

Stadt Enger

**Allgemeine Ziele und Zwecke zur
Erstaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 97 „Nordhof“**

Vorentwurf



- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: info@hempel-tacke.de

Enger, August 2023

Inhaltsübersicht

1..... Allgemeines	4
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
1.2.1 Räumliche Einordnung	4
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	5
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	6
2..... Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
3..... Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	10
3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	11
3.5 Verkehr und Erschließung	11
3.6 Immissionsschutz	12
3.7 Ver- und Entsorgung	12
4..... Belange der Umwelt	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	13
4.3 Artenschutz	13
4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz	13
5..... Umsetzung der Bauleitplanung	14
5.1 Bodenordnung	14
5.2 Flächenbilanz	14
5.3 Kostenschätzung	14

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes

Stand: Vorentwurf

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine innerörtliche Nachverdichtung des Siedlungsraums erfolgen.

Das circa 1,05 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Enger. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll perspektivisch nicht mehr bewirtschaftet und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Brackfeldstraße und der Straße Nordhof geschaffen werden, welches sich in die angrenzende Umgebung einfügt. Die übrigen angrenzenden Flächen sind im Osten und Süden durch Wohnbebauung, in Form von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie im Westen und Norden landwirtschaftlich geprägt.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordhof“ notwendig.

Die Stadt Enger beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordhof“ gemäß § 2 BauGB. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen und die Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Enger. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung, die überwiegend aus Ein-, Zweifamilien und Reihenhäusern besteht, sowie dem Nordhof und zwei Schulen geprägt.

1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Enger, und befindet sich nördlich der Brackfeldstraße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle:TimOnline NRW 2023 | eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nordhof“ als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Meller Straße (L 712) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Von dieser zweigt die Elsestraße ab und erschließt das Plangebiet über die Nordhof- und Brackfeldstraße. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans entwickelt sich das geplante Wohngebiet aus dem gültigen Regionalplan.

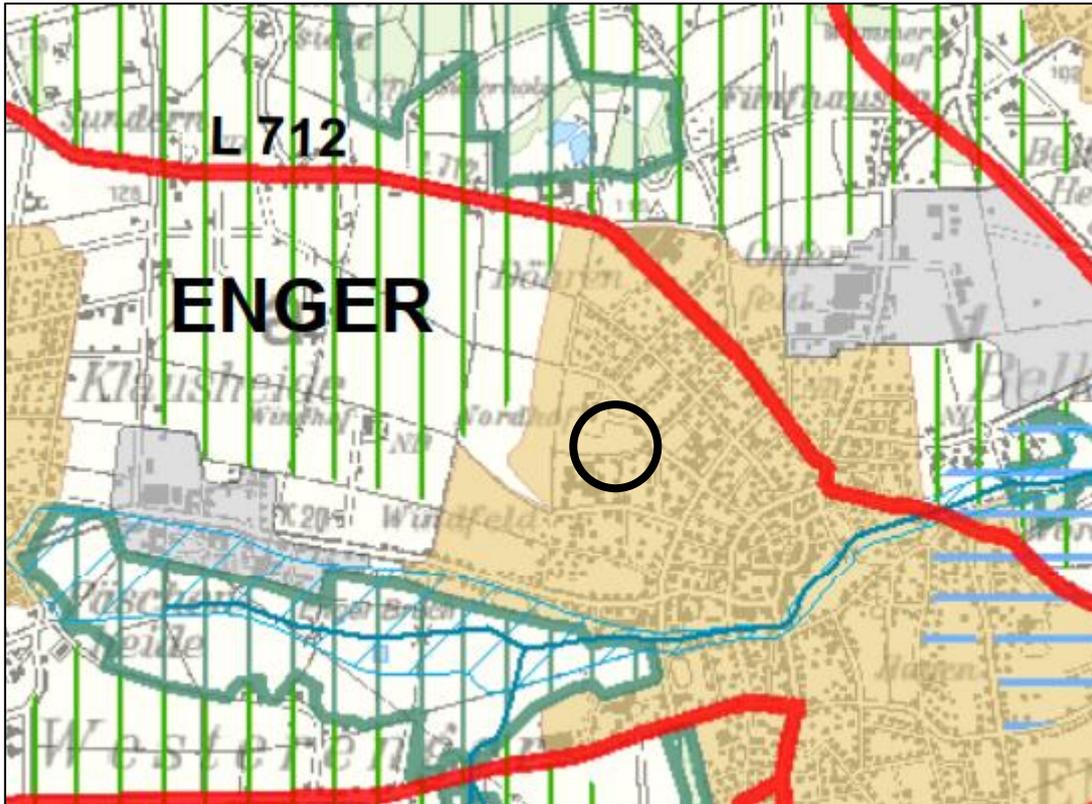


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle: Bezirksregierung Detmold 2004 | eigene Überarbeitung)

Im Entwurf des Regionalplan OWL von 2020, ist in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Kartenblatt 13", der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nordhof“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Meller Straße (L 712) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Von dieser zweigt die Elsestraße ab und erschließt das Plangebiet über die Nordhof- und Brackfeldstraße. Damit liegt das Plangebiet innerhalb der Grenzen des Regionalplans OWL.

