



## **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 199  
Entwurf  
Ertstadt-Erp Disternicher Weg

## BEGRÜNDUNG

Stand: März 2022

---

### Inhalt

1. Ausgangslage, Planverfahren.....	1
2. Planzielsetzungen .....	1
3. Plangebietsbeschreibung .....	1
4. Planungsvorgaben.....	2
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Landschaftsplan.....	2
4.3 Flächennutzungsplan.....	2
4.4 Bebauungsplan.....	2
5. Städtebauliches Konzept.....	3
6. Ver- und Entsorgung .....	3
7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	4
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
7.2.3 Vollgeschosse/ maximale Firsthöhe .....	5
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise.....	6
7.4 Stellplätze, Garagen und Carports .....	7
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	7
7.6 Verkehrsfläche .....	7
7.7 Versickerung von Niederschlagswasser.....	7
7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
7.9 Grünordnerische Festsetzungen .....	8
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW .....	9

8.1 Dachform- und neigung.....	9
8.2 Einfriedungen.....	9
9. Hinweise.....	9
10. Umweltbelange.....	10
11. Bodenordnung, Durchführungskosten .....	12
12. Flächenbilanz .....	13

## **1. Ausgangslage, Planverfahren**

Das Strategiepapier „Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt“, das am 16.03.2016 vom Rat beschlossen wurde, sieht für die gesamte, derzeit weitestgehend unbebaute Blockinnenbereichsfläche zwischen Wahlengasse, Luxemburger Straße, Disternicher Weg und Gladbacher Straße Potential für eine bauliche Nachverdichtung. Aus diesem Grund wurde am 30.08.2017 eine Eigentümerversammlung mit den betroffenen Grundstücksbesitzern durchgeführt, um die Bereitschaft für eine Baulandentwicklung abzufragen. Drei Eigentümer haben infolge dessen ihre Mitwirkungsbereitschaft an einer Bebauung ihrer Grundstücke geäußert und sich zu einer Interessens- und Planungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Die Eigentümer planen die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat daraufhin in seiner Sitzung am 17.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021. Zusätzlich erfolgte am 31.08.2020 eine Bürgerversammlung in der Bürgerhalle Erp. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 16.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung handelt, wird der Bauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, keine Zulässigkeit von UVPG-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) sind erfüllt. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2. Planzielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung eines Teilbereiches der aktuell weitestgehend unbebauten Blockinnenbereichsfläche geschaffen werden.

Im Plangebiet ist entsprechend der Siedlungsstruktur in der Umgebung eine bis zu zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Die Erschließung ist über eine öffentliche Verkehrsfläche, die an den Disternicher Weg anbindet, vorgesehen. Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern werden insbesondere junge Familien angesprochen. Dadurch wird ein Beitrag zur Vorbeugung des demografischen Überalterungsprozesses in Erftstadt geleistet. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von neun Wohneinheiten vor.

## **3. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Erp. Das ca. 4.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch die Gärten sowie die Bebauung entlang der Wahlengasse, im Osten durch die Bebauung entlang der Luxemburger Straße, im Süden durch den Disterni-

cher Weg und im Westen durch die Bebauung entlang der Gladbacher Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Bis auf zwei Schuppen ist das Plangebiet unbebaut. Einer dieser Schuppen ist unmittelbar an das Wohnhaus Disternicher Weg Nr. 4 gebaut. Der andere Schuppen steht im rückwärtigen Grundstücksbereich der Wohnbebauung Wahlengasse Nr. 17. Im Osten des Plangebietes besteht eine ca. 400 m<sup>2</sup> große, asphaltierte Fläche, die aktuell teilweise als Stellplatzfläche sowie Wendeanlage fungiert und über die Luxemburger Straße angefahren werden kann. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch unversiegelt und durch eine kurzgemähte Wiese geprägt. Im Nordwesten besteht eine Fläche mit einzelnen kleinen sowie mittelgroßen Gehölzen.

