR 1 und W 2 sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen, die dem Familienwohnen im eigenen Haus mit Garten dienen sollen. Demzufolge wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, so dass je Einfamilienhaus maximal eine zusätzliche Einliegerwohnung ermöglicht wird.

9.5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Gelände Aufschüttungen oder Abgrabungen zu den angrenzenden Grundstücksflächen notwendig werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig sind. Außerdem ist zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) zulässig.

Um Aufschüttung und Abgrabungen der Grundstücke in den Gartenbereichen zu verhindern, wird festgesetzt, dass das Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden kann. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die natürliche Geländehöhe beizubehalten bzw. an diese anzumodellieren.

Aus gestalterischen Gründen wird ebenfalls festgesetzt, dass in Vorgärten Abgrabungen, die nicht der Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen, sondern beispielsweise der Belichtung von Kellerräumen dienen, unzulässig sind.

9.6. Verkehrsflächen

Die bestehende Verkehrsfläche „Huppertstaller Weg“ wird gemäß der bestehenden Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Erschließungsstich innerhalb des Neubaugebietes wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Da insbesondere Familien künftig das Neubaugebiet bewohnen werden, hat die Verkehrsberuhigung den Zweck, den Anforderungen an eine sichere Nutzung der Verkehrsfläche durch beispielsweise spielende Kinder und Fußgänger, Rechnung zu tragen.

9.7. Grünordnerische Festsetzungen

Zur gestalterischen und klimatischen Aufwertung wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens sechs Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Außerdem wird festgesetzt, dass Flachdächer im Plangebiet grundsätzlich zu begrünen sind.

9.8. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG stellen zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote dar, die nicht der Abwägung des §1 Abs.7 BauGB zugänglich sind. Deshalb wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt (faunaix Faunistik & Umweltplanung (2019)) die zu dem Ergebnis kam, dass für die Gruppe der Feldvögel und Gebüschbrüter sowie für die Artgruppe der Fledermäuse eine vertiefende Art-für-Art Untersuchung (ASP II) erforderlich ist. Die darauf durchgeführte vertiefende Artenschutzprüfung ASP II (faunaix Faunistik & Umweltplanung (2019)), kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Durch die geplante Bebauung wird ein Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes versiegelt, wodurch der bestehende Grünlandcharakter verloren geht. Dies hat zur Folge, dass mindestens 22 Vogel- und 2 Fledermausarten einen Teil ihres Lebensraumes verlieren. Für einen Großteil der betroffenen Arten (nicht planungsrelevant) stehen in der Regel ausreichend Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung. Bei den planungsrelevanten Arten ist davon jedoch nicht auszugehen. In diesem Zusammenhang kann angenommen werden, dass es sich bei den Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches um ein essentielles Nahrungsgebiet der Mehlschwalbe handelt, deren Zerstörung den Verbotstatbestand „Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ auslöst, da der dauerhafte Erhalt der bestehenden Kolonie in Plangebietsnähe durch den Wegfall des Nahrungsgebietes in Gefahr wäre. Weiterhin würde ein im Plangebiet nachgewiesenes Rebhuhnpaar ein Fortpflanzungs- und Ruhestätte verlieren, was ebenfalls vermutlich auch auf ein Wachtelbrutpaar zutrifft. Zudem ist davon auszugehen, dass mindestens ein Feldlerchen-Paar, das während der gutachterlichen Begehung in ca. 30 m Entfernung zum Geltungsbereich festgestellt wurde, wegen des erhöhten Störgrades durch die Baumaßnahmen auf dem Grundstück sowie durch eine durch das Vorhaben ausgelöste erhöhte Frequentierung der angrenzenden Feldwege durch Fahrzeuge, Personen und ggf. Haustiere, seinen Brutplatz aufgeben wird.“

Zur Abwendung der durch das Vorhaben zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird im Bebauungsplan folgender Maßnahmenkatalog festgesetzt:

M1: Ausgleichsfläche

Der Suchraum für die Maßnahme befindet sich in der Stadt Elsdorf, Gemarkung Heppendorf, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 120, 121, 122 und 123.

