



BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.

211

– Robert-Koch-Straße –

Stand 07.05.2020

Stadt Alsdorf

A61 – Amt für Planung und Umwelt

Inhalt

1	RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	2
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
4	VERFAHRENSVERLAUF	4
5	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
6	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	5
6.1	Art der Nutzung	5
6.2	Maß der Nutzung.....	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Garagen und Stellplätze.....	7
6.5	Müllsammelplatz.....	7
7	VERKEHRSFLÄCHE.....	7
8	ENTWÄSSERUNG.....	7
9	BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
10	ARTENSCHUTZ.....	8
11	FLÄCHENBILANZ	8
12	GUTACHTEN	8

1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211– Robert-Koch-Straße – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Flächen zwischen dem Willy-Brandt-Ring und der Schachtstraße einer weiteren, städtebaulichen Entwicklung mit einer inneren Erschließung zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen vermarktungsfähige Grundstücksgrößen und Haustypen entstehen, sodass eine Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung besteht. Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufstellen oder ändern, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauNVO] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Ur. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ umfasst eine Fläche von ca. 6.539 m². Dieses darf gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zu 40 % versiegelt werden. Dies entspricht einer absoluten, im Bebauungsplan festgesetzten Versiegelung von rund 2.616 m². Die vorgenannten Schwellenwerte werden erheblich unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Selbst unter Berücksichtigung der Annahme, dass es sich bei dem Plangebiet um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich handelt, würde der Schwellenwert von 20.000 m², mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von rund 2.616 m², erheblich unterschritten. Ein Erfordernis zur Durchführung einer UVP ist somit nicht erkennbar.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wurmtal südlich Herzogenrath“, welches sich ca. 4,3 km südwestlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden sowie südlich und östlich vom Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich somit zwischen den vorgenannten Gebieten. Die Lage in einem verbindenden Korridor zwischen den vorgenannten Gebieten kann nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und erheblicher, anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, z.B. im Bereich der freien Landschaft, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aus Gründen der Transparenz sowie zur umfassenden Ermittlung abwägungsrelevanter Belange beabsichtigt die Stadt Alsdorf jedoch

eine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße – befindet sich im Stadtteil Alsdorf-Mitte, Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstück 4635, 4641, 4881 und 5355 tlw. Das Plangebiet wird im Westen von den geplanten Mehrfamilienhäusern am Willy-Brandt-Ring und im Osten von der Schachtstraße gefasst und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 6.539 m² (ca. 0,65 ha).

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (Rechtskraft 07/2003) ist der Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf 2004 stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Somit kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 211 „Robert-Koch-Straße“. Demnach ist hier ein Allgemeines Wohngebiet zulässig.

Da im aktuellen Bebauungsplan keine innere Erschließung bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan geändert werden um das Vorhaben zu realisieren.

4 VERFAHRENSVERLAUF

Der Rat der Stadt hat am 10.10.1996 die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen für das ehemalige Zechengelände Anna (B-Pläne Nr. 210 – Nr. 214) beschlossen. Mit dem B-Plan Nr. 211 sollte das

Planungsrecht zur Realisierung eines neuen Wohngebietes auf dem Anna-Gelände geschaffen werden. In der Sitzung vom 14.10.2003 wurden die vorgebrachten Anregungen behandelt und der Plan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße – ist in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung angedacht. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren für Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

5 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Alsdorf ist bestrebt das Plangebiet hauptsächlich mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften zu bebauen. Dazu ist geplant von der Schachtstraße aus zwei Erschließungsstiche zu realisieren.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 – Robert-Koch-Straße – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innenliegende Nachverdichtung mit Wohnbebauung zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen im Stadtteil Alsdorf-Mitte.

6 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 „Robert-Koch-Straße“ aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	o – offen
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2
Zulässiger Haustyp	EFH / DH
Zulässige Dachform	PD + SD + FD

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die bauliche Nutzung nicht verändert werden soll und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auch heute noch der Intention der Stadt Alsdorf entspricht.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltungen zulässig.

6.2 Maß der Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Gewährleistung einer dem Standort entsprechenden Verdichtung, die gesamtstädtisch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist zum einen ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, zum anderen bieten die Festsetzungen gute Ausnutzungsmöglichkeiten der Fläche, was die Vermarktungschancen erhöht.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete dementsprechend eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Ferner wird geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die maximal zulässige GRZ von 0,6 betragen darf.

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 zu steuern, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet getroffen, indem maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Weiterhin wird die Häuserform als Einfamilien- und Doppelhaushäuser geplant. Es sind Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig.

