

GEMEINDE WACHTBERG

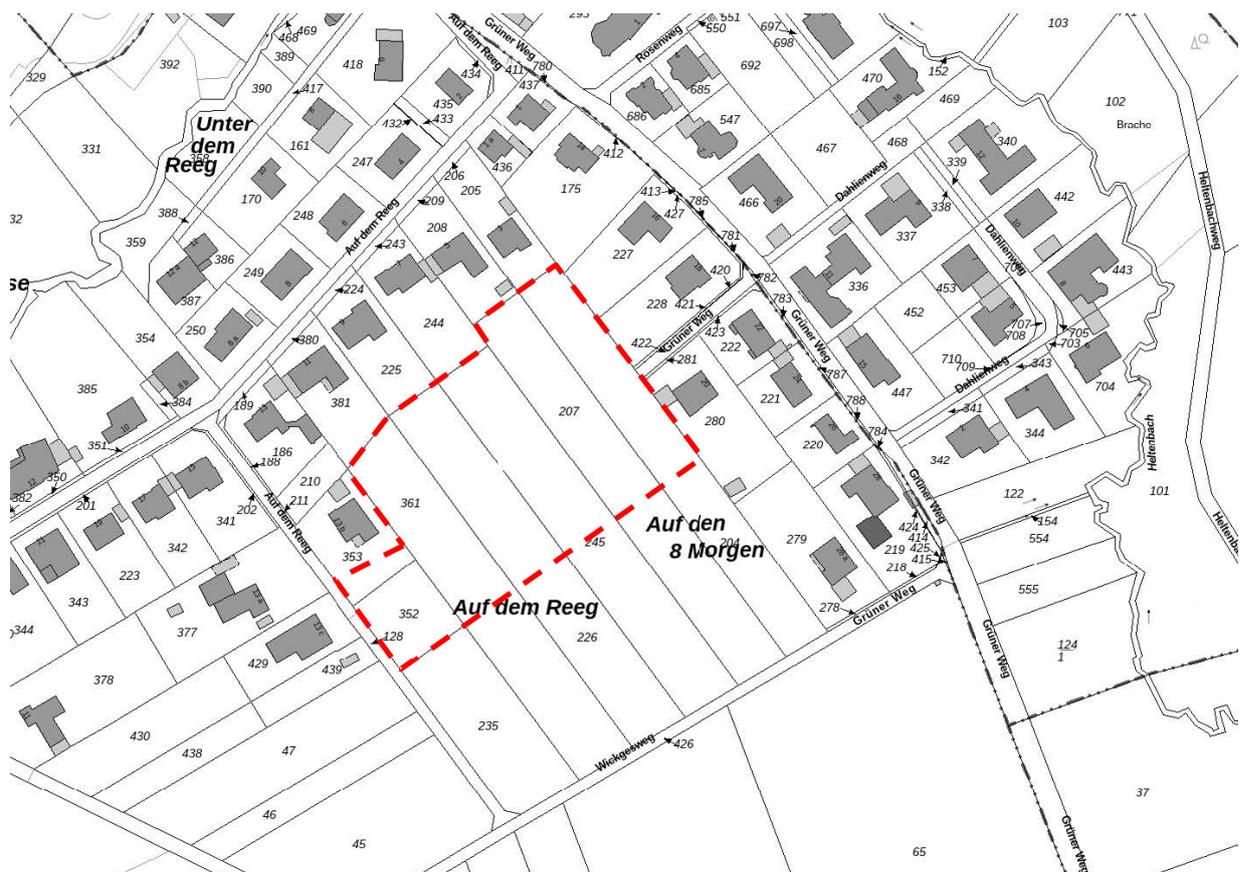
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 09-19

„Margeritenweg“

Erläuterungsbericht



Bearbeitungsstand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches	3
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahren	4
2.	Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.1	Regionalplanung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
2.4	Landschaftsplan	6
3.	Bestandssituation	6
3.1	Städtebauliche Struktur	6
3.2	Verkehrliche Erschließung	6
3.3	Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur	7
3.4	Natur und Landschaft	7
3.5	Immissionsschutz	10
3.6	Topographie	10
4.	Städtebauliches Konzept	11
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	11
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3	Entwässerung	12
5.	Inanspruchnahme von Freiflächen	12
6.	Planinhalte	13

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das rund 8.500 m² große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ befindet sich in der Gemeinde Wachtberg, in der Ortschaft Pech.