M2: Anlage und Pflege und der Ausgleichsfläche

Es ist zu beachten, dass die Maßnahme M1 für die Dauer der Vorhabenswirkung wirksam sein muss, d.h. mitunter jährlich gepflegt werden muss. Die 1,0 ha große Einsaatfläche wird jährlich bis spätestens Mitte April in Abstimmung mit der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft mit einer von der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft abgestimmten Saatgutmischung eingesät. In Abstimmung mit dem Auftraggeber ist ab Herbst 2020 auch eine Teilung der Fläche in Frühjahrs- und Herbstsaat einer Blühfläche möglich. Die Ausbringung des Saatgutes ist Aufgabe der Bewirtschafterin. Die Kosten für das Saatgut trägt die Bewirtschafterin. Bei ausreichendem Aufruf von Ackerwildkräutern und Ausfallgetreide kann in Absprache mit der Biologischen Station Bonn/Rhein-Erft ggf. auf die Einsaat auf der Gesamtfläche/ auf einer Teilfläche verzichtet werden. Die Einsaatfläche soll möglichst zusammenhängend (d.h. in maximal zwei Teilflächen) ausgeführt werden. Die Einsaatfläche soll mindestens bis Februar 2025 erhalten bleiben. Fest vorgeschrieben sind der ganzjährige Verzicht auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung. Die flächige Anwendung von Herbiziden auf der Vertragsfläche ist ausgeschlossen. Bei übermäßigem Aufkommen von nicht ausgesäten, anbautechnisch problematischen Ackerunkräutern kann - in Abstimmung mit dem Auftraggeber - eine punktuelle Bekämpfung erfolgen. Die Vertragsfläche darf mit Ausnahme der vereinbarten bzw. abgestimmten Pflege- und Bestellungsarbeiten nicht befahren werden. Die Einsaatfläche sollte auf dem Schlag möglichst nicht direkt an den Wegen angelegt werden, um Störungen durch Hunde zu vermeiden.

M3: Maßnahmenbezogenes Monitoring

Die Maßnahme M1 bedarf einer Funktionskontrolle entweder bis der Nachweis erbracht wird, dass die Fläche von den Zielarten angenommen worden ist oder fach-

gutachterlich eine hohe Prognosesicherheit für die Besiedlung attestiert werden kann. Erst dann ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens zulässig.

9.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 50b „Huppertstaller Weg - Heppendorf“ 1. Änderung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB in Verbindung mit §89 BauO NRW getroffen. Diese umfassen vorrangig die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen und Standplätzen für Müllbehälter. Ziel dieser Festsetzungen ist es in erster Linie ein harmonisches, aufeinander abgestimmtes und nachhaltiges Neubaugebiet zu schaffen, das sich gestalterisch in die Umgebung einfügt und das charakteristische Ortsbild nicht wesentlich verändert. In diesem Zusammenhang orientieren sich die Farb- und Materialfestsetzungen im Wesentlichen an der Gestaltung der umgebenden Bebauung. Eine landschaftliche Einbindung durch Hecken und gärtnerisch gestaltete Freibereiche wird durch die spezifischen Festsetzungen zu den Einfriedungen und Vorgartenbereichen gewährleistet.

10. Hinweise

10.1. Erdbebenzone

Das Plangebiet zählt i.S. des § 9 (5) BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) erforderlich sind. Die in der DIN 4149 (Fassung April 2005) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

10.2. Niederschlagswasser

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

Gemäß § 44 LWG ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes

zu beseitigen. Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung und befestigte Flächen (z.B. Zufahrtswege, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine) vorzusehen. Auch eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und ggf. eine Regenwassernutzung wird ausdrücklich begrüßt. Zur Reduzierung der Niederschlagsbelastung ist auf großflächige unbeschichtete Metalleindeckungen der Dächer zu verzichten. Die verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen (keine Schotterfläche) und durchlässig zu gestalten.

Wenn Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

10.3. Grundwasser

Der Planbereich ist von, durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten, Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

10.4. Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung der Verdachte sowie der überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

10.5. Boden / Archäologie

Der Boden ist von baulichen in Anspruch zu nehmenden Flächen (Bauplatz, Straßen Wege, temporäre Lagerplätze) grundsätzlich abzuschieben. Die Einwirkung auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden vorzunehmen (flexible Zeitplanung).

Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:

Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915)). Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots (z.B. Mulden) ist zu vermeiden. Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zustand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 3 m (DIN 18915).

Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnenden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten (DIN 18915) und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.6. Staub und Geräuschimmissionen

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann es wegen des Tagebaus temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen. Die gesetzlichen von der Bergbaubehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten. Etwaige Belastungssituationen können bis zum Ende des Tagebaubetriebes und der nachfolgenden Rekultivierung in den nächsten ca. 20 Jahren auftreten.

10.7. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit - also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) sicher zu stellen, dass keine Tiere oder deren Entwicklungsformen getötet werden.

