Erläuterungsbericht
zum
Flächennutzungsplan
der
Stadt Schleiden

Genehmigungsfassung Januar 2006

Bearbeitung:
Dipl. Geogr.
Andreas Glodowski
Stadtplaner

Inhalt

Seite

1. Grundlagen 4

1.1 Anlass der Planung 4
1.2 Rechtsgrundlagen 5
1.3 Planungszeitraum 7
1.4 Kartografische Darstellung 8
1.5 Verfahrenshinweise 9

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 10

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 10
2.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP) 12
2.3 Verordnung zum Nationalpark Eifel 14

3. Angaben zum Plangebiet 16

3.1 Geographische Lage und naturräumliche Gegebenheiten 16
3.2 Infrastruktur 19

4. Bestehende Planungen und Nutzungen 22

4.1 Bestehende Bauleitplanung 22
4.1.1 Flächennutzungsplan 22
4.1.2 Bebauungspläne 23
4.2 Landschaftsplan Schleiden 24
4.3 Nationalparkverordnung und -plan 25

5. Leitbild für die Entwicklung der Stadt Schleiden 26

6. Rahmenbedingungen für die Entwicklung 27

6.1 Wohn- und Mischbauflächen 27
6.1.1 Demographische Entwicklung 27
6.1.2 Entwicklung der Wohneinheiten 28
6.1.3 Grundflächenbedarf 28
6.1.4 Wohnbaulandreserven 29
6.1.5 Bauflächenbedarf der Wohn- und Mischnutzung 29
6.2 Gewerbestruktur und -entwicklung 30
6.2.1 Beschäftigungsstruktur und Branchenverteilung 30
6.2.2 Pendlerbeziehungen 31
6.2.3 Gewerbebauflächenbedarf 31
6.3 Sondergebiete 33
6.3.1 Sondergebiete mit Flächenbedarf 33
6.3.2 Sondergebietsbedarf 34
6.4 Freiflächenbedarf 35
6.4.1 Landwirt- und forstwirtschaftliche Flächen 35
6.4.2 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 35

7. Darstellungen und Ziele 36

7.1 Ziele der Planung 36
7.1.1 Siedlungsstrukturkonzept 36
7.1.2 Gewerbliche Entwicklung 38
7.1.3 Tourismus 39
7.1.4 Entwicklung von Natur und Landschaft 40
7.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan 41
7.2.1 Wohnbauflächen 42
7.2.2 Gemischte Bauflächen 44
7.2.3 Gewerbliche Bauflächen 51
7.2.4 Sondergebiete 52
7.2.5 Flächen zur besonderen städtebaulichen Entwicklung 58
7.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf 63
7.2.7 Öffentliche Grünflächen/Spiel- und Sportflächen 64
7.2.8 Flächen für die Verkehrsinfrastruktur 65
7.2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 70
7.2.10 Flächen für die Landwirtschaft 72
7.2.11 Flächen für Wald 73
7.2.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur 74
7.3 Nachrichtliche Übernahmen 80
7.3.1 Überschwemmungsgebiete 80
7.3.2 Naturschutzgebiete 81
7.3.3 Nationalpark Eifel 82
7.3.4 Denkmalbereiche 83
7.4 Flächenbilanzierung 87

8. Umweltbericht 88

8.1 Aufgabenstellung 88
8.2 Bestandsaufnahme 89
8.2.1 Geographische Lage 89
8.2.2 Klima 91
8.2.3 Geologie und Böden 92
8.2.4 Vegetationsgeschichte und Landschaftsbild 94
8.2.5 Naturräume und Biotoptypen im Untersuchungsraum 95
8.3 Planungsvorgaben 97
8.4 Darstellung des Eingriffs 98
8.4.1 Landschaftspflegerisches Konzept 98
8.4.2 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter 99
8.4.3 Eingriffsbilanzierung 103
8.5 Ausgleichsmaßnahmen und landschaftspflegerische Darstellungen 105
8.5.1 Maßnahmen des Ökokontos 105
8.5.2 Weiterführende Maßnahmen 106
8.6 Zusammenfassung 110

9. Übersicht 111

Übersicht Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

10. Literatur 112

11. Anhang 116
11.1 Verzeichnis der Tabellen
11.2 Verzeichnis der Abbildungen
11.3 Erhebungsbogen Ökokonto
11.4 Verzeichnis der Altlastverdachtsflächen

1. Grundlagen

1.1. Anlass der Planung

Überschreitung des Planungshorizonts

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden besteht seit dem Jahr 1974 und weist bereits über 50 Änderungen auf. Die Überschreitung des durchschnittlichen Planungshorizonts von 15 Jahren und die vielen Änderungen dokumentieren, dass auf Grundlage dieses Flächennutzungsplanes eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr möglich ist. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt mit seiner Vielzahl von Änderungen nur noch eine Anpassungsplanung dar und gibt keine Zielvorgaben mehr für die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Anforderungen des angehenden 21. Jahrhunderts. Anlässlich der Gesamtüberarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen hat der Rat der Stadt Schleiden am 7.12.2000 beschlossen einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser Flächennutzungsplan wird erstmalig das gesamte Gebiet der Stadt Schleiden umfassen, da der noch in Benutzung befindliche Truppenübungsplatz Vogelsang im Jahre 2005 aufgegeben wird. Hierdurch wird es möglich und erforderlich, diesen bislang unbeplanten Bereich in die planerische Gesamtkonzeption zu integrieren. Die Nachfolgenutzung dieses Militärgebietes wird der Nationalpark Eifel sein. Die Verordnung zum Nationalpark Eifel wurde am 1.1.2004 von der Landesregierung NRW erlassen. Mit 5.622 ha Fläche nimmt der Nationalpark Eifel 43 % der Fläche des Stadtgebiets ein. Die planungsrechtliche Absicherung aber auch Entwicklung des Nationalparks stellen zusätzliche Anforderungen an die Bauleitplanung und bekräftigen die Erforderlichkeit eines neuen Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden.

Planerische Gesamtkonzeption

Die nachhaltige Bewältigung der städtebaulichen, siedlungsstrukturellen und umweltrelevanten Anforderungen gemäß § 1 BauGB an eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Entwicklung sind auf Grundlage des alten Flächennutzungsplanes nicht mehr zu leisten. Entsprechend § 1 (3) BauGB ist daher die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes geboten. Der neue Flächennutzungsplan trägt nicht zuletzt der Änderung des Planungsrechtes und der damit verbundenen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung.