Die Fläche wird durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Reeg im Westen und Norden sowie Grüner Weg im Osten begrenzt. In Richtung Süden erfolgt die Abgrenzung an der Flurstücksgrenze 352 über die landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet umfasst in der Flur 5 Teile der Flurstücke 204, 207, 245, 226 und 361 sowie 352 und 353 (teilw.) der Gemarkung Pech.

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wachtberg hat in den letzten Jahrzehnten aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Bonn ein stetiges Bevölkerungswachstum verzeichnet. Hierdurch ist die Wohnraumnachfrage entsprechend hoch und der Bedarf an neuen Flächen für Wohnraumentwicklung wächst stetig.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für die Schaffung von Wohnraum ist es relevant, einen sinnvollen Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche zu schaffen und bereits bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ ist durch den Anschluss an die Stichstraße Grüner Weg im Osten sowie die Straße Auf dem Reeg im Westen bereits verkehrlich an den Bestand angebunden. Durch den unmittelbaren Anschluss des Plangebiets an den Siedlungsbereich kann der Umriss des Ortsteils Pech arrondiert werden. Durch die nördlich gelegene Landstraße (L158) ist das Areal gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Schulen und Kindergärten) sowie Grün- und Naherholungsgebiete sind gut erreichbar und schaffen optimale Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“ wird somit auf die Wohnungsbedarfe vor Ort reagiert. Die geplante Einfamilienhausbebauung soll die städtebaulichen Gegebenheiten in der Umgebung berücksichtigen sowie eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung darstellen. Dem ortsüblichen Bedarf an Einfamilienhäusern wird mit dem Bebauungsplan nachgegangen und der Siedlungsrand von Pech angemessen arrondiert.

Mit der Planung soll durch die vorgesehene, familienfreundliche Wohnnutzung ein Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des angrenzenden Siedlungsbereichs geleistet werden und ein stimmiges Gesamtbild des Quartiers und seiner Umgebung hergestellt werden.



Abbildung 1 Luftbild Plangebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs (© Geobasis.NRW, bearbeitet ISR)

1.3 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, welche im Umweltbericht dargelegt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 09-19 „Margeritenweg“ soll am 21.11.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans Nr. 09-19 „Margeritenweg“ wird in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplanung

Gemäß §§ 3 und 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, mit Stand vom 06.02.2004 als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Südlich des Plangebiets sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ dargestellt. Die im Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ dargestellt. Die Ortschaft Pech befindet sich unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle, wodurch eine Wohnbauentwicklung innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ gemäß des gültigen Regionalplans die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Köln in Neuaufstellung. Der vorläufige Entwurf (Stand Dezember 2021) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit auch in der Neuaufstellung des Regionalplans die Ziele der Raumordnung.



Abbildung 2 Ausschnitt Regionalplan Köln mit Darstellung des Geltungsbereichs (Regionalplanköln Rhein Sieg Kreis, bearbeitet ISR)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg mit Stand vom 07.11.2013 stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Westen, Norden und Osten grenzt ebenfalls Wohnbaufläche an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets grenzt Fläche für die Landwirtschaft sowie ein Landschaftsschutzgebiet gem. der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 19.06.2006 an. Südöstlich des Plangebiets entlang des Grünen Weges ist eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dargestellt.

Die geplante wohnbauliche Nutzung kann somit aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden.

