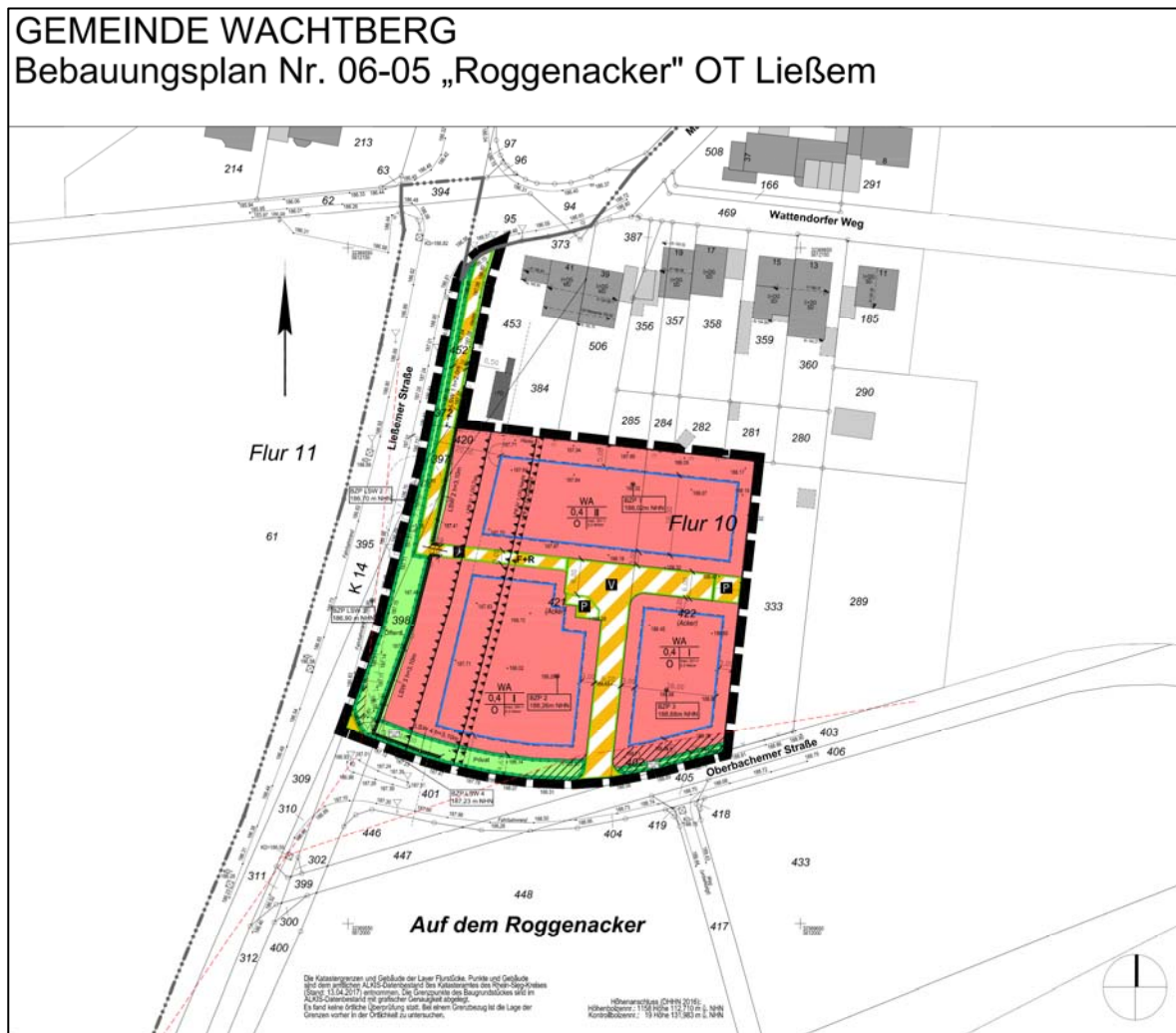


Gemeinde Wachtberg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 06-05 „Roggenacker“ in Wachtberg-Ließem

Stand: 2.9.2019



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB (Bekanntmachung: 3.11.2017), Baunutzungsverordnung - BauNVO (Bekanntmachung 21.11.2017), Landesbauordnung - BauO NRW, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018)

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Bereich am südwestlichen Ortsrand von Ließem wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wachtberg als neue Wohnbaufläche „Ließem Süd“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 06-05 umfasst den westlichen Teil dieser Fläche.

Ziel der Planung ist es, bisher nicht baulich genutzte Flächen am südwestlichen Ortsrand von Ließem einer neuen Wohnbebauung zuzuführen und die südliche Raumkante des Ortsteils durch eine offene, zum künftigen Ortsrand hin in der Höhe absinkende Bauweise abzurunden. Darüber hinaus wird das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel, am südwestlichen Siedlungsrand von Ließem eine Ortsrandeingrünung zu schaffen, planungsrechtlich festgesetzt. Die im übrigen Bereich von Ließem bestehende Grünachse entlang der K 14 wird somit nach Süden fortgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Schutz des Landschaftsbildes wurden eine sich in der Höhe einfügende Bauform sowie eine zur Landschaft hin orientierte Eingrünung am westlichen und südlichen Rand des Gebietes festgesetzt.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung ermöglicht die Aufnahme und Verdunstung von Niederschlagswasser und wirkt sich somit positiv auf die Schutzgüter Wasser und Klima aus. Sie hat zudem einen positiven Effekt für das Landschaftsbild. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird durch Anschluss an die Mischwasserkanalisation und ggf. vorherige Rückhaltung im Gebiet gesichert.

Um das künftige Wohngebiet vor Verkehrsräuschen der westlich angrenzenden Kreisstraße zu schützen, wurden eine Lärmschutzwand als aktiver Schallschutz sowie ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Artenschutzbelang wurden zum Schutz der Feldlerchen Bauzeitenregelungen bzw. der Nachweis des Artenausschlusses vorgegeben.

Zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine gemeindeeigene Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Regelverfahren und einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Im Laufe des Verfahrens erfolgten auf Basis von Eingaben im Beteiligungsverfahren eine Verschiebung der Lärmschutzwand an die südliche Grundstücksgrenze, die Aufnahme eines geologischen Hinweises auf die Erdbebenzone und die geologische Untergrundklasse sowie formale Änderungen und klarstellende Ergänzungen z.B. zu den Themen Schallschutz, Gebäudehöhe und Dachform. Die Grundzüge der Planung wurden beibehalten.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Nr. 06-05 „Roggenacker“ schafft das Baurecht für eine im Flächennutzungsplan verankerte Wohnbaufläche.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungsvarianten erarbeitet. So sah eine Variante z.B. zur Kreisstraße K 14 hin eine relativ dichte, mehrgeschossige Bebauung im Sinne des Geschosswohnungsbaus vor. Das schließlich planungsrechtlich umgesetzte Konzept geht stärker auf die Umgebung ein und

schafft durch die festgesetzte Höhenabstufung den Rahmen für einen sanften Übergang von der bestehenden Siedlung zur Landschaft.

Einzelheiten der Planung sind der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan seit dem 27.8.2019 wirksam.

Wachtberg, den 2.9.2019