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.2. Rechtsgrundlagen

Die wesentliche Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.7.2003 (BGBl. I S. 2850). Die Erforderlichkeit, wie in Pkt 1.1. dargestellt, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen verpflichtet die Kommune gemäß § 1 (3) planerisch tätig zu werden und stellt somit die rechtliche Grundlage des Planungsauftrages dar. Insbesondere die Belange gemäß § 1 (5) und § 1 a BauGB sind zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Erhaltung einer menschwürdigen Umwelt zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.
Das Baugesetzbuch wird durch folgende Verordnungen ergänzt:

BauGB

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, die detailliert Art, Maß, Bauweise und Zulässigkeit der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten regelt.

BauNVO

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 stellt das Handwerkzeug für den Flächennutzungsplan dar.

PlanzV

Zur Bewältigung dieses Planungsauftrages sind weitere Gesetze und Verordnungen zu beachten und die Einstellung der Belange, die für eine städtebauliche und natürlich nachhaltige Entwicklung relevant sind, in den Abwägungsprozeß erforderlich. Unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben:

- Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) regelt bei allen raumbedeutsamen Planungen, dass unterschiedliche Nutzungen so zu einander anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

  BImSchG

- In Zusammenhang mit dem § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) für eine ökologisch nachhaltige Entwicklung maßgeblich.

  BNatschG

- Bei der Bauleitplanung ist entsprechend § 1 a BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

  BbodSchG

- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit der Konkretisierung im Landeswassergesetz (LWG) bestimmt, dass die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern sind. Hieraus resultieren auch Vorgaben für den Hochwasserschutz.

  WHG LWG

- Der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Landschaftsgesetzes (LG) erstellt worden ist, bestimmt mitunter die Darstellung der Flächennutzung im Freiraum, insbesondere bei der Ausweisung von Naturschutzgebieten.

  LG

- Gemäß Landesforstgesetz (LFoG) ist der Waldbestand zu erhalten. Bei der Darstellung der Flächennutzung im Freiraum ist dem Rechnung zu tragen.

  LFoG

Darüber hinaus greifen diverse Verordnungen und Erlasse in fachspezifische Einzelheiten des Planungs- und Abwägungsprozesses ein, auf die ggfls. im weiteren Erläuterungsbericht Bezug genommen wird.

Eingebunden ist dieser Planungs- und Abwägungsprozeß in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Rechtliche Grundlagen stellen hierfür das Raumordnungsgesetz (ROG) und das Landesplanungsgesetz (LPlG) dar.

ROG LPlG

1.3. Planungszeitraum

FNP als roter Faden der Stadtentwicklung

Der übliche Planungshorizont eines Flächennutzungsplans beträgt 10 -15 Jahre. Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974 hat somit seinen Planungshorizont seit langem überschritten. Für den Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung besteht die Aufgabe eine vorausschauende Konzeption als roter Faden der Stadtentwicklung aufzuzeigen. Die Sinnhaftigkeit des Flächennutzungsplans ist daher davon abhängig, dass dieser neben der Bestandswahrung eine Angebotsplanung enthält, die eine der Struktur der Stadt Schleiden entsprechende Entwicklung ermöglicht. Haben die gesetzten Entwicklungsziele keine Gültigkeit mehr oder entsprechen nur noch in Fragmenten der Realität, überlebt sich der Flächennutzungsplan und stellt lediglich ein formal planungsrechtliches Instrument der Anpassungsplanung dar.
Der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes liegt demnach an dem Punkt, wo die Anpassungsplanung die Angebotsplanung überwiegt. Die Bestimmung dieses Planungshorizontes ist wesentlich davon abhängig wie schnell und im welchen Umfang die angestrebten, aber auch von außen hereingetragenen Entwicklungen erfolgen. Insbesondere Entwicklungsprozesse, die von außerhalb oder durch grundlegend geänderte Rahmenbedingungen entstehen, sind schwer abzuschätzen.
Der Zeitpunkt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden ist unter diesem Aspekt gut gewählt, da durch die Aufgabe des Truppenübungsplatzes Vogelsang und die Einrichtung des Nationalparks Eifel, eine für die Zukunft bedeutende Entwicklung für die Stadt Schleiden zum Planungszeitpunkt bekannt ist und somit Niederschlag im Flächennutzungsplan finden kann. Andererseits ist in dem jetzigen frühen Stadium dieser bedeutenden Entwicklung nicht abzusehen, welche strukturellen und planungsrechtlichen Details hieraus entstehen. Daher sollte für den Planungszeitraum des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden zur Wahrung flexibler Planungskonzeptionen zwei Planungsphasen anvisiert werden:

Kern- und Auslaufphase

- **Kernphase bis 2015**
  Innerhalb der Kernphase ist davon auszugehen, dass die grundsätzlichen Konzeptionen Bestand haben werden. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, dass ggfls. zur Anpassung oder Ermöglichung von nicht vorhergesehenen Entwicklungen Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich werden können.

- **Auslaufphase bis 2020**
  Innerhalb der Auslaufphase müssen die Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich ihrer Aktualität grundsätzlich überprüft werden und ggfls. eine Gesamtüberarbeitung oder eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.

1.4. Kartografische Darstellung

Grundlage ALK

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden ist auf der Grundlage des Allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK) des Kreises Euskirchen digital erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ist somit parzellenscharf. Bei der Planung wurde versucht die Darstellungen parzellenbezogen vorzunehmen. Dort, wo dies nicht möglich ist oder inhaltlich keinen Sinn ergibt, können Flächen oder Abstände digital berechnet werden. Somit ist die Eindeutigkeit des Flächennutzungsplanes gewährleistet.
Der Flächennutzungsplan ist im Maßstab 1 : 10.000 angelegt und auf zwei Blätter aufgeteilt:

- Blatt 1 – Nord
- Blatt 2 – Süd

Als Arbeitsexemplare, insbesondere für die verbindliche Bauleitplanung, sind im Maßstab 1 : 5000 nochmals 4 Blätter angelegt, die jedoch nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern nur die Bereiche der Ortschaften umfassen.

- Arbeitsblatt 1 – Nordost
- Arbeitsblatt 2 – Nordwest
- Arbeitsblatt 3 – Südost
- Arbeitsblatt 4 – Südwest

Diese Arbeitsblätter stellen eine Hilfe beim Gebrauch des Flächennutzungsplanes in den Ortschaften dar und dienen mit ihrem größeren Maßstab der Verdeutlichung der Darstellungen, insbesondere bei kleinräumigen Abgrenzungen. Da sie nicht das gesamte Stadtgebiet umfassen, sind sie jedoch nicht behördenverbindlich.