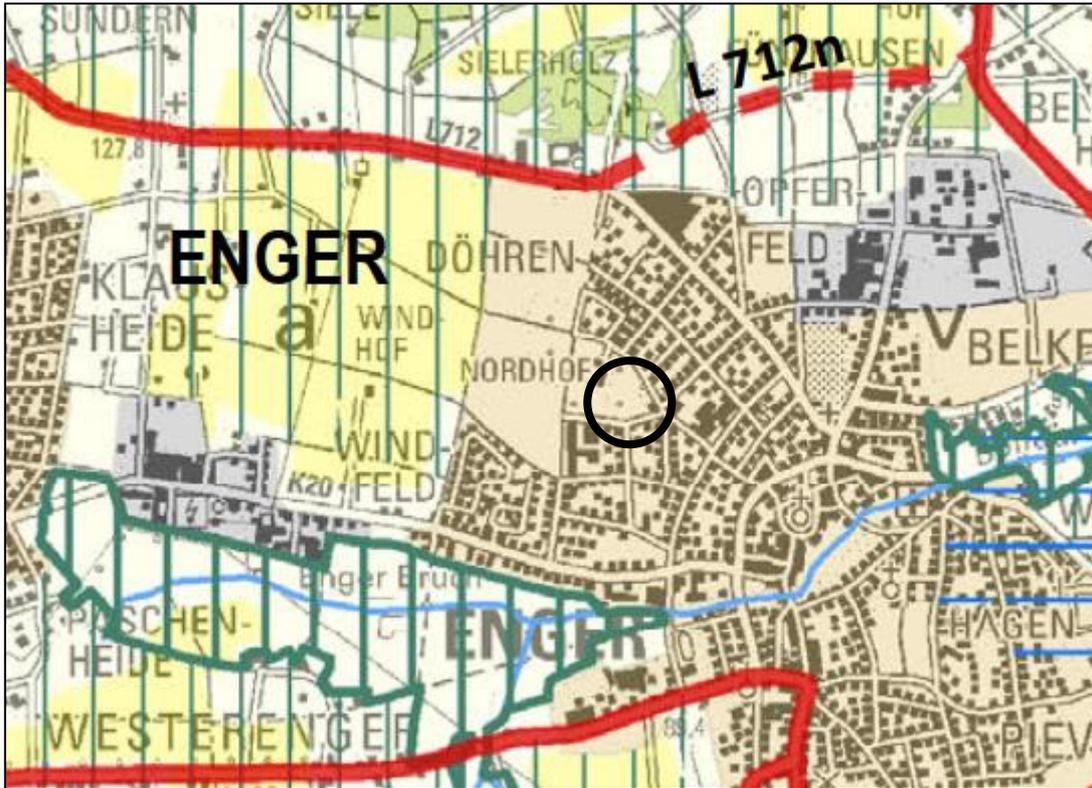


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des Reigonalplan OWL 2020, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle:Bezirksregierung Detmold 2020 | eigene Überarbeitung)

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nordhof“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