Die ortstypische Bauweise der Umgebung ist die offene Bauweise. Um die ortstypische Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch werden eine adäquate Durchgrünung und Vernetzung des Gebietes ermöglicht. Da es sich vorliegend um eine Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungszusammenhang handelt, wird den zuletzt genannten Aspekten, auch im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine besondere Bedeutung beigemessen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.

Die Baufenster werden in einer Tiefe von min. 11 m festgesetzt um flexible Möglichkeiten zu bieten, zudem muss ein Mindestabstand von 3 m zur Straße erfolgen.

6.4 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung einer min. 6,0 m tiefen Garagenvorstellfläche im WA dient zum einen der Reduzierung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, da auf diese Weise ein zweiter, ausreichend großer Stellplatz auf dem Grundstück selbst vorhanden ist. Zum anderen wird mit einer 6,0 m tiefen Vorstellfläche vermieden, dass größere Fahrzeuge über die Grundstücksgrenze in den Straßenraum hereinragen und dort Behinderungen für den fließenden PKW-Verkehr oder Fußgänger und Radfahrer darstellen.

Garagen und Carports dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Stellplatzflächen“, die jeweils am Anfang und Ende des Straßenstichs liegen, entstehen. Mit der Einschränkung wird dafür Sorge getragen, dass diese Anlagen nur an den städtebaulich geeigneten Standorten entstehen. Zugleich wird nachbarschaftlichen Konflikten entgegengewirkt.

6.5 Müllsammelplatz

Um zu gewährleisten, dass das Plangebiet von Müllfahrzeugen angeeignet werden kann, wird zur Schachtstraße hin jeweils eine Müllsammelstelle an den Stichstraßen festgesetzt.

7 VERKEHRSFLÄCHE

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße – wird über zwei an der Schachtstraße anbindenden Stichstraßen mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Hierdurch soll das Parken und Fahren auf einer Fahrbahn möglich werden.

Die beiden Stichstraßen weisen jeweils einen Wendehammer auf, der jedoch nicht zum Wenden von Müllfahrzeugen geeignet ist.

8 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des § 44 Landeswassergesetz NW ortsnah über ein Trennsystem in den Broicher Bach, welcher ca. 600m südlich verläuft, erfolgen. Die Ableitung in den Broicher Bach ist Bestandteil des von der Bezirksregierung Köln genehmigten Gesamtentwässerungskonzeptes.

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist nicht erlaubnisfähig. Im Plangebiet stehen nach TÜV-Gutachten überwiegend geringdurchlässige, bis 6 m mächtige Löß- und Lößlehmschichten an. Im Hinblick auf Grundwasserschutz dürfen in aufgefüllten Flächen wegen der möglichen Auswaschung von Salzen keine Versickerungen vorgesehen werden. Innerhalb der Baugebiete und Grünflächen können Mulden und Becken zum Sammeln und Verdunsten zugeleiteter Niederschlagswässer angelegt werden. Aufgrund der geschilderten Bodenverhältnisse müssen diese Mulden und Becken gegen eine Versickerung in belastete Bodenbereiche abgedichtet werden. Überläufe in das Kanalnetz sind entsprechend vorzusehen.

9 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zuläs-

sig. Durch die Nutzung brachliegender Flächen im Innenbereich wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden, was dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

10 ARTENSCHUTZ

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung von Hartmut Fehr durchgeführt (vgl. Fehr, 2020). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich derzeit auf dem Plangebiet eine Brache mit nur sehr wenigen jüngeren Gehölzen befindet. Umliegende Gehölzstrukturen, wie eine Platanenreihe am Willy-Brandt-Ring, sind von der Planung nicht betroffen.

Im Zuge einer Datenrecherche und einer Kartierung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt.

Bis auf die Arten Flussregenpfeifer und Kreuzkröte können alle anderen planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen werden die Bestände dieser beiden Arten zeitnah (April/Mai 2020) untersucht, um Vorkommen sicher auszuschließen. Ansonsten wären im Sinne einer worst-case-Annahme funktionserhaltende Maßnahmen für diese beiden Arten nötig.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben können Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 FLÄCHENBILANZ

Flächen	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet WA	~ 5.962	91
Verkehrsflächen / Müllplatz	~ 577	9
Summe	~ 6.539	100

12 GUTACHTEN

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 – Robert-Koch-Straße – wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 vom 20.04.2020, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Hartmut Fehr, Stolberg