Der Rand der Blockinnenbereichsfläche sowie die weitere Umgebung des Plangebietes sind weitestgehend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit überwiegend Satteldächern geprägt. Dabei sind vor allem Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise anzutreffen. Die Wohnbebauung entlang der Gladbacher Straße ist dabei überwiegend durch vergleichsweise kleine Grundstücke mit einem über das für eine dörfliche Bebauung hinausgehenden Versiegelungsanteil geprägt. Ebenso ist der Teil der Blockinnenbereichsfläche im Kreuzungsbereich Wahlengasse und Luxemburger Straße stark versiegelt. Hier befinden sich auch vereinzelt Mehrfamilienhäuser sowie in Wohnnutzung umgewandelte ehemalige Hofanlagen. Die übrige Bebauung der Blockinnenbereichsfläche verfügt über relativ tiefe und unbebaute Gartenflächen.

Das Plangebiet ist über den Disternicher Weg, der unmittelbar an die Luxemburger Straße anbindet, erschlossen. Der Querschnitt des Disternicher Weges beträgt ca. 8 m inkl. beidseitigen Gehwegen. Über die Luxemburger Straße ist das Plangebiet überörtlich angebunden.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Entwicklung eines Wohngebietes entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

### **4.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Zülpicher Börde legt für das Plangebiet keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen fest.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Das Planvorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird demzufolge im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.4 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Grundstücksbereich zwischen der Bebauung Disternicher Weg Nr. 4 und Nr. 6 kann gemäß § 34 BauGB

beurteilt werden. Das übrige Plangebiet ist eine sogenannte „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich, die gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten ist.

## 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des Plangebietes mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach vor. Damit orientiert sich das vorgesehene Baukonzept an der Umgebungsbebauung. Gemäß dem städtebaulichen Konzept könnten im Plangebiet konkret sieben freistehende Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus errichtet werden. Im städtebaulichen Konzept beträgt die Grundstücksgröße für die Neubebauung zwischen 390 m<sup>2</sup> und 460 m<sup>2</sup>.

Das Wohngebiet wird über eine 5,5 m breite öffentliche Straße, die an den Disternicher Weg anbindet und unmittelbar am bestehenden Wohnhaus Disternicher Weg Nr. 4 in das Plangebiet führt, erschlossen. Der dort bestehende Schuppen wird vor Errichtung der Straße abgerissen.

Die neue Straße (Planstraße) soll im Mischprofil, das heißt ohne bauliche Trennung der Fahrbahn und Gehwege erfolgen. Die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung lässt ein solches Profil zu. Der Verlauf der Straße entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ermöglicht für fast alle Grundstücke eine Süd-West-Ausrichtung der privaten Gartenflächen. Die Straße endet in einer Wendeanlage, die eine Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleistet. Im Bereich der Wendeanlage grenzt die Verkehrsfläche unmittelbar an das Flurstück Nr. 5, so dass eine perspektivische Erweiterung des Wohngebietes und Bebauung des übrigen Blockinnenbereiches grundsätzlich möglich ist.

Der private ruhende Verkehr wird jeweils auf den Wohngrundstücken untergebracht. Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit in einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. einer Doppelhaushälfte vorgesehen. Zusätzlich sind im Bereich der Wendeanlage sowie westlich der Zufahrtsstraße, entlang des Disternicher Weges, insgesamt elf öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) geplant.

## 6. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde ein hydrogeologisches Gutachten<sup>1</sup> erstellt. Für die Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurden dabei Versickerungsversuche in insgesamt drei Bohrlöchern durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Untergrund im Osten des Plangebietes (Flurstück 19) aufgrund des dort festgestellten geringen Durchlässigkeitsbeiwertes für eine Versickerung ungeeignet ist. Der im restlichen Plangebiet angetroffene Untergrund lässt hingegen eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu. Die Versickerungsfähigkeit liegt hier jedoch nur im mittleren bis unteren Bereich. In einer u.a. auf den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens aufbauenden Machbarkeitsstudie<sup>2</sup> wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Plangebietes möglich ist. Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und zur Entlastung des bestehenden Kanalnet-

---

<sup>1</sup> Geo Consult: Hydrogeologisches Gutachten. Untersuchung der Versickerungsfähigkeit für das Bauungsgebiet Nr. 199 „Disternicher Weg“ in Erftstadt-Erp. Overath, Mai 2020

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Bendig: Stadt Erftstadt - Erp. Städtebaulicher Entwurf „Disternicher Weg“. Untersuchungsbericht für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes. Königswinter, Juni 2020.

zes empfiehlt der Gutachter, das auf den Dachflächen der Neubauten anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies ist trotz der festgestellten mittleren Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Zuhilfenahme technischer Lösungen (z.B. Rigolen, Sickerschächte) möglich. Zudem könnte der Einbau von Regenwasserzisternen zu einer Rückhaltung der Regenwassermenge führen und damit eine weitere Entlastungsmöglichkeit darstellen. Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollen über einen neuen Mischwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Disternicher Weg eingeleitet werden. Nach Auskunft der Stadtwerke Erfstadt lassen die im Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten dies, auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen, zu. Der erhöhte Oberflächenabfluss durch die Baugebietsentwicklung führt demnach zu keinen neuen Überstaubereichen in der Bestandskanalisation. Um das Wasser aus den Wohngrundstücken in den Kanal leiten zu können, ist eine Geländeanschüttung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes erforderlich. Trotz der erforderlichen Anhebung des Geländes wird die Geländeoberfläche im Plangebiet künftig nicht über der Geländeoberfläche der angrenzenden Grundstücke liegen. Die Anschüttung des Geländes, z.B. mit Füllkies, führt gleichzeitig zu einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Verfügbarkeit der weiteren zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Medien (bspw. Strom, Wasser, Gas, Fern-/ Nahwärme, Telekommunikation) bei den entsprechenden Betreibern abgefragt:

Bislang ist das Plangebiet noch nicht an die o.g. Medien zur Versorgung angeschlossen. Für die Erschließung der Infrastruktur dient die vorgesehene Planstraße, innerhalb der die möglichen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden können. Die Erschließungsplanung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

## **7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit dem städtebaulichen Konzept, welches eine kleinteilige Gliederung des Gebietes vorsieht, vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der wohnlich geprägten Umgebung entgegen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlage festgesetzt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei der geplanten Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Diese liegt deutlich unterhalb der Orientierungswertes für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO. Die vergleichsweise geringe maximal mögliche Verdichtung ergibt sich aus der bestehenden Dichte der Umgebungsbebauung.

### **7.2.3 Vollgeschosse/ maximale Firsthöhe**

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird in Anlehnung an das vorgesehene städtebauliche Konzept und die Umgebungsbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Um die Höhe der Neubebauung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die maximalen Firsthöhen festgesetzt. Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die unmittelbar an das Grundstück geplante ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Dabei ist der mittlere Höhenwert der an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche maßgebend. Aufgrund der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Erschließung der Baugebiete ist davon auszugehen, dass die Planstraße vor der Errichtung der Grundstücke hergestellt wird bzw. die Erschließungsplanung im Detail abgestimmt ist. Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Firsthöhe von 9,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Diese ermöglicht gemäß der bestehenden bzw. geplanten Geländehöhen eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Nordwesten des Neubaugebiets, entlang der bestehenden Grundstücke Gladbacher Straße Nr. 19 und 21, wird eine im Vergleich zum übrigen Neubaugebiet um 2,0 m niedrigere Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist demnach lediglich eine maximal ca. 7,5 m hohe Bebauung möglich, die maximal zwei Vollgeschosse und ein vergleichsweise flach geneigtes, nicht ausgebautes Dach ermöglicht. Damit nimmt die Neube-

bauung Rücksicht auf die in diesem Bereich angrenzende, niedrigere Bestandsbebauung entlang der Gladbacher Straße. Durch die Festsetzung von Firsthöhen als Höchstmaß wird sichergestellt, dass im Neubaugebiet keine Gebäude zulässig sind, die erheblich über die in der Umgebung vorhandenen maximalen Bestandsgebäudehöhen hinausragen und sich die Neubebauung demnach in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Um einen geringen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten maximalen Firsthöhen durch die dem Dach untergeordneten technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) überschritten werden. Die Aufbauten müssen aus ortsgestalterischen Gründen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des oberen Geschosses zurücktreten. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche Überschreitungen der maximalen Firsthöhen städtebaulich vertretbar und haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vier überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die geplanten Gebäude errichtet werden dürfen. Die Größe und Lage stimmt mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept überein und steuert die Flächenversiegelung.

Die Baugrenzen sind weitestgehend parallel zu der Planstraße angeordnet und definieren damit klare städtebauliche Kanten, die die Grundlage für ein attraktives Erscheinungsbild des Neubaugebietes darstellen. Aus Rücksichtnahme vor der angrenzenden Bestandsbebauung entlang der Gladbacher Straße bleiben die hinteren Baugrenzen, die zu den Gebäuden und Gärten der o.g. Straße ausgerichtet sind, soweit wie möglich zurück. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen betragen im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser zwischen 9,0 m und 15,0 m.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen und Vordächer) bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind Wintergärten aus gestalterischen Gründen ausgenommen.