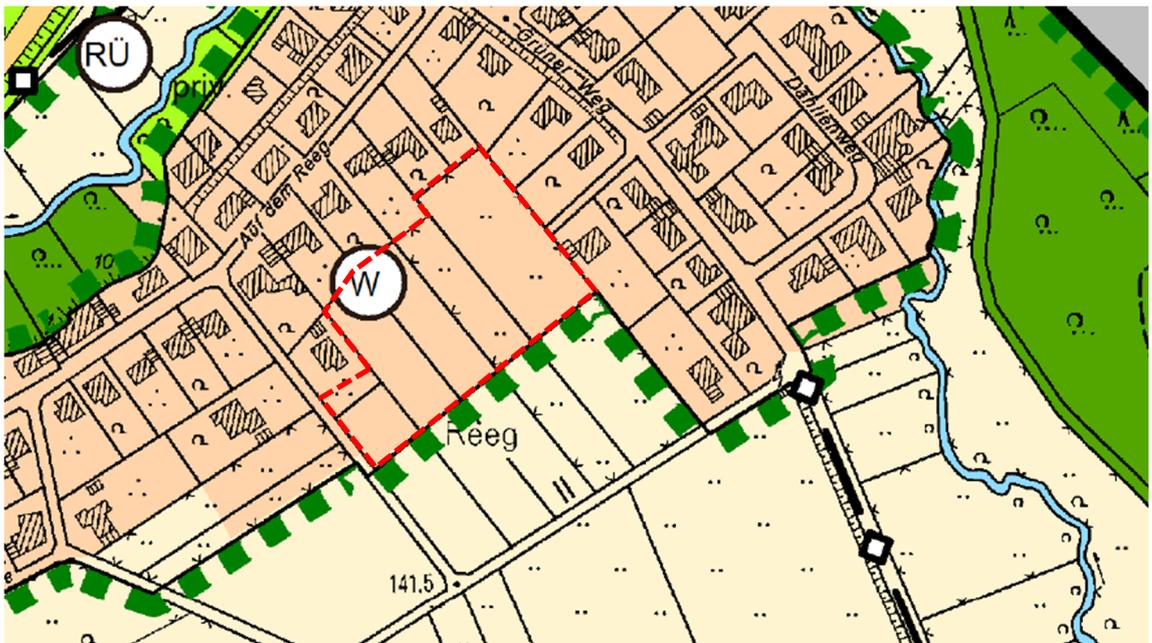


Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Wachtberg mit Darstellung des Geltungsbereichs (Website Gemeinde Wachtberg, bearbeitet ISR)

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden, Westen und Osten an den Durchführungsplan Grüner Weg Nr. 2 sowie an den Planbereich der 1. Änderung des Durchführungsplans Grüner Weg Nr. 2 an.

Der Durchführungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1958 setzt ein WR-Gebiet mit maximal zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise fest. Zur Hangseite sind maximal eingeschossige Gebäude zulässig.

Die 1. Änderung des Durchführungsplans Nr. 2 aus dem Jahr 1973 ergänzt den Durchführungsplan um weitere Planungen an der Straße Auf dem Reeg mit gleichen Festsetzungen.

2.4 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Wachtberg liegt kein rechtsgültiger Landschaftsplan vor. Es gelten die Verordnungen der Bezirksregierung Köln.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“ schließt an den südöstlichen Siedlungsrang der Ortschaft Pech an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist ein starkes West-Ost-Gefälle auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche un bebaut und unversiegelt und ist dadurch unwesentlich strukturiert.

Im Westen, Norden und Osten grenzt der rückwärtige Bereich der Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Reeg und Grüner Weg an. Die umliegende Wohnbebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einer maximalen Höhe von 1,5 Geschossen.

Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wege. In etwa 230 Metern in Südöstlicher Richtung befindet sich ein Landwirtschaftlicher Betrieb.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist das Plangebiet derzeit für den MIV nicht erschlossen. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Grünen Weg an, welcher in Richtung Norden, etwa 200 Meter vom Plangebiet entfernt, auf die Landstraße „Pecher Hauptstraße“ (L158) trifft. Die Pecher Hauptstraße bildet die Verbindung an das überörtliche Netz zu den Wachtberger Ortschaften Villip mit Villiprott sowie zu der Stadt Rheinbach und dem Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg. Über die Pecher Hauptstraße kann in ca. 5 Kilometer Entfernung der Autobahnanschluss „Merl“ der Bundesautobahn A 565 erreicht werden und im weiteren Verlauf in Richtung Süden über das Kreuz Meckenheim die Bundesautobahn A 61 sowie Richtung Norden die Stadt Bonn.

Rad- und Fußwege

Die Umgebung des Plangebiets weist eine gute Infrastruktur an Rund- und Fernwanderwegen auf. Über ein locker geflochtenes Wegenetz aus regionalen und überregionalen Wander- und Fahrradrouten lässt sich die Umgebung in alle Richtungen erkunden und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft entlang des Grünen Weges die Rheinische Apfelroute. Ein ca. 124 km langer Rundkurs durch die gesamte Region Rhein-Voreifel. Darüber hinaus verläuft durch die Ortschaft Pech ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Plangebiets der Wachtberger Radrundkurs, eine über 30 Kilometer lange Fahrrad Rundroute um und durch das Gemeindegebiet Wachtberg.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wachtberg Pech-Huppenberg“ liegt in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet und gewährleistet mit den Buslinien 881 und 885 eine lokale sowie regionale ÖPNV-Anbindung.