Der Stand der Katasterunterlage: 11/2004

1.5 Verfahrenshinweise

- Der Rat der Stadt Schleiden hat am 7.12.2000 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. — Aufstellungsbeschluss
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.1.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich Erläuterungsbericht wurde vom Stadtrat am 1.4.2004 angenommen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 2.7.2004 bis 15.8.2004 beteiligt. — TÖB-Beteiligung
- Die Bürgerbeteiligung fand gestaffelt noch Ortsteilen wie folgt statt: — Bürgerbeteiligung

  Nierfeld und Olef am 24.6.2004

  Schleiden am 6.7.2004

  Oberhausen am 13.7.2004

  Gemünd, Wolfgarten am 20.7.2004

  Wintzen, Broich, Kerperscheid am 22.7.2004

  Bronsfeld am 21.9.2004

  Scheuren, Ettelscheid am 23.9.2004

  Herhahn, Morsbach am 29.9.2004

  Harperscheid, Schöneseiffen am 14.12.2004

  Dreiborn, Berescheid, Katzenbroich am 10.1.2005

- Der Flächennutzungsplan wurde am 21.04.2005 vom Stadtrat als endgültiger Entwurf angenommen.
- Der Flächennutzungsplan wurde einschließlich Erläuterungsbericht in der Zeit von 03.06.2005 bis 03.07.2005 öffentlich ausgelegt. — Öffentliche Auslage
- Der Flächennutzungsplan wurde einschließlich Erläuterungsbericht in der Zeit von ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht wurde vom Stadtrat am ..... festgestellt (Feststellungsbeschluss). — Feststellungsbeschluss
- Der Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht wurde von der Bezirksregierung Köln mit der Verfügung vom ..... (Az.: .....) genehmigt. — Genehmigung
- Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Schleiden ortsüblich bekannt gemacht worden — Bekanntmachung

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Mittelzentrum Schleiden

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung stellt die Stadt Schleiden ein Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohner im Mittelbereich dar. Als ehemalige Kreisstadt ist somit die Stadt Schleiden neben Euskirchen das einzige Mittelzentrum dieser Kategorie im Kreis Euskirchen. Das Mittelzentrum Schleiden liegt auf der überörtlichen Achse Euskirchen, Monschau, Aachen und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt in der Region Nordeifel dar.

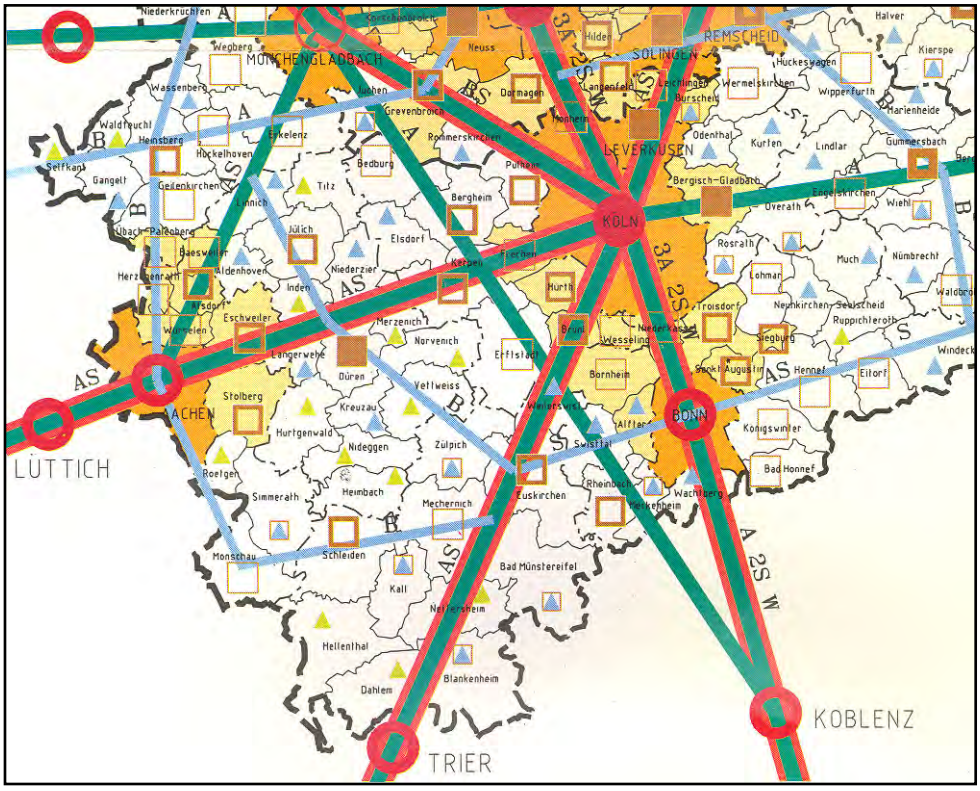


Abb. 1 Zentralörtliche Gliederung (LEP NRW, 1994)

Der LEP weist für das Stadtgebiet eine gegliederte Flächendarstellung aus. Diese orientiert sich im Wesentlichen an der naturräumlichen Ausstattung, der Topographie und der vorhandenen Siedlungsstruktur:

Siedlungs- und Freiraumbereiche

- Das Tal der Olef ist weitestgehend als Siedlungsfläche dargestellt und entspricht somit der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Die Hochfläche östlich der Olef ist entsprechend dem Bestand als Waldgebiete mit kleineren Freiraumbereichen dargestellt
- Die Dreiborner Hochfläche im Westen des Oleftals ist ein großer Freiraumbereich, der nur durch kleinere Waldgebiete und zwei Gebiete für den Schutz der Natur (Talsysteme des Schaf- und Höddelbachs) unterbrochen wird
- Einen großen Raum nimmt im Nordwesten des Stadtgebietes eines der ausgedehntesten Gebiete für den Schutz der Natur ein. Es handelt sich hier im Wesentlichen um den Bereich des Nationalparks Eifel. Darüber hinaus sind bestehende Naturschutzgebiete im Osten des Kermeters, in der Urftaue, der Talhänge östlich von Nierfeld und die oben angesprochenen Talsysteme als Gebiete für den Schutz der Natur dargestellt.

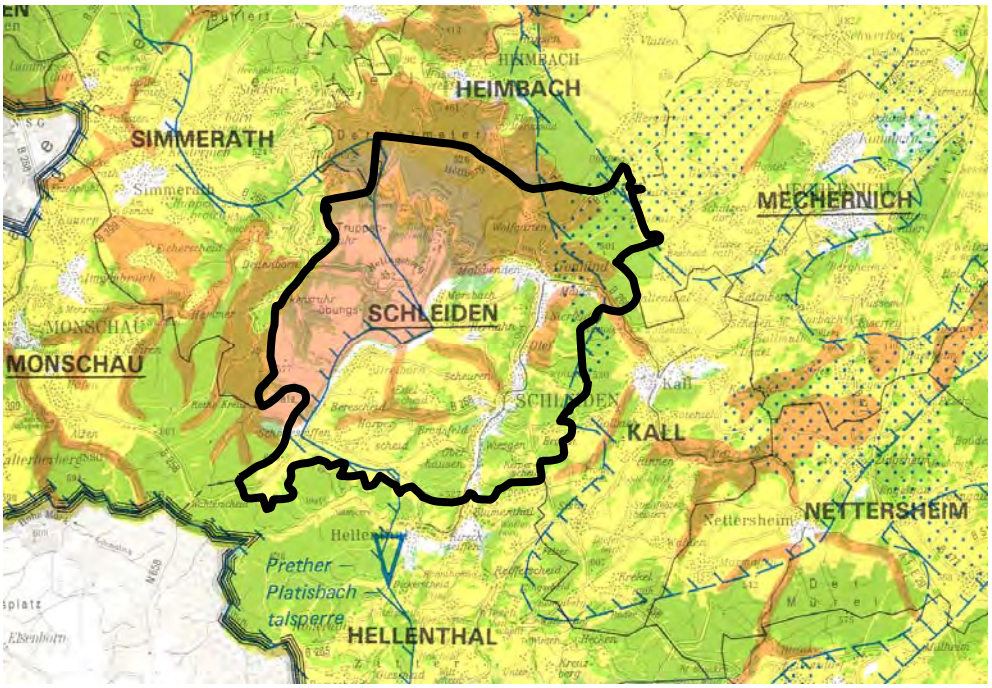


Abb. 2 Auszug aus dem LEP NRW (LEP NRW, 1994)

Durch die Darstellung im LEP sind über die Konkretisierung im Gebietsentwicklungsplan (s. Pkt. 2.2) dem Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden die wesentlichen Entwicklungsstrukturen und –möglichkeiten vorgegeben.

2.2. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Aachen konkretisiert und ergänzt die Vorgaben des LEP räumlich und inhaltlich und spiegelt somit die vorhandene Siedlungsstruktur und die naturräumliche Ausstattung wieder:

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Die ASB liegen naturgegeben entlang der Flussläufe von Urft und Olef und umfassen das vorhandene Siedlungsband im Schleidener Tal. Dieses historisch gewachsene Siedlungsband ist nur zwischen den Ortsteilen Nierfeld und Olef und Olef und Schleiden durch einen Freiraum getrennt. Zusätzlich zu der Tallage ist noch als ergänzender Siedlungsbereich für den Kernort Schleiden ein ASB in der zentrumsnahen Ortslage Scheuren, sowie als Entwicklungsraum für den Kernort Gemünd eine Erweiterung des vorhandenen ASB westlich des bebauten Wohngebiets Salzberg ausgewiesen.

ASB

- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Im Stadtgebiet ist nur ein GIB östlich der Ortslage Herhahn dargestellt. Dieses GIB beherbergt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Herhahn. Weitere Gewerbegebiete in Oberhausen, Olef und Gemünd-Mauel liegen innerhalb des ASB.

GIB

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Den größten Teil der Freiraum- und Agrarbereiche nimmt die Dreiborner Hochfläche ein, die im Wesentlichen auch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Kleinere Agrarbereiche finden sich an den Talhängen östlich der Olef. Weitere zusammenhängende Freiraumbereiche befinden sich auf der Hochfläche des noch bestehenden Truppenübungsplatzes Vogelsang. Durch die mittelfristige Entwicklung im Nationalpark Eifel werden sich diese Flächen jedoch gravierend ändern.

Freiraum und Agrarbereiche

- Waldbereiche

Im Stadtgebiet befindet sich ein Teil des Kermeters, des größten zusammenhängenden Buchenwaldkomplexes in Nordrhein-Westfalen. Dementsprechend sind diese Flächen als Waldgebiet dargestellt. Weitere Waldgebiete stellen der Olefer Kirchenwald im Osten des Stadtgebiets und die bewaldeten Steilhänge der Täler dar.

Waldbereiche

- Oberflächengewässer

Als Oberflächengewässer sind im GEP die Fließgewässer der Urft und Olef sowie die Urfttalsperre als stehendes Gewässer dargestellt.

Gewässer

- Bereiche zum Schutz der Natur (BSN)

Durch den Nationalpark Eifel und mehrere Talsysteme der Mittelgebirgsbäche befindet sich nahezu die Hälfte des Stadtgebiets in einem BSN. Bis auf die Flächen, die sich im noch bis 2005 bestehenden Truppenübungsplatz Vogelsang befinden ,sind alle BSN als Naturschutzgebiete im Landschaftsplan Schleiden festgesetzt.

BSN

- Bereiche zum Schutz der Landschaft und für landschaftsorientierte Erholung (BSLE)

BSLE

Außerhalb der ASB und BSN ist das gesamte Stadtgebiet als BSLE dargestellt.
Innerhalb des Nationalparks Eifel ist der bebaute Bereich der Burg Vogelsang ebenfalls als BSLE dargestellt. Hierdurch soll eine national-

parkverträgliche Nutzung und Entwicklung dieses Bereiches gewährleistet werden.

- Grundwasser und Gewässerschutz

Die Einzugsbereiche der Oleftalsperre und des Obersees sind zum Schutz der Trinkwasserreservoire als Wasserschutzzonen dargestellt.

- Straßen für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

Das Stadtgebiet wird von mehreren wichtigen Verkehrsachsen durchzogen, die entsprechend im GEP dargestellt sind. Es handelt sich hierbei um die B 265, B 266 und die B 258. Die Kreuzung der B 265 mit der B 266 in Gemünd und der B 265 mit der B 258 stellen wichtige Verkehrsknotenpunkte dar. Die B 266 und die B 258 sind die Hauptträger der überregionalen Achse Euskirchen – Schleiden – Monschau – Aachen (s. Abb. 1)
Von großer Bedeutung für die Verkehrsinfrastruktur des Schleidener Tales ist die Anbindung über die B 266 an die A 1 bei Wisskirchen.

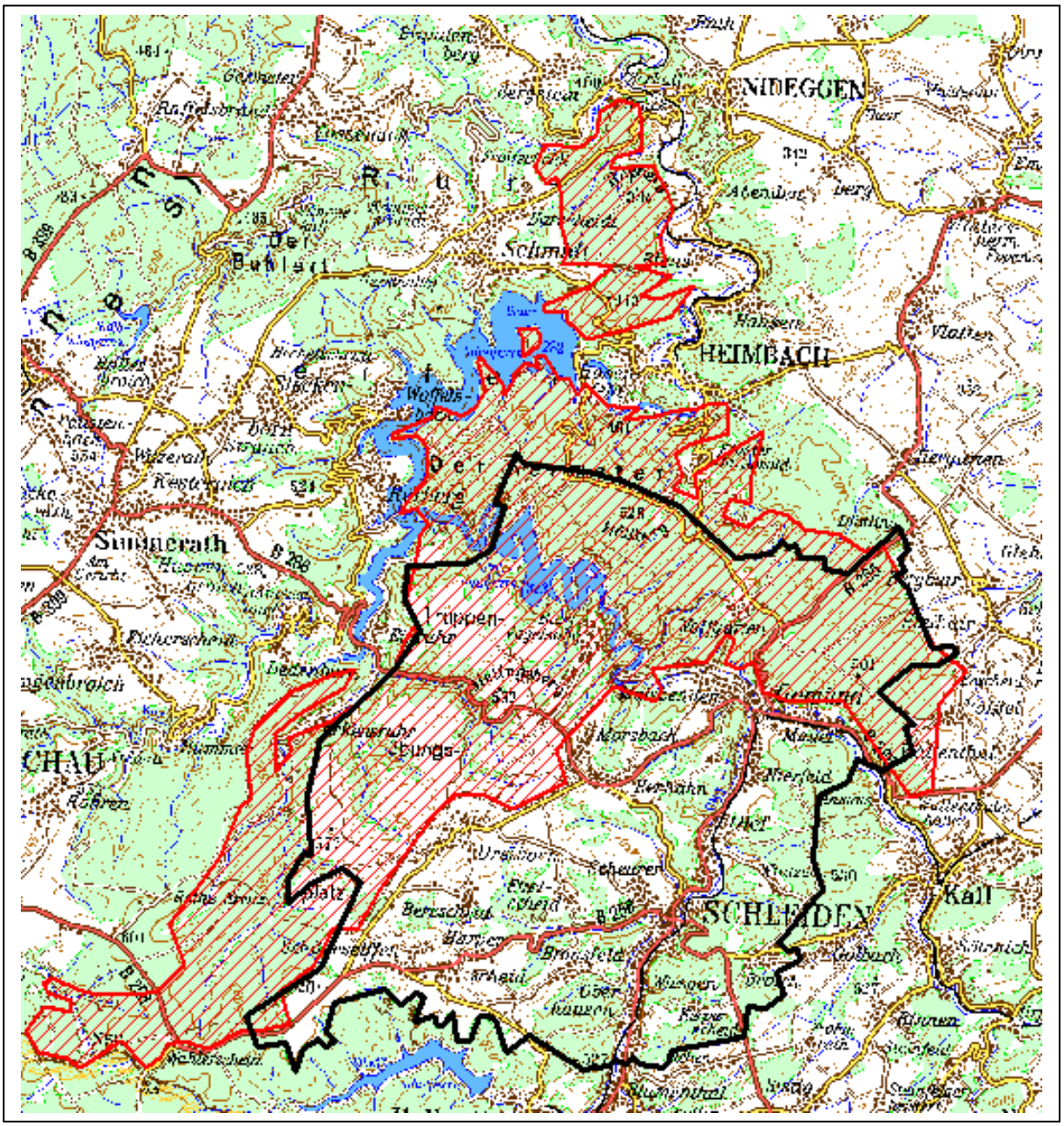
Verkehrsinfrastruktur

- Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr

Als Bedarfsplanmaßnahme mit räumlicher Festlegung ist die Bahnstrecke Kall - Hellenthal dargestellt. Mit der zur Zeit laufenden Reaktivierung dieser Bahnstrecke wird die Anbindung an die überörtliche Verbindung Köln – Trier – Saarbrücken (großräumige Achse von europäischer Bedeutung, siehe Abb. 1) und des Ballungsraumes Köln erreicht.

2.3. Verordnung zum Nationalpark und Nationalparkplan

Der größte Teil des Nationalparks Eifel befindet sich im Stadtgebiet Schleiden und macht mit ca. 50 qkm fast die Hälfte des gesamten Stadtgebiets aus (siehe Abb. 3)



Nationalpark Eifel

Stadtgebiet Schleiden

Abb. 3 Nationalpark Eifel (Kartengrundlage TÜK 200)

Der Nationalparkplan legt gemäß § 4 der Nationalparkverordnung fest, welche Maßnahmen zur Umsetzung der Schutzzwecke erforderlich sind. Dies betrifft die kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zur Errichtung und Entwicklung des Nationalparks Eifel. Die hierdurch zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen haben naturgegeben Konsequenzen für den Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden. Gemäß § 7 der Nationalparkverordnung bleibt die Planungshoheit der Belegenheitskommunen unberührt, soweit die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen der Nationalparkverordnung nicht widersprechen.
Hieraus folgt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des Nationalparks kompatibel mit dem Nationalparkverordnung und -plan gestaltet werden müssen.

FNP und Nationalpark kompatibel gestalten

3. Angaben zum Plangebiet

3.1. Geographische Lage und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schleiden. Die Stadt Schleiden liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen im Naturraum der Nordeifel, ca. 70 km entfernt vom Oberzentrum Köln und 60 km entfernt vom Oberzentrum Aachen.

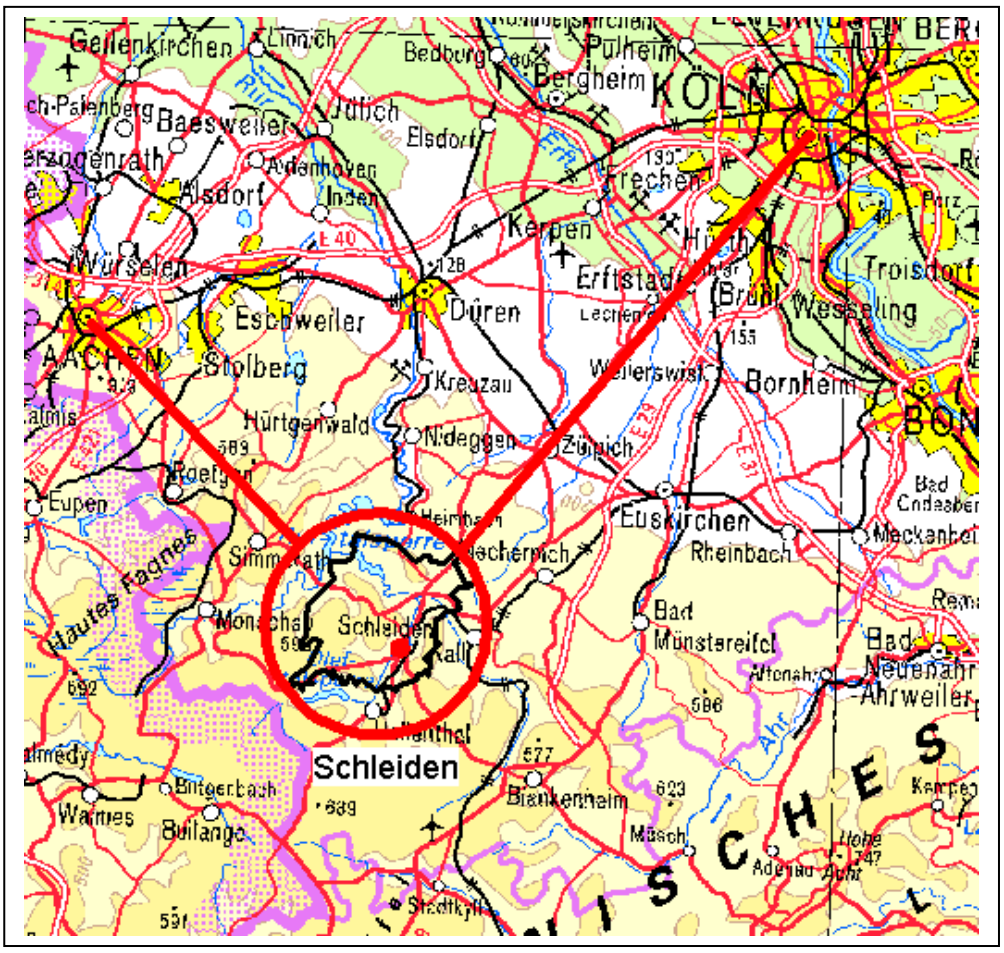


Abb. 4 Lage der Stadt Schleiden im Raum der Nordeifel

Wie Abbildung 4 zeigt, liegt das Stadtgebiet im südlichsten Kreis von Nordrhein-Westfalen in der Nähe zur Grenze von Belgien und des Bundeslandes Rheinland-Pfalz.

Das Plangebiet gehört zu dem Naturraum der Rureifel, der durch die ausgedehnten Rumpfhochflächen und die über 100 m tief eingekerbten Talräume der Rur und ihrer Nebenflüsse charakterisiert ist. Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Nutzflächen auf günstigen Hochlagen und weiträumigen Wäldern, insbesondere der Talhänge überwiegend ländlich strukturiert. Aufgrund ihrer Lage im deutschbelgischen Naturpark und des Nationalparks Eifel stellt der Fremdenverkehr in der Rureifel eine wichtige Standortqualität dar. Infolge früher industrieller Metallverarbeitung auf der Grundlage von Erzvorkommen, hat sich im Schleidener Tal eine gegenüber der sonstigen Rureifel abweichende, deutlich städtischere Struktur mit dichter Besiedelung in Teilbereichen entwickelt. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Raum spiegelt sich auch in der Landesplanung wieder. Die Stadt Schleiden stellt ein Mittelzentrum mit 50 bis 100.000 Einwohner im Mittelbereich dar.

Topographie

Das Plangebiet umfasst Höhen von 280 m ü NN (Urftsee) bis 620 m ü NN (Sonntagshügel bei Schöneseiffen) und liegt somit im montanen und submontanen Bereich der Eifel. Grundsätzlich nimmt die absolute Höhe der Flächen von Südwesten nach Nordosten ab, was die beginnende Nordabdachung der Eifel wiederspiegelt (siehe Abb. 5)

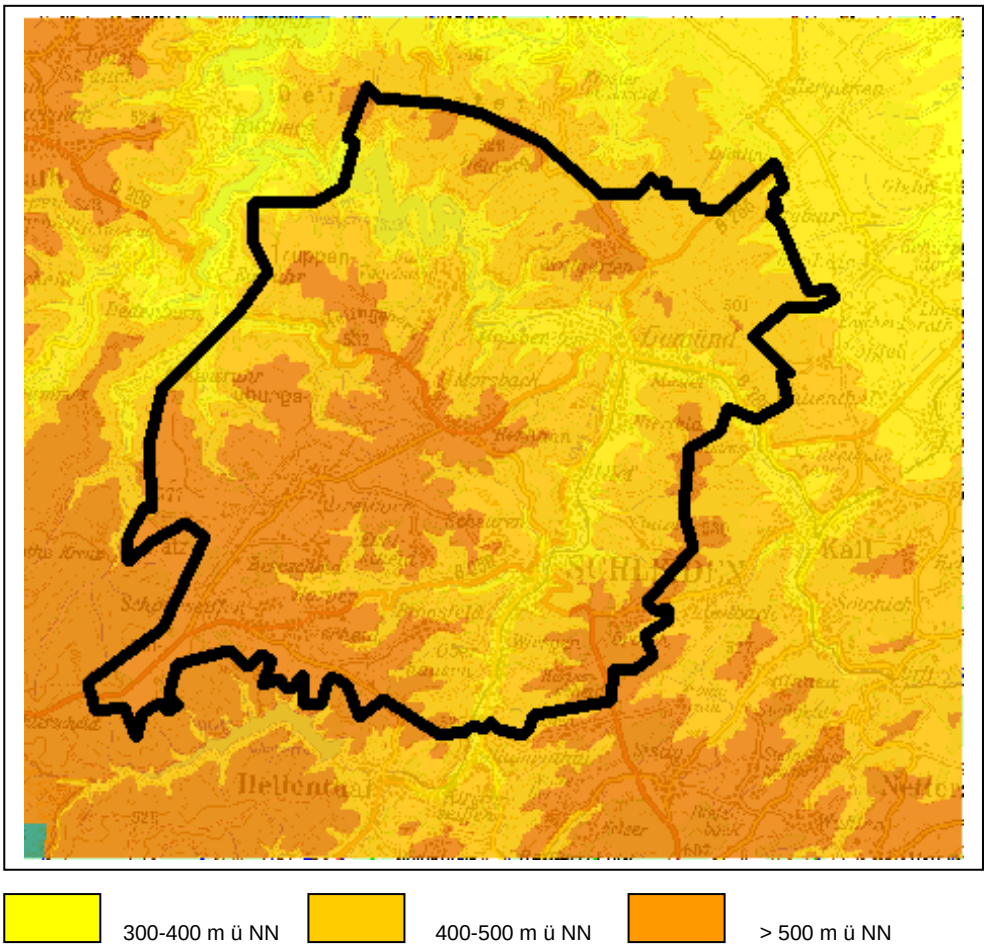


Abb. 5 Höhenschichten im Plangebiet (Grundlage TÜK 200)

Die naturräumliche Ausstattung war und ist ausschlaggebend für die Entwicklung der Stadt Schleiden. Sowohl Relief und Topographie, als auch Klima (s. Pkt. 8.2.2) und die wirtschaftliche Komponente der frühen Erzverhüttung und Eisenverarbeitung im Schleidener Tal haben die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild geprägt.
So werden die freien Hochflächen weitestgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung und ländlicher Siedlungsstruktur geprägt. Ausnahmen bilden lediglich der Kermeter und der Olefer Kirchenwald.
Die steilen Talhänge werden indes fast ausschließlich von Wald eingenommen, während die Tallage als naturräumlich und infrastrukturell günstiger Siedlungsraum sich zu einem fast durchgängigen Siedlungsband mit städtischen Charakter entwickelt hat.

Relief

Die Morphologie und die naturräumliche Ausstattung sind somit die Vorgaben für eine Planung. Sie zeigen Möglichkeiten, aber auch Grenzen einer Entwicklung der Stadt Schleiden auf. Insbesondere die Siedlungsentwicklung unterliegt in hohem Maße den Vorgaben des Reliefs und der Topographie (s. Abb. 6).

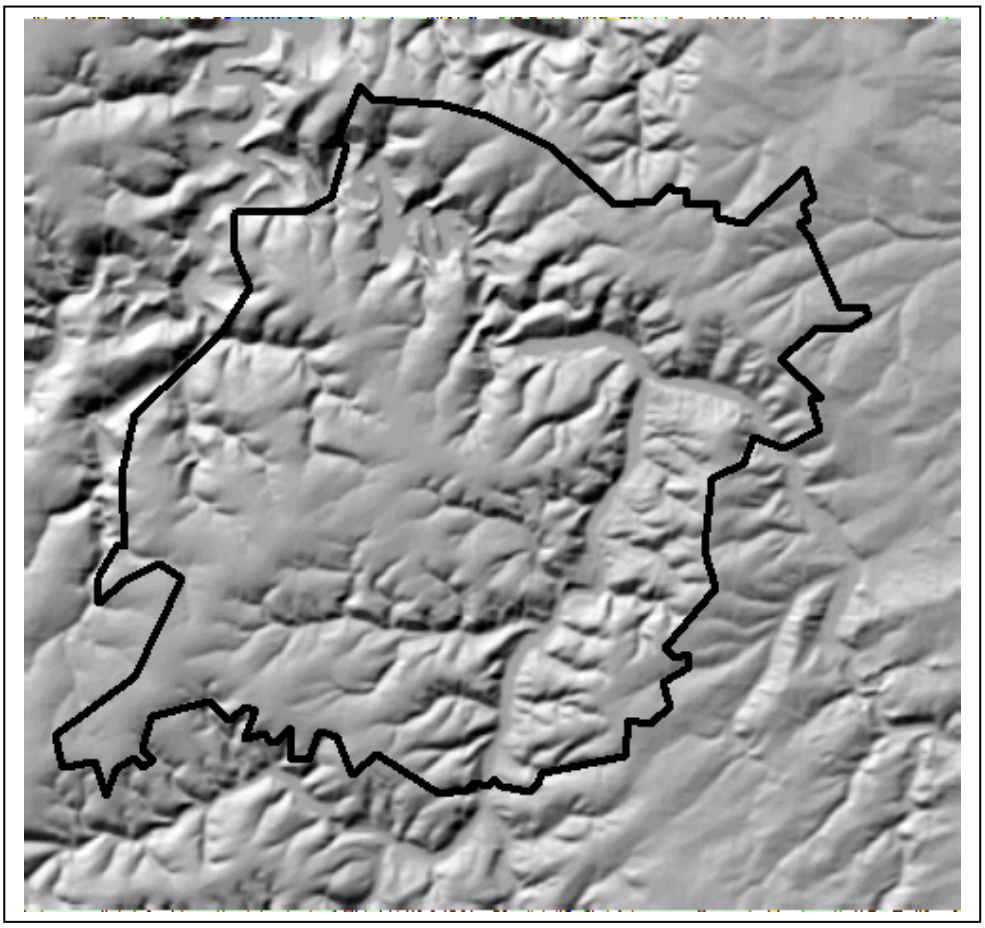


Abb. 6 Relief des Plangebiets (Grundlage TÜK 200)

Abbildung 6 veranschaulicht die räumliche Enge der Talräume von Urft und Olef einerseits und die Weite der Hochflächen andererseits

3.2. Siedlungsstruktur, wirtschaftliche Entwicklung und Infrastruktur

Mit der kommunalen Gebietsreform wurde 1972 aus dem Amt Harperscheid, der amtsfreien Gemeinde Dreiborn und den Städten Schleiden und Gemünd die Stadt Schleiden gebildet. Die Stadt Schleiden umfasst 120 qkm und stellt damit eine große Flächengemeinde dar.