Es wird zudem festgesetzt, dass Terrassen als Teil des Hauptkörpers die hintere Baugrenze um bis zu 3,0 m Tiefe auf einer Länge von 4,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Dies würde zu einer nicht vertretbaren Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen. Bedingung für diese Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen ist die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücksgrenzen, um einen ausreichenden Nachbarschutz zu gewährleisten.

Da untergeordnete Bauteile sowie Terrassen nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper haben, sind solche Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich vertretbar.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgelegt. Demnach müssen die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die im städtebaulichen Konzept vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch für die umgebende Bestandsbebauung prägend ist.

#### **7.4 Stellplätze, Garagen und Carports**

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes werden Regelungen zur Lage der Stellplätze, der Garagen und der Carports als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO getroffen.

Demnach sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen erstrecken sich entlang der Erschließungsstraßen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird insbesondere der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe und Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert.

#### **7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Hauseinheit beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs mit der Errichtung von Einfamilienhäusern forciert. Zudem trägt die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit verbunden zu einer Begrenzung der zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen sowie möglicher Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei. Gleichzeitig wird jedoch in jeder Wohneinheit die Errichtung einer Einliegerwohnung grundsätzlich ermöglicht.

#### **7.6 Verkehrsfläche**

Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Planstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Der festgesetzte Querschnitt beträgt 5,5 m und endet in einer 15,0 m breiten und 15,0 m tiefen Wendeanlage. Die konkrete Straßenplanung erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.

Die geplanten öffentlichen Parkplätze, die entlang der Planstraße sowie entlang des Disternicher Weges entstehen sollen, dienen v.a. den Besuchen des Wohnquartiers und werden dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

#### **7.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß den gutachterlichen Empfehlungen wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB auf den Grundstücken versickert werden muss.

Damit wird § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) entsprochen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einge-

leitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## **7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Mikroklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und den Wasserhaushalt (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Flachdächer der Garagen extensiv zu begrünen sind.

## **7.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### Baumpflanzungen

Innerhalb der Stellplatzflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Pflanzung von insgesamt drei Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Zur Gewährleistung geeigneter Lebensbedingungen wird pro Baum die Errichtung eines 2,0 m x 2,0 m großes Pflanzbeets festgesetzt. Die Pflanzstandorte der Bäume dürfen um bis zu 2,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen, um auf technische oder verkehrsplanerische Gegebenheiten reagieren zu können.

Die Baumpflanzungen innerhalb des Neubaugebietes dienen v. a. der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes sowie beleben zugleich das neue Wohnquartier. So werden etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Bebauung gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken.

### Vorgartengestaltung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird ein Pflanzgebot für Vorgärten festgesetzt. Grundstückseigentümer nutzen zur Gestaltung der Vorgärten vermehrt Kies und Schotter mit darunterliegendem Vlies oder Folie. Eine solche versiegelte Fläche hat negative Auswirkungen auf das Artenreichtum und das Mikroklima. Sogenannte Kies- und Schottergärten verringern zudem die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.

Um nachteiligen klimatischen und artenschutzrechtlichen Auswirkungen von befestigten Vorgartenflächen zu mindern, wird festgesetzt, dass die Vorgärten unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten sind. Zur Klarstellung wird der Begriff Vorgarten in den textlichen Festsetzungen definiert. Kies, Schotter, Pflaster oder andere anorganische Stoffe dürfen nicht mehr als 10 % der Vorgartenfläche einnehmen. Auch innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserdurchlässige Sperrschichten durch bspw. Abdichtbahnen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen.

Weiter werden für die Haustypen Einfamilien- und Doppelhäuser konkrete Versiegelungsanteile für den Vorgartenbereich festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Innerhalb einer festgelegten Frist (von einem Jahr nach Bezug) muss die Begrünung des Vorgartens hergestellt sein. Eine Verlängerung dieser Frist um ein Jahr nur bei dem Vorliegen von besonderen Gründen möglich.

