



**Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 64
„Am Melatener Sträßchen“**

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Planungsanlass und Ziel

Im Zentralort Waldfeucht besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, den die Gemeinde Waldfeucht durch eigene Baugrundstücke nicht decken kann. Sie kann Bauwilligen keine gemeindeeigenen Baustellen im Ortsteil Waldfeucht sowie den Nachbarorten Bocket, Frilinghoven und Brüggelchen anbieten. Bestehende kleinteilige Baulücken stehen im privatem Eigentum und daher dem Markt nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland besteht somit ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“ möchte die in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke der Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Flurstücke 28, 29, 31, sowie Teilstücke der Flurstücke 30, 34, 35, 489, 576 und 663 erschließen und Baurecht für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern schaffen. Der Vorhabenträger hat die Bereitschaft erklärt, die Kosten der Bauleitplanung und Erschließung sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu tragen.

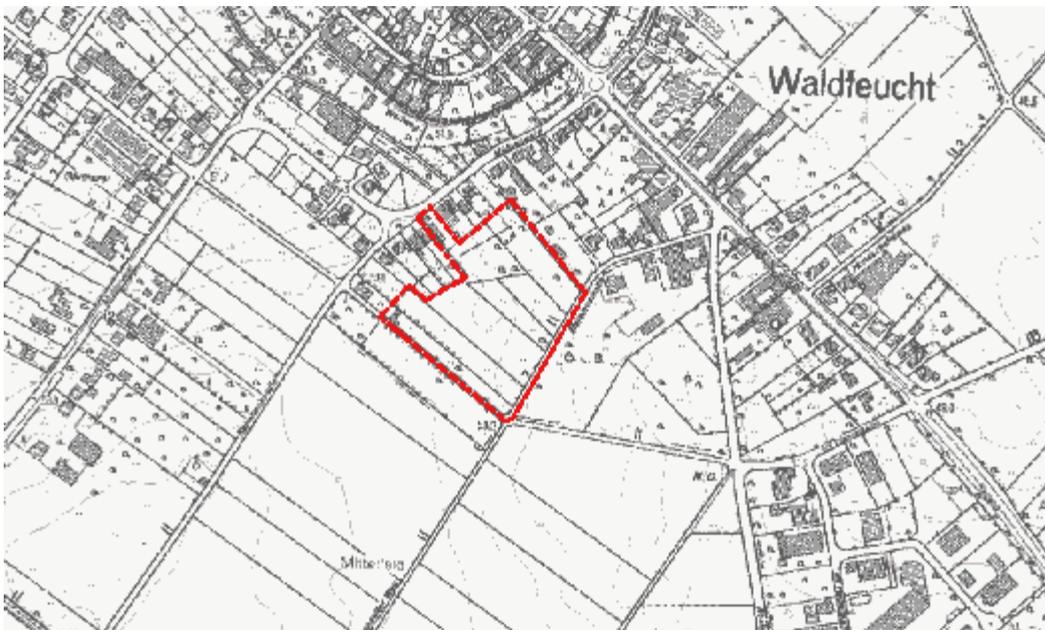


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kommt es zu einer Abrundung des Ortsbildes in süd-östlicher Richtung. Mit den geplanten Grünflächen zur Feldgemarkung hin wird sich das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild einpassen. Die Erschließung des Plangebiets soll von der bereits voll erschlossenen Straße „Mühlenweid K5“ aus erfolgen. Da es sich hierbei um eine Kreisstraße

handelt, werden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes führen. Auch dürfte es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5 kommen.

Der Ortsteil Waldfeucht verfügt über eine intakte Infrastruktur. Im Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, welches fußläufig zu erreichen ist, findet man einen Vollsortimenter, einen Discounter sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs vor. Im Ortskern befinden sich neben der katholischen Pfarrkirche St. Lambertus Waldfeucht und dem katholischen Kindergarten Waldfeucht auch Finanzdienstleister, Bäcker, Metzger, Gastronomiebetriebe und Arztpraxen. Somit ist eine ausreichende Versorgung gesichert, die durch die Planung gestärkt werden könnte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ soll die bauliche Nutzung des Geländes festgelegt werden. Weiterhin ist der Umfang der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung) im Bebauungsplan zu behandeln. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Erfordernis weitergehender Untersuchungen geklärt.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt das Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Parallelverfahren wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen.

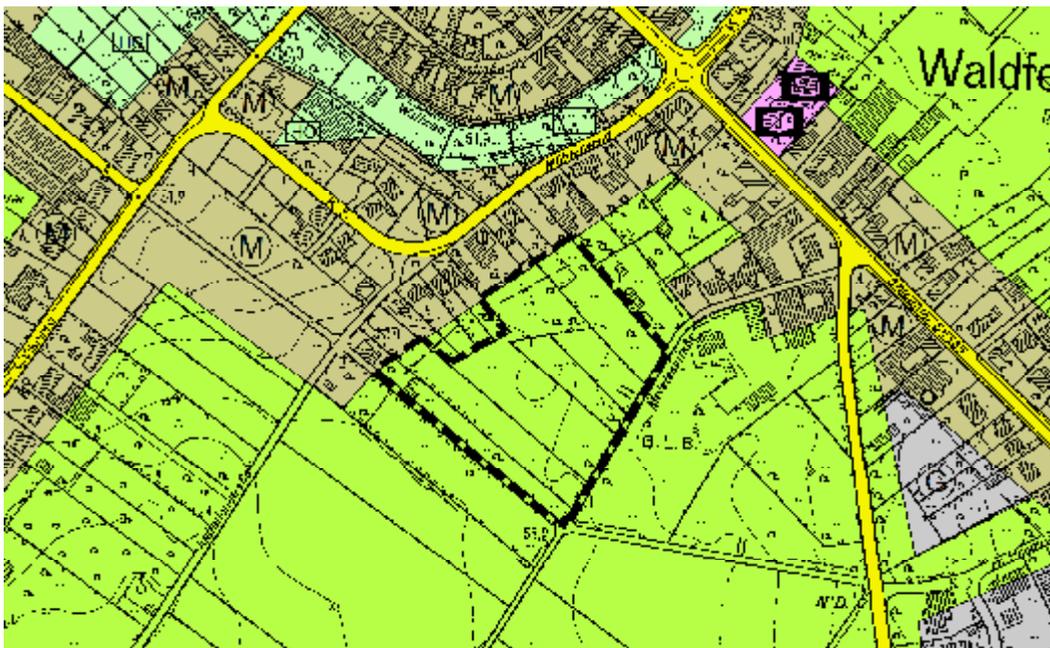


Abbildung 2: Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung

Ein großer Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal sowie Grenzwald Haaren“. Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des Schutzgebietes sind jedoch durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.



Abbildung 3: Schutzgebiete

Weitere Schutzausweisungen nach dem Naturschutz-, Wasser-, Forst- oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Des Weiteren ist für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu behandeln und durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung zu tragen.