Die Linie 881 verbindet als Kleinbuslinie Wachtbergs Täler von Pech über Villiprott / Villip / Holzem nach Berkum. Darüber hinaus stellt die Buslinie 855 eine Verbindung von Bonn-Bad Godesberg über Pech / Villip / Villiprott nach Meckenheim her und schließt Pech an die umliegenden Städte sowie an das regionale Schienennetz über den Bahnhof Meckenheim (in ca. 17 Kilometer Entfernung) und den Bahnhof Bonn Bad Godesberg (in ca. 5 Kilometer Entfernung) an.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Stellplätze sind infolgedessen nicht vorhanden.

3.3 Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitinfrastruktur

Einzelhandel und Gastronomie

Im ca. 5 km entfernten Ortsteil Berkum befinden sich umfangreiche Angebote zur regionalen Nahversorgung. Hier sind unter anderem ein Vollsortimenter, kleinere Fachgeschäfte sowie eine Marktscheune, in welcher regionale Produkte angeboten werden, angesiedelt. Des Weiteren sind in Berkum vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Angebote angesiedelt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebiets, in der Ortschaft Pech, gibt es zwei gastronomische Angebote.

Die Innenstadt von Bonn-Bad Godesberg mit einem vielfältigen Angebot für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf befindet sich ca. 5 km, die Innenstadt von Bonn ca. 13 Kilometer von dem Plangebiet entfernt.

Freizeit-, Kultur- und Bildung

In etwa 400 Metern Entfernung nordöstlich des Plangebietes liegt eine katholische Kindertagesstätte sowie ein Waldorfkinderhaus. An die Kindertagesstätten grenzt unmittelbar die Katholische Grundschule Pech an.

Im Umkreis von ca. 1 km in nördlicher bis nordöstlicher Richtung wird das kulturelle Angebot durch ein Theater sowie eine Musikschule und das sportliche Angebot durch einen Sportplatz abgedeckt.

3.4 Natur und Landschaft

Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzgebiete

In ca. 1 Kilometer Entfernung nordwestlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Waldreservat Kottenforst“ (DE-5308-303), welches gleichzeitig auch als Vogelschutzgebiet (DE-5308-401) ausgewiesen ist. Es handelt sich bei dem Gebiet um ein großes zusammenhängendes Waldgebiet südlich von Bonn mit bedeutenden Stieleichen-Hainbuchenwald- und Buchenwaldanteilen. Das Entwicklungsziel ist der Erhaltung, Wiederentwicklung und naturnahe Bewirtschaftung naturnaher Laubwälder: Maiglöckchen-

Stieleichen-Hainbuchenwald, Flattergras- und Perlgras-Buchenwald, Erlen-Eschen-Auwald sowie die Erhaltung und Entwicklung angemessener Alt- und Totholzanteile unter Berücksichtigung der vorkommenden Spechtarten. Schutz der naturnahen Bäche, Quellsümpfe, Teiche und Maare.

Über die Fläche des FFH-Gebiets erstreckt sich außerdem das Vogelschutzgebiet „Kottenforst-Waldville (DE-5308-401) u.a. mit den Zielarten Mittel-, Grau- und Schwarzspecht. Das Gebiet wird als bedeutendstes lindenreiches Stieleichen-Hainbuchenwaldgebiet sowie bedeutendste Buchen-Altholzbestände, Auwälder, Quellsümpfe und Moore im Landesteil Nordrhein beschrieben. Das Entwicklungsziel des Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung, Wiederentwicklung und naturnahe Bewirtschaftung naturnaher Laubwälder (Maiglöckchen-Stieleichen-Hainbuchenwald, Flattergras- und Perlgras-Buchenwald, und Erlen-Eschen-Auwald), sowie die Erhaltung und Entwicklung angemessener Alt- und Totholzanteile und der Schutz der naturnahen Bäche, Quellsümpfe, Teiche und Maare.

Aufgrund der großen Distanz (Regelvermutung 300 Meter) sind von der Planung keine Auswirkungen auf diese Gebiete und deren Schutzziele zu erwarten.

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete

Über die ähnliche räumliche Ausdehnung des o.g. FFH-Gebiets erstreckt sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kottenforst“ (Kennung BN-003) welches vom Plangebiet ca. 1 Kilometer in nordwestlicher Richtung entfernt ist.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) stellt das Landschaftsschutzgebiet „In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“ (LSG-5207-0001) dar, welches unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

Der Charakter des Schutzgebiets wird in hohem Maße durch den geomorphologischen Formenreichtum geprägt; hervorzuheben ist die Prägung des Landschaftsbildes durch die Ausblickmöglichkeiten auf das Siebengebirge. Das Gebiet ist überwiegend gekennzeichnet durch den Obstbau und die hierdurch entstandenen Vegetations- und Nutzungsformen.

