

Bekanntmachung der Stadt Elsdorf

- a) Zur Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Elsdorf**
- b) Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3. Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 zum einen die Durchführung der 12. Änderung des FNPs und zum anderen die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3. Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 abs. 1 BauGB beschlossen.

Anlass der 12. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Entstehung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Heppendorf, um somit der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Auf dem rund 6 ha großen, heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet soll auf städtischen Liegenschaften ein Wohngebiet mit Wohnbebauung in offener Bauweise entstehen. Ziel ist es, u.a. die bestehende Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern zu bedienen und Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen zu schaffen. Dabei ist es auch städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung von attraktiven Straßenräumen und Platzflächen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Über Wegeverbindungen wird das Plangebiet außerdem mit seinem Umfeld verbunden. Das Plangebiet knüpft an das bestehende Siedlungsgefüge von Elsdorf an. Dabei sollen im Entwurf die im Impulskonzept „Perspektive Elsdorf 2038“ entwickelten Leitlinien aufgegriffen werden.

Das circa 6 ha große Plangebiet für die Wohnbaulandentwicklung befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Heppendorf. Das Plangebiet schließt im Süden und Westen an den bestehenden Siedlungskörper an. Dort wird es durch die Wohnbebauung entlang der Sindorfer Straße sowie dem Mansfelder Weg begrenzt. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft bzw. an vorhandene landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südliche befindet sich in der Nähe zum Plangebiet mit der Colling Transporte GmbH ein ortsansässiger Gewerbebetrieb. Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von rund 400 m in Nord-Süd-Richtung. In Ost-West Richtung beträgt die Ausdehnung bis zu über 150 m. Die Topografie des Plangebiets ist weitgehend eben.

Für die Entstehung des neuen Wohngebietes in Heppendorf ist zusätzlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 Heppendorf- die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsdorf erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den nördlichen und östlichen Bereich der gesamten geplanten Wohnbaulandentwicklung.