### Pflanzliste

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Umsetzung der ökologischen und gestalterischen Ziele der grünordnerischen Maßnahmen gesichert. Die Pflanzliste, die den textlichen Festsetzungen beigelegt ist, enthält unterschiedliche Pflanzarten sowie Mindestqualitäten, in der die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie z.B. Stammumfang oder Pflanzhöhe. Die gewählten heimischen Pflanzenarten zeichnen sich dadurch aus, dass sie verhältnismäßig gut mit dem Klimawandel und dessen Folgen zurechtkommen.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung und der Einfriedung getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und negative Beeinträchtigungen des selbigen vermieden werden. Trotz der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird den Bauherren ein ausreichender Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gelassen.

### **8.1 Dachform- und neigung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 10° bis 45°, als Dachform zugelassen. Damit greift der Bebauungsplan die in der näheren Umgebung vorherrschende Dachform auf.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, müssen zusammenhängende Baukörper wie bspw. Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe errichtet werden. Sollte ein Gebäude an dem bereits bestehenden Gebäude angebaut werden, ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen.

### **8.2 Einfriedungen**

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes des Neubaugebietes wird festgesetzt, dass Einfriedungen aus natürlichen Materialien wie Naturstein, Holz oder Hecken herzustellen sind. Drahtgeflechte wie Maschendraht oder Metallgitter sind nur in Verbindung mit der Errichtung von Sträuchern zulässig. Alleinstehende Zäune aus Draht sind somit unzulässig. Zusätzlich wird die Höhe der Einfriedung im Vorgartenbereich auf max. 1,0 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung soll dazu beitragen, dass der zum Straßenraum hin gewünschte offene Charakter des Wohnquartieres gewährleistet wird. Eine gewisse Einsehbarkeit der Vorgärten bzw. Eingangsbereiche dient auch der städtebaulichen Kriminalprävention, insbesondere dem Schutz gegen Einbrüche. Die weiteren Grundstückseinfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m aufweisen.

## **9. Hinweise**

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich um Hinweise:

- zum Grundwasser,
- zur Vorbelastung durch Verkehrsemissionen,
- auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und
- zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und Befunden.

Ergänzend hierzu sind im Bebauungsplan folgende Empfehlungen aufgeführt, die zu einer Reduzierung der Verbrauchsspitzen im Sommer bei der morgend- und abendlichen Wasserversorgung führen:

- Verwendung der unbelasteten Dachflächenwässer zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung
- Vermeidung von Anpflanzungen von wasserintensiven Pflanzenarten
- Befüllungen von Pools außerhalb des Zeitraums zwischen Juni und August
- Unterlassung von privaten Autowäschen
- Einbau von Regenwasserzisternen zur Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung)

## 10. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 1). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt.

### Tiere und Pflanzen

Durch die Wohngebietsentwicklung werden die im Plangebiet bestehenden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten zerstört. Daher wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1<sup>3</sup> durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplans sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Artenschutzprüfung schließt im Plangebiet ein Quartierorkommen von Fledermäusen aufgrund fehlender Spalten und Höhlen aus. Eine Einschränkung des für Fledermäuse genutzten Nahrungslebensraums ist nicht ableitbar. Nach fachlicher Einschätzung liegen auf dem als Wiese, Garten und Hühnerauslauf genutzten Gelände keine Niststätten planungsrelevanter Vogelarten vor. Die artenarme Wiese ist als Niststätte ungeeignet. Lediglich die Sträucher und Stauden in dem wenig genutzten Gartengrundstück im Norden des Plangebietes bilden einen Lebensraum für typische heckenbrütende Arten. An den Gebäuden (Schuppen, Stall) wurden keine Nester gebäudebrütender Vogelarten festgestellt. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibienarten wird im Plangebiet und der näheren Umgebung ebenfalls ausgeschlossen, da entsprechende Gewässerlebensräume im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung fehlen. Die Artenschutzprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass in Folge der vorgesehenen Bebauung des Grundstücks keine Lebensräume planungsrelevanter Arten

---

<sup>3</sup> RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Stadt Erftstadt. Bebauungsplan Nr. 199 Disternicher Weg, Erftstadt-Erp. Gem. Erp, Flur 9, Flurst. 4, 19, 392, 393, 456. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung). Bonn, November 2019.

betroffen sind. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist nach fachlicher Einschätzung daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten.

Die Entwicklung einer Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und mit vorhandener Erschließung hat in der Regel geringere Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch eine entsprechende private Gartengestaltung neue Biotope und damit Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickeln.