Sonstige Schutzgebiete

In ca. 100 Metern Entfernung im Südosten vom Plangebiet befindet sich die Biotopverbundfläche „Heltenbachtal“ (Kennung VB-K-5308-033), welche den rund 2 km langen Talabschnitt des Heltenbachs umfasst.

Für die ähnliche Ausdehnung, ebenfalls ca. 100 Meter südöstlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich das schutzwürdige Biotop „Heltenbachtal südlich Pech“ (Kennung BK-5308-0003).

Die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgebiete sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Boden / Fläche

Im Bestand stellt sich die Fläche des Plangebiets als unversiegelte Acker- und Grünlandflächen dar. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur Bestandssituation eine deutlich höhere Versiegelung vorbereitet. Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von rund 8.600 m² werden ca. 7.500 m² als reine Wohngebiete festgesetzt mit einer GRZ von 0,4 sowie die zugehörige Erschließung. Durch hinweisende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Boden und Fläche weitgehend abgemildert werden.

Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln.

Wasser

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Bachläufe. Nordöstlich des Plangebiets in ca. 140 m Entfernung verläuft der Godesberger Bach und in ca. 150 m Entfernung verläuft der Heltenbach.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln besteht im Plangebiet auch bei extremen Hochwassern (HQextrem) kein Risiko einer Überschwemmung.

Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse, nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren, wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt. Für das Gemeindegebiet liegt die verbindliche Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Wachtberg vor.

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet kommt es danach auch bei extremen Ereignissen nicht zu einer nennenswerten Überflutung des Plangebietes. Etwa mittig des Plangebietes wird aufgrund einer topographischen Aufkantung der abfließende Starkregen in Richtung der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze geleitet. Hier treten untergeordnete und geringe Einstauungen mit Wassertiefen von bis zu 50 cm und einer relativ geringen Fließgeschwindigkeit auf. Das Wasser fließt aufgrund der heutigen topographischen Situation zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Außerhalb des Plangebietes, etwa entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, sind relativ hohe Fließgeschwindigkeiten von der Straße Auf dem Reeg zur Straße Grüner Weg verzeichnet. An der Bestandsbebauung Grüner Weg 22 bis 28 staut sich der anfallende Starkregen teils überproportional mit Wassertiefen von bis zu 50 cm auf. Zudem ist die zum Plangebiet führende Stichstraße (Grüner Weg) durch Starkregenereignisse insofern betroffen, als dass hier Niederschläge mit relativ hohen Fließgeschwindigkeiten entlang fließen.

Im Rahmen der Überplanung des Plangebietes und der zu Erarbeitenden Entwässerungs- und Erschließungskonzeption ist insgesamt davon auszugehen, dass sich eine Betroffenheit aufgrund von Starkregen künftig nicht mehr oder nicht mehr so stark einstellen wird.

Klima / Luft

Das gesamte Plangebiet ist gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV vollständig dem Klimatop Freilandklima zugeordnet, welches sich durch einen ungestörten Temperatur-/Feuchteverlauf, Windoffenheit und normale Strahlungsprozesse auszeichnet. Die Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebiets werden als Vorstadtklima dargestellt.

In der Klimaanalysekarte nachts des LANUV wird für das südliche Plangebiet und die angrenzenden Wald- und Ackerflächen ein hoher Luftaustausch (Kaltluftvolumenstrom > 1.500 bis 2.700 m³/Sekunde) in Richtung Norden dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig, ausgenommen des südwestlichen Bereiches, im Kaltlufteinwirkungsbereich. Für den angrenzenden bebauten Bereich wird eine Siedlung ohne nächtliche Überwärmung abgebildet. Das Plangebiet selbst wird im Bestand als Grünfläche mit einem hohen Kaltluftvolumenstrom abgebildet.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer Änderung des Klimatops im Bereich des Plangebiets zu rechnen. Das Freilandklima würde sich zu einem Vorstadtklima entwickeln. Aufgrund der großflächigen umliegenden Freiflächen wird allerdings nicht mit negativen Auswirkungen auf das Mesoklima im Ortsteil Pech gerechnet.

3.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Etwa 200 Meter nördlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L158. Von dieser sind ggf. potenzielle Lärmimmissionen zu erwarten.

Eine erste Einschätzung kann durch die Lärmkartierung (2017) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW vorgenommen werden. Bei der Betrachtung des Plangebiets bezüglich der Nacht- und der 24-h-Pegel wird keine Betroffenheit erkannt.

Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe. Lärmimmissionen von Gewerbe- oder Industriebetrieben sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Raum nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird die Notwendigkeit zur Erstellung eines Schallgutachtens geprüft.

3.6 Topografie

Das Plangebiet weist ein ca. 10%tiges Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf (ca. 12 Höhenmeter). Die Topografie wird in Hinblick auf die städtebauliche Position und Anordnung der geplanten Erschließung, der Grundstücke und Wohngebäude sowie deren Entwässerung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken entlang eines mittig liegenden Erschließungsweges mit Quartiersplatz vor.

Die geplante Bebauung nimmt die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss/Staffelgeschoss auf. Die Dachformen können unterschiedlich formuliert sein, begrenzen sich jedoch auf Flach- und Satteldächer.



Abbildung 4: Skizze des städtebaulichen Entwurfs ohne Maßstab - TIM-Online Katastergrundlage abgerufen am 30.03.2022, bearbeitet durch ISR

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Grüne Weg erschließt den größten Teil der Fläche von Nordosten und führt Richtung Südwesten in das Plangebiet hinein. Eine nach Norden ausgerichtete Aufweitung der

Erschließung, der Quartiersplatz, ermöglicht die Unterbringung der notwendigen Wendeschleife für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Darüber hinaus werden in diesem Bereich auch Besucherstellplätze, kleinere Grünflächen sowie eine Aufstellfläche für die Abfallbehälter am Tag der Abholung untergebracht. Am südwestlichen Ende der Stichstraße, die die weiter westlich liegenden Grundstücke anbindet, liegt ein weiterer kleiner Wendebereich für Pkw.

Für die Wohnbebauung sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wachtberg, jeweils zwei separat anfahrbare private Stellplätze auf den privaten Grundstücken in Garagen/Carports geplant, die zum Teil direkt an die Baukörper anschließen. Im Bereich des Wendekreises werden zusätzliche öffentliche Stellplätze angeboten.

Das Grundstück auf dem Flurstück 352 am südwestlichen Ende des Plangebiets wird über die Straße Auf dem Reeg erschlossen.

4.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Regenwassers der Fläche soll an den Heltenbach angebunden werden. Die Anordnung des Quartiersplatzes am Höhentiefpunkt des Plangebiets begünstigt dabei die Entwässerung und Versickerung des Oberflächenwassers im öffentlichen Raum, da am niedrigeren Punkt der Straße die nötigen Flächen begrünt angelegt werden können.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über das süd-östlich liegende neue Baugrundstück und verläuft im Anschluss weiter über die Ackerfläche Richtung Feldweg, um dann über einen öffentlichen Kanal in den Heltenbach eingeleitet zu werden.

Für das Grundstück auf dem Flurstück 352 ist ein Anschluss an den Bestandskanal der Straße Auf dem Reeg vorgesehen. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser für diesen Bereich wird derzeit geprüft.

5. Inanspruchnahme von Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit im Sinne des § 201 BauGB landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden. Auch für notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen; insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG soll die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich haben. Ferner ist gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Wie bereits in den einleitenden Kapiteln erläutert, ist für die Gemeinde Wachtberg eine hohe Wohnraumnachfrage festzustellen. Um der damit verbundenen, kommunalen Aufgabe der Wohnraumvorsorge nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf diese Freiflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Die

übergeordnete Planung sieht hier ebenfalls die Ortsrandarrondierung in Verbindung mit der bestehenden Siedlungsstruktur vor.

6. Planinhalte

Für das Plangebiet sollen folgende Festsetzungen, Vorschriften getroffen sowie Hinweise gegeben werden. Diese werden im Verfahrensverlauf ergänzt sowie weiter begründet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Höhe baulicher Anlagen
 - 1.4. Bauweise
 - 1.5. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.6. Flächen für Nebenanlagen
 - 1.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
 - 1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - 1.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
 - 1.11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Örtliche Bauvorschriften
 - 2.1. Fassadengestaltung von Gebäuden
 - 2.2. Dachgestaltung von Gebäuden
 - 2.3. Einfriedungen und Stützmauern
 - 2.4. Müllbehälter
 - 2.5. Abgrabungen
3. Hinweise
 - 3.1. Erdbebengefährdung
 - 3.2. Kampfmittel
 - 3.3. Bodendenkmäler
 - 3.4. Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.5. Schutz des Oberbodens
 - 3.6. Dacheindeckungen
 - 3.7. Entwässerungstechnische Hinweise
 - 3.8. Standort von Einfriedungen