12. FNP-Änderung
Arbeitstitel: "Wohnbaulandentwicklung Heppendorf Ost"

-aktuelle Darstellung -

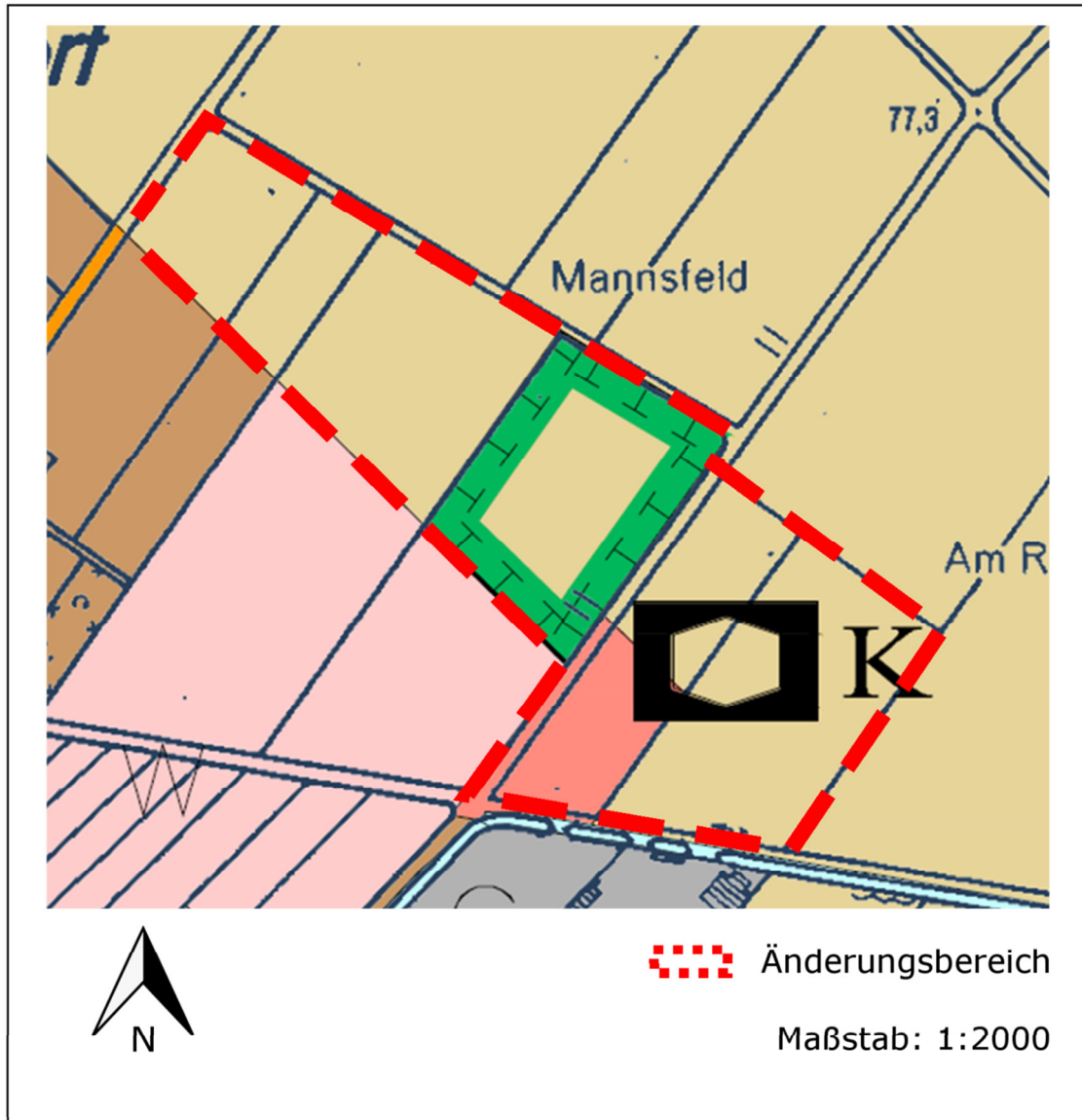


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf

Der Flächennutzungsplan der Stadt Elsdorf stellt zurzeit den Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Teil des Plangebiets ist jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese ist im Bereich „Mansfeld“ mit einer Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird. Somit ist die geplante Entstehung des Wohngebietes in Heppendorf derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und macht die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hinzu kommt, dass sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten befindet, welche durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt werden soll. Da die Nutzung Kindergarten der Darstellung Wohnbaufläche nicht entgegensteht, kann die Fläche auch mit der geplanten Änderung zu einem Kindergartengelände entwickelt werden.

Die Änderung soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 123 erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form der öffentlichen Auslegung der aktuellen und beabsichtigten Darstellung des Änderungsbereiches mit dem Arbeitstitel: „Wohnbaulandentwicklung Heppendorf Ost“, sowie der Kurzbegründung. Die Unterlagen liegen gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, in der Zeit vom

22.06.2020 bis 22.07.2020

zur allgemeinen Einsicht im Rathaus der Stadt Elsdorf, Gladbacher Straße 111, 50189 Elsdorf, Fachbereich 4, Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht, 1. Etage, Zimmer 118, während der Öffnungszeiten:

montags und mittwochs bis freitags	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
dienstags	14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
donnerstags	14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

öffentlich aus.

Offengelegte Planunterlagen sind auch außerhalb dieser Zeiten im Foyer des Rathauses – 1. Obergeschoss -, in den Schaukästen – Bauleitpläne – einsehbar. Aufgrund der Covid-19 Situation ist eine vorherige Anmeldung an der Infotheke im Rathaus von Nöten.

Die ausliegenden Planunterlagen können zusätzlich auf der Homepage der Stadt Elsdorf unter folgendem Link <https://www.o-sp.de/elsdorf/beteiligung> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 123 schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Stadt Elsdorf, Fachbereich 4, Abteilung Stadtplanung und Bauaufsicht, Zimmer 118, Gladbacher Straße 111, 50189 Elsdorf oder per E-Mail an aduessel@elsdorf.de vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zeitgleich zu diesem Verfahrensschritt durchgeführt.

Elsdorf, den 05.06.2020

Andreas Heller
(Bürgermeister)