#### Landschaft und Ortsbild

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die bisher unbebaute, weitestgehend gehölzarme Freifläche wird künftig durch eine Wohnbebauung mit Gärten und Verkehrsfläche geprägt sein. Die beabsichtigte Bebauung fügt sich jedoch hinsichtlich der baulichen Dichte und Gestaltung in die bestehende Baustruktur der Umgebung ein. Dies wird insbesondere durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt.

#### Boden

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sowie einer Verkehrsfläche können bis zu zwei Drittel (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) der derzeit weitestgehend unversiegelten Böden im Plangebiet überbaut werden. Dadurch gehen diese Böden verloren und die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Zur Befriedigung der hohen Wohnraumnachfrage ist jedoch die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich. Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen möglichst gering zu halten bzw. zu reduzieren, sind dabei Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber einer Entwicklung am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“ zu bevorzugen. Das Vorhaben stellt eine solche Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dabei wird der für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ eingehalten. Die Bodenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß begrenzt.

Gemäß dem Geoportal des Geologischen Dienstes liegen im Plangebiet keine sehr oder besonders schutzwürdigen Böden vor.

Im Plangebiet sind auch keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Überprüfung des Plangebietes bezüglich Kampfmittel steht noch aus.

#### Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet ist nicht in den Gefahren- und Risikokarten gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) verzeichnet und liegt auch außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ist mit einem zusätzlichen Oberflächenabfluss durch Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, zu rechnen. Die Bodenversiegelung wird jedoch auf das notwendige Maß begrenzt. Das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet

anfallende Niederschlagswasser soll teilweise im Plangebiet zur Versickerung gebracht und teilweise in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.

#### Mensch

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit ca. neun Wohneinheiten ist lediglich mit einer sehr geringen Zunahme der Verkehrs- bzw. Lärmbelastung in der direkten Umgebung zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der Disternicher Weg sowie die Luxemburger Straße die geringen zusätzlichen Verkehre problemlos aufnehmen können. Durch die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen wird die Herstellung der für die zusätzlichen Wohneinheiten erforderlichen öffentlichen Besucherstellplätze im Plangebiet sichergestellt, so dass mit einer zusätzlichen Belastung der angrenzenden Straßen nicht zu rechnen ist.

#### Luft/ Klima

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner geringen Flächengröße keine besondere Funktion im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu. Dadurch und aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Ausweisung eines Wohngebietes ist nur gering und führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

#### Kultur- und Sachgüter

Gemäß einer Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland werden aufgrund von bestätigten Funden in der Umgebung und der Auswertung historischer Karten im Plangebiet hochmittelalterliche Erdkeller, Grubenhäuser, Gruben und Gräben vermutet. Auch Befunde anderer Epochen, wie z.B. metallzeitliche Siedlungsspuren sind nicht auszuschließen.

Um dies fachgutachterlich zu prüfen, wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung<sup>4</sup> durchgeführt. Hierbei wurde ein in seiner Mächtigkeit variierendes sogenanntes Kolluvium festgestellt. Diese Bodenschicht enthielt eine vermutliche Pfostengrube der späten Neuzeit sowie eine Störung der Vorkriegszeit. Diese Bodenschicht hat durch die früheren landwirtschaftlichen Vornutzungen bereits Veränderungen erfahren. Der unter dieser Schicht befindliche Bt-Horizont war komplett steril und wies z. T. geringe Mächtigkeit auf. Aus diesem Grund ist laut gutachterlicher Aussage nicht mit einer Störung von archäologischen Denkmälern im Zuge der geplanten Bautätigkeiten zu rechnen.

## **11. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

---

<sup>4</sup> A bis Z Archäologie: Abschlussbericht zur Maßnahme NW 2021/1101. Erftstadt Erp, B-Plan 199 Disternicher Weg, Bauvorgreifende Sachverhaltsermittlung. Bornheim, November 2021.

## 12. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.870	80 %
davon zulässige Grundfläche* (GRZ=0,6)	2.320	60 %
davon Freifläche	1.550	40 %
Verkehrsfläche	970	20 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	790	81 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	180	19 %
<b>Summe</b>	<b>4.840</b>	<b>100 %</b>

\* inkl. zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Erftstadt, den

DIE BÜRGERMEISTERIN  
Im Auftrag

(Leitung Amt für Stadtentwicklung)