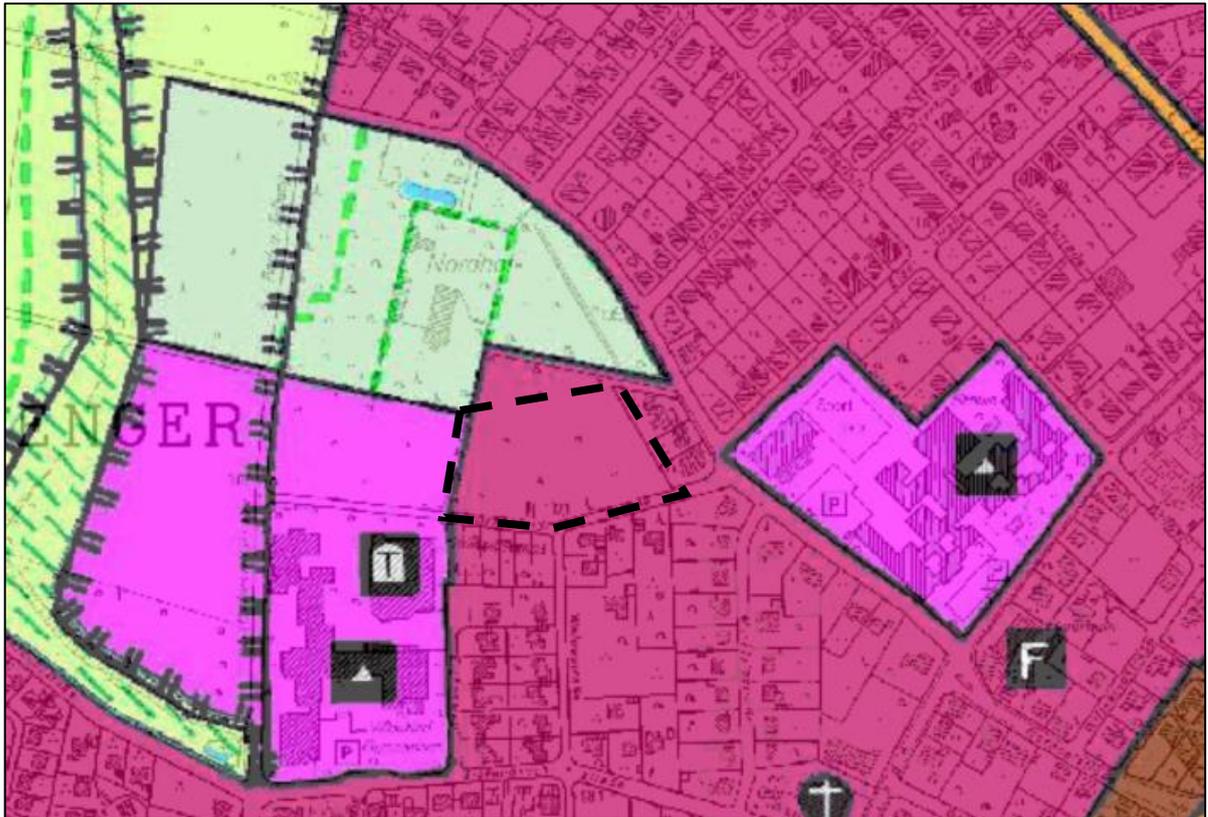


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Enger mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle: Stadt Enger | eigene Überarbeitung)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nordhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Brackfeldstraße und der Straße Nordhof geschaffen werden, welches sich in die angrenzende Umgebung einfügt.

Dabei wird in besonderem Maße den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Um- und Folgenutzung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann die Entwicklung neuer Wohnflächen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden. Hierdurch wird eine Beanspruchung nicht erneuerbarer Ressourcen vermieden.

Die Stadt Enger verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordhof“ das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken sowie dem Bedarf nach verschiedenen Gebäudetypen gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept, das der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 zugrunde liegt, sieht im Osten, Süden und Westen des Plangebietes eine Bebauung in Form von 2-geschossigen Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern und im Norden 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die neue Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Brackfeldstraße im Süden. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordhof“ notwendig.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung werden die Flächen des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR1/ WR2) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die Ausprägung der bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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) werden in den Reinen Wohngebieten jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und so unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung im WR in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, 2 Vollgeschosse im WR1, WR3 und WR4 und 3 Vollgeschosse im WR2 sowie die maximalen Gebäudehöhen im WR1, WR3 und WR4 10,0 m sowie im WR2 von 12,5 m getroffen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen von 0,5 m für Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen usw. möglich.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ausdrückt, werden für das Reine Wohngebiet differenziert festgesetzt. Im WR1, WR3 und WR4 werden für die 2-geschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß und im WR2 für die 3-geschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit den vorgenannten Werten werden einerseits die Orientierungswerte für die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete eingehalten, andererseits wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

In den Reinen Wohngebieten soll die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt werden. Im WR1 sind pro Einzelhaus 5 WE zulässig, im WR2 sind pro Einzelhaus 7 WE, im WR3 ist je Einzelhaus 1 WE und im WR4 je Reihenhauses 1 WE zulässig.

3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt. Im WR3 sollen darüber hinaus nur freistehende Einzelhäuser und im WR4 Reihenhäuser ermöglicht werden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften orientieren sich einerseits an der Bestandssituation und sollen andererseits dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren. Dazu sollen Festsetzungen zur Dachform, Einfriedung und Stellplatzgestaltung getroffen werden.

Dachform

Im gesamten Plangebiet sieht das Plankonzept 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit Flachdach vor, um einerseits einen eigenen Quartierscharakter zu schaffen und andererseits eine effiziente Ausnutzung der Gebäudekörper zu gewährleisten und somit der Wohnraumnachfrage in Enger Rechnung zu tragen.