10.8. Höhen

Die vorstehende Plangrundlage wurde im Juni 2019 erstellt. Die eingetragenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf den Kanalbestandsplan der Stadt

Elsdorf. Angaben zu den Kanaldaten bedürfen einer Überprüfung durch das Tiefbauamt.

11. Auswirkungen der Planung

11.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Heppendorf. Auswirkungen einer Neubebauung ergeben sich auf die angrenzenden, bestehenden Wohngebäude am Huppertstaller Weg. Ehemalige Ortsrandlagen von Wohngebäuden werden in Folge der Planung zu Wohnlagen innerhalb eines zukünftig bebauten Umfeldes. Innerhalb der Bauphase ist zeitweise mit Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm zu rechnen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist mit gewöhnlichen Auswirkungen von Wohnnutzungen auszugehen. Diese sind als sozialadäquat einzustufen.

Da sich im Umfeld des Plangebietes gewerbliche Anlagen befinden sind nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises Lärmemissionen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück (2020) durchgeführt, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Reines Wohngebiet in Summe in allen Geschossen des Plangebietes eingehalten werden können.

11.2. Verkehr

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Reinen Wohngebietes mit 7 Einfamilienhäusern und 8 Doppelhaushälften (ca. 20 WE) sowie einem Mehrfamilienhaus (ca. 6-8 WE) ist nicht von einer signifikanten Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes auszugehen. Da jedoch der versetzte Kreuzungsbereich L 277 / K 34 / Aher Kirchweg nach Aussage des Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht geeignet ist zusätzliche Verkehre aufzunehmen wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt: „Im Hinblick auf das geringe Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Wohngebiet (BPlan 50.B) ist die Leistungsfähigkeit der versetzten Kreuzung (Widdendorfer Straße/Sindorfer Straße/Alefstraße/Aher Kirchweg) nicht betroffen. Morgens würden pro Stunde zusätzlich 11 Kfz/h von der Straße „Aher Kirchweg“ in die L277 und in Richtung Alefstraße einbiegen. Dies wird als unkritisch angesehen. Nachmittags würden in der Spitzenstunde ca. 11 Kfz/h auf der L277 links in die Straße „Aher Kirchweg“ abbiegen. Auch dieser Wert wird als

unkritisch im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit gesehen. Aus der Sicht der Leistungsfähigkeit besteht daher kein Handlungsbedarf, die versetzte Kreuzung zu ertüchtigen.“ (büro stadVerkehr, 2020).

11.3. Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB anwendbar, da sie im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird. Demzufolge kann gem. §13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

11.3.1. Klima

Gem. § 1a (5) BauGB soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Landwirtschaftliche Flächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50b „Huppertstaller Weg - Heppendorf“ wird die Entstehung von Kaltluft teilweise unterbunden. Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplangebietes ist durch die Planaufstellung aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes kaum mit Auswirkungen zu rechnen. Da der Stadtteil Heppendorf jedoch von umfangreichen Ackerflächen umgeben ist, ist die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben.

Da der Bebauungsplan als bauliche Nutzung ein Reines Wohngebiet vorsieht, sind erhöhte Emissionen, die das Teilschutzgut Luft nachhaltig belasten, nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.

Insgesamt ist nicht mit signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Zum Schutz des Klimas und zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels, wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Begrünung von Garagendächern und Nutzung von Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung festgesetzt.

11.3.2. Boden

Mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt im Plan-
gebiet beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und durch Be-
bauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der
Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden.

Ein Ausgleich für die neu versiegelten Flächen ist vorliegend rechtlich nicht erforder-
lich, da nach §13a (2) Nr.4 BauGB der vorliegende Eingriff i.S. des § 1a (3) Satz 6
BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

12. Planverwirklichung

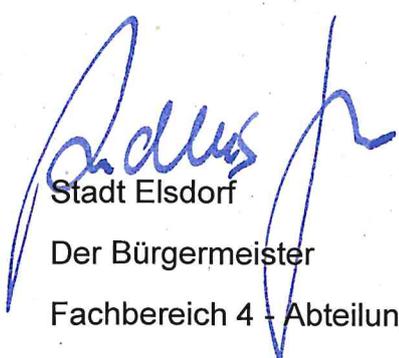
12.1. Kosten

Die entstehenden Kosten durch Planung, Erschließung und Ausgleich werden durch
den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

12.2. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca. in m ²	%
<i>Reines Wohngebiet (WR)</i>	5.304	76
<i>Öffentl. Verkehrsfläche</i>	1.161	17
<i>Fläche für Versorgungsanlagen</i>	470	7
<i>Gesamt</i>	6.935	100

Aufgestellt im Juni 2020



Stadt Elsdorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 4 - Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht