



Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan Nr. F 22 „Am Luchemer Wege“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a (1) BauGB

Stand: 26.08.2022



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass/ Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2
2.	Verfahrensablauf.....	2
	2.1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	2
	2.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung	5
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
4.	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten	8
5.	Verfahrensabschluss	9

1. PLANUNGSANLASS/ ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Langerwehe ist aufgrund der Lage mit der Nähe zum Oberzentrum Aachen sowie den Mittelzentren Eschweiler, Jülich und Düren, den hohen Naherholungsqualitäten durch die naturräumlichen Besonderheiten sowie der guten verkehrlichen Anbindung durch Autobahn und DB-Strecke nach wie vor eine hohe Wohnraumnachfrage und somit erhöhter Wohnraumbedarf zu verzeichnen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langerwehe in den Jahren 2015-2020 wurden daher zur Bedarfsdeckung neue Wohnbauflächen dargestellt. Dem Hauptort Langerwehe mit der bestehenden guten sozialen Infrastruktur und hervorragenden Anbindung an das Bus- und Schienennetz kommt dabei eine besondere Stellung zu, die sich durch die Darstellung u. a. von Wohnbauflächen am Ortszugang, im Bereich B 264 und Luchemer Straße, ausdrückt. Auf Grundlage dieser Flächennutzungsplandarstellung als Ergebnis des gesamtstädtischen Wohnentwicklungskonzeptes ist der Bebauungsplan F 20 „Töpfersiedlung“ östlich der Luchemer Straße mit Schlussbekanntmachung vom 25.04.2022 in Kraft getreten.

Auch westlich der Luchemer Straße ist mit Ausweisung von Wohnbauflächen im neuen FNP das Entwicklungsziel für die Zukunft dokumentiert. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen daher, das Entwicklungsziel „Wohnen“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in verbindliches Planungsrecht umzusetzen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist – entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der umgebenden Bebauung – die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem genannten Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des Kernortes der Gemeinde Langerwehe zu einem attraktiven Wohnstandort.

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 06.02.2020 gefasst.

Als erster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 und 4 BauGB im Sommer 2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Informationsveranstaltung am 29.06.2021 in Form eines Webinars vorbereitet (über Internet). Des Weiteren konnten die Planunterlagen auf der homepage der Gemeinde Langerwehe vom 24.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 und darüber hinaus in der gleichen Frist als Aushang im Rathaus der Gemeinde Langerwehe eingesehen werden.

Zu der o. g. Informationsveranstaltung musste eine Anmeldung erfolgen, um die Zugangsdaten für das Webinar zu erhalten. Es erfolgten keine Anmeldungen. Die Veranstaltung hat daher nicht stattgefunden. Darüber hinaus ging von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein.

*Die Bedenken der Bürger*in, die am Frenzer Weg südlich des Plangebiets einen Busbetrieb führen, dass der örtliche Busbetrieb nicht ausreichend im Planungsprozess Berücksichtigung findet, werden zurückgewiesen. Im schalltechnischen Gutachten, welches zur Offenlagefassung fertiggestellt wurde, sind detailliert die Anzahl und Zeiten der Bewegungen der Fahrzeuge und weitere schallrelevante Tätigkeiten auf dem Gelände des Busbetriebs erfasst und beurteilt. Im Ergebnis führen diese gewerblichen Geräusche zu keinen Überschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten des neuen*

Plangebietes. Die heranrückende Wohnbebauung schränkt die bestehende gewerbliche Nutzung aus schalltechnischer Sicht nicht ein, Geräuschkonflikte sind nicht zu erwarten.

- - -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2021 mit Frist bis zum 30.07.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, von denen in 11 keine Bedenken / Betroffenheit geäußert wurden. In sieben Stellungnahmen werden Hinweise oder Informationen zu verschiedenen Themen gegeben (z. B. Wachstumsoffensive Kreis Düren, Erdbebenzone und Untergrundklasse / tektonische Störung / Kampfmittel / Baugrund / Boden / Grundwasser, Überflutungsgefahr, Grundwasserverhältnisse und Sumpfungsmaßnahmen / Ausgleich / Bergbau, Niederschlagsnutzung, Löschwasserversorgung). Diese in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen und Hinweise wurden entweder in der Begründung / Textlichen Festsetzungen ergänzt, in der Planzeichnung berücksichtigt bzw. sind als Information für die nachfolgende Detailplanung zur Kenntnis genommen worden.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken bzw. Hinweise und Informationen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Kreis Düren

Zu Straßenverkehrsamt: Die Sicherstellung, dass es zu keinem Rückstau auf der B264 durch den Minikreis auf der Luchemer Straße kommt, ist im Verkehrsgutachten (Prognose Planfall 2030) nachgewiesen. In der Entwurfsfassung sind alle untergeordneten Wohnstiche in Gegensatz zu unterschiedlichen Breiten in der Vorentwurfsfassung 4,0 m breit. Auch werden die Eckausrundungen bei öffentlichen Verkehrsflächen ausgerundet und die Sichtdreiecke in die Entwurfsfassung in den Bebauungsplan übernommen. Es wird die Anregung, einen beidseitigen Gehweg an der Wohnstraße, direkt abzweigend vom Kreisverkehr anzulegen, zurückgewiesen. Die Gehwegbreite im Ast westlich des neuen Kreisverkehrs ist einseitig und weist eine Breite von 1,50 m auf. Die einseitige Führung ist aus Sicht des beauftragten Ingenieurbüros Dr. Jochims & Burtscheidt ausreichend, da die Fußgängerströme durch die Querungshilfen am KVP sicher diesen Gehweg erreichen. Da anzunehmen ist, dass die Hauptfußgängerströme aus Richtung Süden (Ortsmitte bzw. Töpfersiedlung) verlaufen, ist die Anordnung des einseitigen Gehweges an dieser unteren Seite der Gebietseinfahrt begründet. Die Anregung, dass gemäß Merkblatt für Kreisverkehre der maximale Durchmesser eines Minikreisels 22m und nicht, wie plant 23m, wird zurückgewiesen. Die Größe des Kreisverkehrs ist bedingt durch die vorgegebene Geometrie und Berücksichtigung des Bestandsgrundstückes Flurstück 161 (östlich der Luchemer Straße, auf Seiten des BP F20 Töpfersiedlung) um hier die erforderlichen Schleppkurven nachzuweisen und gleichzeitig den KVP in der Achse der Luchemer Straße zu errichten zu können.

Zu Umweltamt, Wasserwirtschaft: Die Ausführungen in Kapitel 6 der Hydrogeologischen Untersuchung sind bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen. Der Anregung wird Rechnung getragen, indem das inzwischen fertiggestellte Entwässerungskonzept die Vorgaben des geohydrologischen Gutachtens berücksichtigt und im Rahmen der Offenlage dem Umweltamt zugestellt wird. Im Entwässerungskonzept ist ein 100-jährliches Regenerereignis berücksichtigt.

Nach den vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserstand im o. g. Planbereich flurnah, d. h. weniger als ca. 3 m unter Geländeoberkante ansteigen. Daher ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen)

zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Landesbetrieb Straßenbau NRW RNL Ville-Eifel

Die Anregungen von Straßen.NRW hinsichtlich Verkehrsbelastung auf der B264 und einer erheblichen Zählerdifferenz zwischen Bundesverkehrszählung und der vom Gutachter erhobenen Daten können zurückgewiesen werden, da letztere lediglich eine nachrichtliche Darstellung des Gesamtverkehrs darstellen und in keinen Zusammenhang zu den Berechnungen stehen. Eine Hochrechnung der Nachmittagsspitzenstunde zeigt verglichen mit den Verkehrsdaten aus NWSIB online (2015) annähernd gleiche Werte. Der Kreisverkehrsplatz (Minikreis) an der Luchemer Straße zur Verbindung der beiden Wohngebiete östlich und westlich im Verkehrsgutachten ausreichend gewürdigt und dessen Leistungsfähigkeit gutachterlich nachgewiesen. Es wurden die Standardwerte der HBS berücksichtigt, in der Fußgängerströme inbegriffen sind. Bei einer zusätzlichen Berücksichtigung Radverkehrs ist gutachterlich nachgewiesen, dass der Minikreis immer noch leistungsfähig ist.

Die Forderung des Unterbindens von Einzelzufahrten auf die Luchemer Straße wird durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ unterbunden. Die Bedenken, dass die Erfahrung zeigt, dass eine Erschließung in der Nähe hochbelasteter Knotenpunkte nicht ratsam ist, werden nicht geteilt. Es ist fachgutachterlich nachgewiesen worden, dass die Leistungsfähigkeit für den geplanten KVP mit der Qualitätsstufe A bewertet wurde. Die Feststellung, dass die Lärmschutzmaßnahme auf Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland liegt und somit mit Einschränkungen verbunden ist, war ursprünglich richtig. Durch eine Umplanung befinden sich Lärmschutzanlage und Wartungsweg vollständig auf dem Flurstück 3 (kein Eigentum der BRD). Die Bedenken sind daher gegenstandslos. Ebenso sind die Bedenken und Hinweise zur Breite der Wallanlage, der Entwässerung und zum Wartungsweg gegenstandslos, da die Anlagen nicht mehr auf Flächen im Eigentum der BRD liegen. Ebenfalls sind die Anregungen zu Bepflanzungen aufgrund der o. g. Änderung gegenstandslos.

Die nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen zur Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen nach § 9 Abs. 6 FStrG sind bereits in der Vorentwurfsfassung der frühzeitigen Beteiligung enthalten gewesen. Um der Anregung Rechnung zu tragen, wird dieser textliche Verweis auf die ohnehin geltenden Gesetze ergänzt.

Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) NRW e.V.

Die Bedenken des LNU zur Unvollständigkeit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, da anstatt maßgeblicher Liste der LANUV mit 29 vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten nur 26 planungsrelevante Arten genannt sind, werden zurückgewiesen. Angestoßen durch die vorgetragenen Bedenken bereits im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanes F 20 „Neue Töpfersiedlung“ wurde im Bereich des BP F 22 ebenfalls eine ergänzende Vogelkartierung durch das Büro lanaplan GbR durchgeführt und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zugrunde gelegt. Somit werden in beiden Gutachten aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen. Die methodische Vorgehensweise und Erfassung der Arten orientiert sich an den Empfehlungen des Fachinformationssystem (FIS) zum Thema „Geschützte Arten in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2008). Die Methode ist nachvollziehbar und wird auch von der zuständigen Naturschutzbehörde nicht in

Frage gestellt. Auch der Nabu Kreisverband Düren e. V. (siehe lfd. Nr. B43) und das Umweltamt des Kreises Düren (siehe lfd. Nr. B36) haben keine Bedenken vorgetragen.

Landwirtschaftskammer NRW

Die Bedenken, dass wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonderer hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden sollen (LEP NRW, Grundsatz 7.5.1) wird ausfolgenden Gründen zurückgewiesen: Der Planbereich ist bereits auf der Ebene des neuen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und daher langfristiges Ziel der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungspolitik. Der Abwägungsprozess der Flächeninanspruchnahme hat daher bereits auf dieser gesamtgemeindlichen Ebene stattgefunden. Der Planbereich schließt als nördliche Erweiterungsfläche innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen) an die vorhandene Wohnbebauung des zentralen Innenbereichs des Hauptortes Langerwehe an. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs ist aus diesen Gründen nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

Der Anregung, den Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Zuge von Planvorhaben auf das Minimum zu reduzieren, und daher die Anlage von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen so weit wie möglich zu vermeiden, wird gefolgt. Der Ausgleich erfolgt durch Ökopunkte im Bereich eines durch die zuständigen Naturschutzbehörden anerkanntes Ökokonto (Ökokonto Plein, Punktekonto Aktenzeichen der Anerkennung 6.1-324505/01-08 und der Gemarkung Materborn, Flur 50, Flurstück 22). Die Informationen hierzu sind den Planunterlagen zur Offenlage beigelegt.

Der Vorschlag, das ökologische Defizit möglichst vollständig im Plangebiet auszugleichen, kann nicht berücksichtigt werden, da Ausgleich nur auf öffentlichen Flächen möglich ist. Maßnahmen auf privaten Flächen werden von der Unteren Naturschutzbehörde nicht anerkannt.

Wasserverband Eifel-Rur (WVER)

Die Entwässerung des Gebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll über eine Versickerung beseitigt werden. Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation eingeleitet und schließlich der Kläranlage Langerwehe zugeführt werden. Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren mit dem WVER abzustimmen. Der Anrechnung wird Rechnung getragen. Das fertiggestellte Entwässerungskonzept wird dem WVER im Rahmen der Offenlage zur Prüfung vorgelegt.