Vorgartenfläche

Aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten im reinen Wohngebiet wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen / Zufahrten), das Anlegen von Schottergärten im Vorgartenbereich ist unzulässig.

Naturnahe Gartengestaltung

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Ist die angefangene Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mindestens drei heimische standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

Angaben zur Pflanzenqualität und möglichen Pflanzen sind in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Ebenfalls ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie der Flächen zulässiger baulicher Anlagen (=Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Gehölze und Stauden) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.

Stellplatzgestaltung

Um die klimatischen Auswirkungen von Stellplatzanlagen (wie Aufheizen der Umgebung im Sommer) auf das Umfeld zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist unmittelbar von der Brackfeldstraße im Süden aus vorgesehen. Über die Nordhof-, Else- und Ringstraße ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine umlaufende 5,60 m breite Verkehrsfläche, die an die Brackfeldstraße angebunden wird. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Car-

ports oder Stellplätze sowie eine Tiefgarage auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Um die Erreichbarkeit der Gebäude zu gewährleisten, dürfen der private Wohnweg sowie der Fuß- und Radweg von Einsatzfahrzeugen (Polizei, Feuerwehr, Rettungswagen, usw.) sowie von Lieferverkehr befahren werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Enger, Gymnasium“ gegeben. Von hier bestehen unter anderem Anschlussmöglichkeiten in Richtung Spenge, Enger Mitte, sowie Herford.

3.6 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Baugebiet selbst handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um Reine Wohngebiete. Hier entsteht grundsätzlich normaler, wohngebietstypischer Verkehr und Lärm.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brackfeldstraße.

Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt 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. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

In der Entwässerungsplanung werden alle technischen Möglichkeiten der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser im Plangebiet selbst genutzt. Ziel ist, eine möglichst ausgeglichene Wasserbilanz zu schaffen. Zum einen ist eine Dachbegrünung auf den Gebäuden vorgesehen, die als Retentionsfläche dient und das zurückgehaltene Wasser gedrosselt mit einem Abflussbeiwert von 7l/min*ha abgibt. Das von den Gründächern abfließende und das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollen in eine wechselfeuchte Zone abgeleitet werden. In dieser Zone soll das anfallende Wasser flächig versickern bzw. verdunsten. Überschüssiges Wasser soll im Anschluss an ein Regenrückhaltebecken, das westlich des Plangebietes errichtet werden soll, eingeleitet werden. Von dort ist ein Abfluss von 5l/s*ha in einen Graben westlich der Sattelmeierstraße vorgesehen.

Eine möglichst ausgeglichene Wasserbilanz wird im Hinblick auf die Anforderungen des Klimaschutzes verfolgt, aber auch aus wasserwirtschaftlichen Gründen. Die Regenwassermenge, die trotz oben beschriebener Maßnahmen abzuleiten ist, wird langfristig über eine Gewässerverrohrung in der Sattelmeierstraße dem Bruchgraben zugeführt. In der Vergangenheit kam es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen einzelner Unterlie-

gerundstücke, da ein Abschnitt der Verrohrung nicht 100%ig vor Verstopfung gesichert werden kann. Der Neubau und somit die Ertüchtigung dieses Abschnittes wird zum aktuellen Zeitpunkt geplant. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Jahr 2026 zu rechnen.

Auf Grund des nicht lösbaren Unterhaltungsproblems der Gewässerverrohrung im Bereich der Sattelmeierstraße ist eine zusätzliche Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken des Plangebietes trotz oben beschriebener Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt kritisch zu betrachten. Aus diesem Grund wird ein Antrag auf befristete Einleitung, bis zur Fertigstellung des Ausbaus der Gewässerverrohrung in der Sattelmeierstraße und dem Anschluss des Plangebietes an diese, in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brackfeldstraße bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Herford vorbereitet.

4. Belange der Umwelt

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen wird. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es in Teilen zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Im weiteren Verfahren wird der genaue Bedarf an Ausgleichsflächen geprüft.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Das Ergebnis soll bis zur Entwurfsbeschlussfassung vorliegen.

4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz

Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll perspektivisch aufgegeben werden, da sich eine Bewirtschaftung nicht mehr lohnt. Die angrenzende Umgebung ist bereits baulich genutzt und durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes im Siedlungszusammenhang wird somit die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden.

Klimaschutz und Energieeffizienz

Um den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz Rechnung zu tragen, werden spezifische Festsetzungen getroffen. Durch die vorliegende städtebauliche Planung sollen so zum einen die Grundvoraussetzungen für energieeffizientes und solares Bauen geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m² zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

5. Umsetzung der Bauleitplanung

5.1 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

5.2 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 1,05 ha
Reines Wohngebiet	ca. 0,92 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	ca. 0,13 ha

5.3 Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nordhof“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.