2.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Beschluss zur Offenlage wurde am 23.02.2022 gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt erfolgte am 01.04.2022. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. F22 „Luchemer Wege“ bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11. April 2022 bis einschließlich 24. Mai 2022 vorgelegt. Ergänzend waren folgende Fachplanungen bzw. -gutachten beigelegt:

Lärm:	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanes F 22 „Am Luchemer Wege“ in Langerwehe, ACCON Köln GmbH
Artenschutz:	Artenschutzprüfung, Stufe I: Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten

	Vogelkartierung Langerwehe – Bebauungsgebiet Töpfersiedlung“; Kurzbericht; lanaplan, Nettetal
Ökologie / Landschaft:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, integriert in den Umweltbericht, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten
Geohydrologie /Baugrund	Hydrogeologische Untersuchung Erschließungsvorhaben NBG „Am Luchemer Wege“ 52379 Langerwehe, Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz, Düren
Entwässerung	Entwässerungskonzept, Dr. Jochims & Burt-scheidt Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, Düren
Verkehr / Leistungsfähigkeitsuntersuchung	Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan F 22 „Am Luchemer Wege“, Planungsgruppe MWM, Aachen

Von Seiten der Öffentlichkeit ging im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung insgesamt 18 Stellungnahmen ein, von denen in 8 keine Bedenken / Betroffenheit geäußert wurden. In sieben Stellungnahmen werden Hinweise oder Informationen zu verschiedenen Themen gegeben (z. B. Militärflugplatz Nörvenich, Telekommunikationslinien, Richtfunk, Grundwassermessstelle, Kampfmittel, Brandschutz, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen) Diese in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen und Hinweise wurden entweder in der Begründung oder als Klarstellung in den Textlichen Festsetzungen ergänzt, bzw. sind als Information für die nachfolgende Detailplanung zur Kenntnis genommen worden.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken bzw. Hinweise und Informationen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Kreis Düren

Amt für Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung: Der Anregung, klarzustellen was eindeutig mit der Festsetzung der Oberkante des Geschosses gemeint ist, wird Rechnung getragen. Städtebaulich wichtig ist die Festlegung des oberen Abschlusses als Maximalwert. Da bei Flachdächern in der Regel die Attika stets der oberste Abschluss ist (untergeordnete techn. Anlagen sind städtebaulich nachrangig zu betrachten), ist in diesem Fall die Attika gemeint. Es erfolgt eine erklärende Ergänzung der textlichen Festsetzung.

Umweltamt, Natur und Landschaft: Der Anregung, die textlichen Festsetzungen unter E) Hinweise, 1. Regelungen zum Artenschutz' abzuändern kann auf Ebene des Bebauungsplanes ausfolgenden Gründen nicht Rechnung getragen: das Artenschutzrecht ist im Naturschutzgesetz klar geregelt und von jedermann – wie weitere Fachgesetze auch – einzuhalten. Auch ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden z. B. in DIN-Vorschriften oder auch allgemein in § 202 BauGB enthalten (Schutz des Mutterbodens). Auf Ebene der Bauleitplanung werden daher keine weitergehenden Regelungen getroffen. Des

Weiteren wird in der Planzeichenerklärung bei den Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung die Nummerierung angepasst.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, RL Ville-Eifel

Die Anregung, dass die separate Entwässerung und die Unterhaltungsmaßnahmen der Lärmschutzanlage von besonderem Belang sind, wird wie folgt berücksichtigt: Der Lärmschutzwall liegt in der Planung 3 m von der Grenze Bundesstraße entfernt. In dem 3 m Streifen ist eine Unterhaltung der Lärmschutzanlage möglich. Da der Landesbetrieb eine separate Entwässerung fordert, also keine Einleitung der Regenwässer in den bestehenden Seitengraben, wird am Fuß der künftigen Lärmschutzanlage eine Rigole vorgesehen und das Niederschlagswasser in das Versickerungsbecken geleitet. Der geplante Wartungsweg nördlich der Lärmschutzanlage wird dann auch in diese Rigole entwässert. Diese Detailausgestaltung bezieht sich auf die nachfolgende Ausführungsebene, auf Seiten der Bauleitplanung ist mit den erforderlichen Flächenausweisungen der Anregung ausreichend Rechnung getragen. Es erfolgt zur Klarstellung eine Ergänzung der Begründung um den Sachverhalt. Im Übrigen entstehen keine Schadensansprüche gegen den Baulastträger (Straßen.NRW) bei Starkregenereignissen.

Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) NRW e.V.

Die LNU brachte die gleichen Bedenken wie schon in der frühzeitigen Beteiligung vor. (Nennung von anstatt maßgeblicher Liste der LANUV mit 29 vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten nur 26 planungsrelevante Arten). Diese wurden wie bereits in der Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung auch in Folge der öffentlichen Auslegung zurückgewiesen. Zusätzlich wurden weitere Bedenken vorgebracht: aus der Vogelkartierung geht nicht hervor, zu welcher Tageszeit die Kartierung gemacht wurde. Nach Rückfrage bei den Fachbüros entspricht die Vorgehensweise den gesetzlichen Vorgaben und wird nicht in Frage gestellt. Die Kartierungen sind auch in der Vergleichbarkeit mit sonstigen Artenschutzprüfungen der Stufe I ausreichend. Somit werden auch diese Bedenken zurückgewiesen. Bezüglich der Unzulässigkeit des Ausgleichs über ein Ökopunktekonto in der in großer Entfernung liegenden Stadt Kleve (Aussage LNU) wird auch dieser Stellungnahme nicht gefolgt. Zum einen ist die Anwendbarkeit aufgrund der Lage des Ökokontos im gleichen Kompensationsraum (K02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht, Quelle www.lanuv.nrw.de) von den Fachbehörden anerkannt (siehe auch hierzu Stellungnahme des Kreises Düren, lfd. Nr. B 37.4), zum anderen ist auch hervorzuheben, dass hierdurch nicht weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen (siehe auch Stellungnahme der Landwirtschaftskammer lfd. Nr. B45). Auch aus diesem Grund hat sich die Gemeinde einverstanden erklärt, den externen Ausgleich über dieses Ökokonto mitzutragen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan F22 'Am Luchemer Wege' wird aufgestellt mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes. Es werden gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept Wohngebiete, Verkehrs- und Grünflächen, Versickerungsflächen festgesetzt und ergänzend Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen, Pflanzmaßnahmen, Lärmschutz und zur Gestaltung getroffen.

Die geplante Entwicklung verursacht keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des unmittelbaren Plangebiets.

Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft, wie die

- Beeinträchtigung des gesamten Bereichs durch bauliche Verdichtung und zukünftige anthropogene Störeffekte (Sichtbeziehungen)

- Teilflächenversiegelung und Störung des Bodengefüges mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt.

Innerhalb des Plangebiets werden folgende Anreicherungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durchgeführt:

- Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Verkehrsflächen
- Anreicherung von Gartenland
- Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen zur Siedlungseingrünung
- Anpflanzung einer einreihigen Gehölzhecke zur Begrünung der Ränder der Versickerungsfläche
- Anpflanzung einer 3-reihigen Gehölzhecke zur Begrünung der Verwallung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe I sowie der ergänzenden, avifaunistischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen von Lebensräumen nicht entstehen.

Die Standortwahl stellt unter Umweltgesichtspunkten eine vertretbare Realisierungsmöglichkeit dar. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts voraussichtlich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen gemäß § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplan F22 'Am Luchemer Wege' in Langerwehe zu erwarten sind.

4. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die bauliche Inanspruchnahme dieses Gebietes stimmt bereits überwiegend mit den Zielaussagen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Gemeinde überein.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. F22 „Luchemer Wege“ ist – entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der umgebenden Bebauung – die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem beschriebenen Bereich. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung der Gemeinde Langerwehe zu einem attraktiven Wohnstandort.

Für die nachgefragten Wohnformen in integrierter Lage stehen keine alternativen Nachverdichtungspotentiale zur Verfügung.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde zudem bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wurden keine anderweitigen Plangebiete betrachtet.

5. VERFAHRENSABSCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde am 15.09.2022 als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem*06.10.*.....2022 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Langerwehe und Aachen, im Oktober 2022