Siedlungsentwicklung entlang der Tallagen

Die Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur wurde wesentlich von der Topographie, der historischen Verkehrsinfrastruktur und der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Wirft man einen Blick auf die preußische Kartenaufnahme von 1846 (Landesvermessungsamt NRW, Hrsg., 1994) wird ersichtlich, dass abgesehen von den Städten Schleiden und Gemünd die größten Dörfer nicht in der Tallage, sondern auf der Hochfläche anzutreffen waren. Zu dieser Zeit waren die Talauen von Urft und Olef noch überwiegend unbesiedelt. Spätestens mit der Erschließung des Schleidener Tales durch die Bahnstrecke Kall-Hellenthal hat sich dieses Siedlungsbild jedoch rasch und prägnant geändert. Die topographische und verkehrtechnische Gunstlage des Talraumes hat zu einer bevorzugten Besiedlung mit Gewerbe- und Wohnflächen entlang der Olef geführt.
Mit der allgemeinen Zunahme der Bautätigkeit, insbesondere der durch das Wirtschaftswachstum beflügelten Wohnbebauung Anfang der 50er Jahre hat sich der Siedlungsdruck auf die Tallage erhöht.

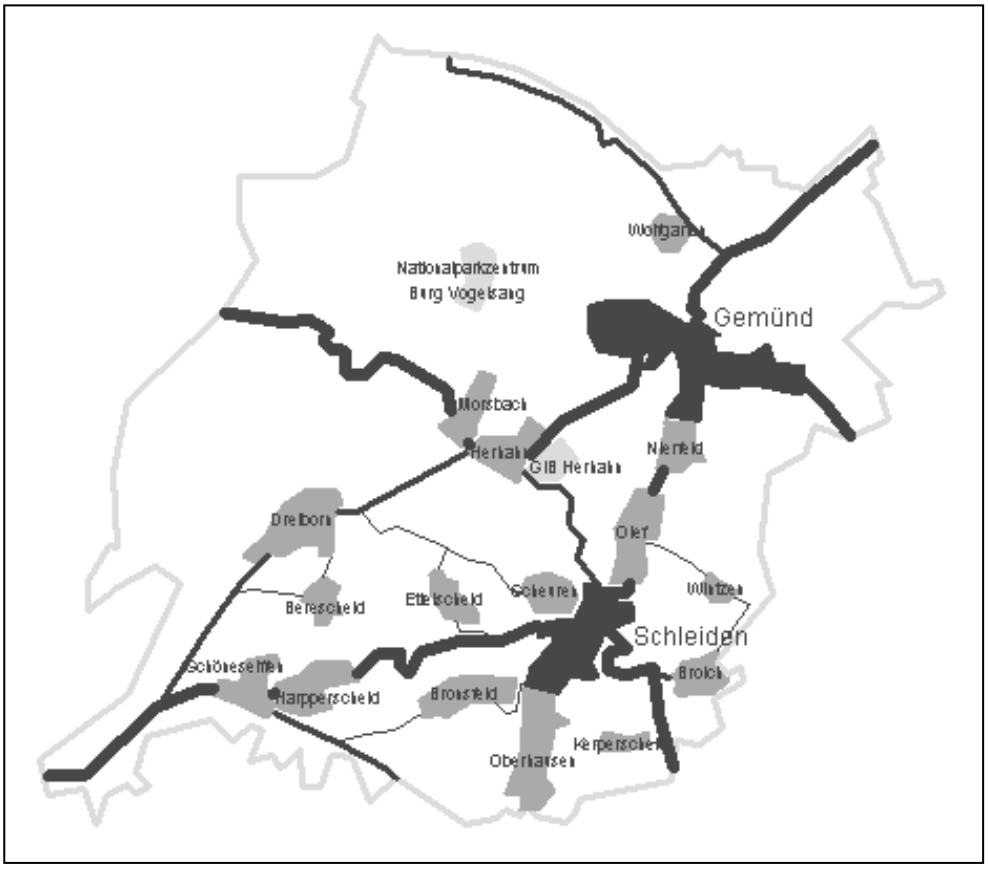


Abb. 7 Siedlungsstruktur der Stadt Schleiden

Haushaltsverkleinerungen und die Wohlstandsnachfrage haben in den letzten Jahrzehnten die Siedlungstätigkeit in der Tallage ansteigen lassen, so dass die ehemalig getrennten Ortsteile weitestgehend zu einem Siedlungsband zusammengewachsen sind.

Entwicklung der Höhenlage

Da die Siedlungsmöglichkeiten in der Tallage fast gänzlich erschöpft sind, hat die weitere Siedlungsentwicklung auf die kernstadtnahen Ortschaften übergegriffen, die nunmehr den vorhandenen Siedlungsdruck der Tallage auffangen. Die Ortschaften in der Höhenlage haben dagegen ein wesent-

lich geringeres und auch gleichmäßiges Wachstum zu verzeichnen, dass sich im Wesentlichen aus dem örtlichen Entwicklungsbedarf heraus ergibt.

Auch für die gewerbliche Entwicklung hat die Tallage von Urft und Olef keine weiteren Reserven mehr, so dass zur Sicherung des Gewerbestandorts Schleiden ein Gewerbe- und Industriegebiet östlich des Ortsteils Herhahn Anfang der 90er Jahre ausgewiesen wurde.

Bipolare Entwicklung der Kernorte

Aufgrund der historisch weit zurückgehenden Trennung der Kernorte Gemünd und Schleiden hat sich die Stadt Schleiden nicht wie andere Kommunen monozentral sondern bipolar entwickelt. Dies spiegelt sich nicht nur in der räumlichen Siedlungsstruktur, sondern auch in der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Schleiden wieder.
Insgesamt hat die Stadt Schleiden eine gute Infrastruktur, die der zentralörtlichen Aufgabe eines Mittelzentrums gerecht wird. Insbesondere in den Bereichen Bildung, Verwaltung, Gesundheit und Dienstleistung ist die vorhandene Infrastruktur sehr ausgeprägt. Als ehemalige Kreisstadt ist der Kernort Schleiden Schulstandort für die gesamte Region. Eines von zwei Krankenhäusern im Kreis Euskirchen befindet sich ebenfalls in Schleiden. Der Kernort Gemünd weist dagegen aufgrund der langen Tradition als Erholungs- und Kurort eine gute touristische Infrastruktur aus, die sich u.a. gebäudlich in dem Kurhaus und dem Haus des Gastes wiederspiegelt. Darüber hinaus sind hier das Amtsgericht und das Finanzamt angesiedelt.

Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur bildet mit den überregionalen Verbindungen B266 und B 258 die überregionale Entwicklungsachse Euskirchen – Aachen. Zusammen mit der B 265 stellen diese überregionalen Verbindungen auch das Hauptgerüst der Kfz-bezogenen Verkehrsinfrastruktur der Stadt Schleiden.

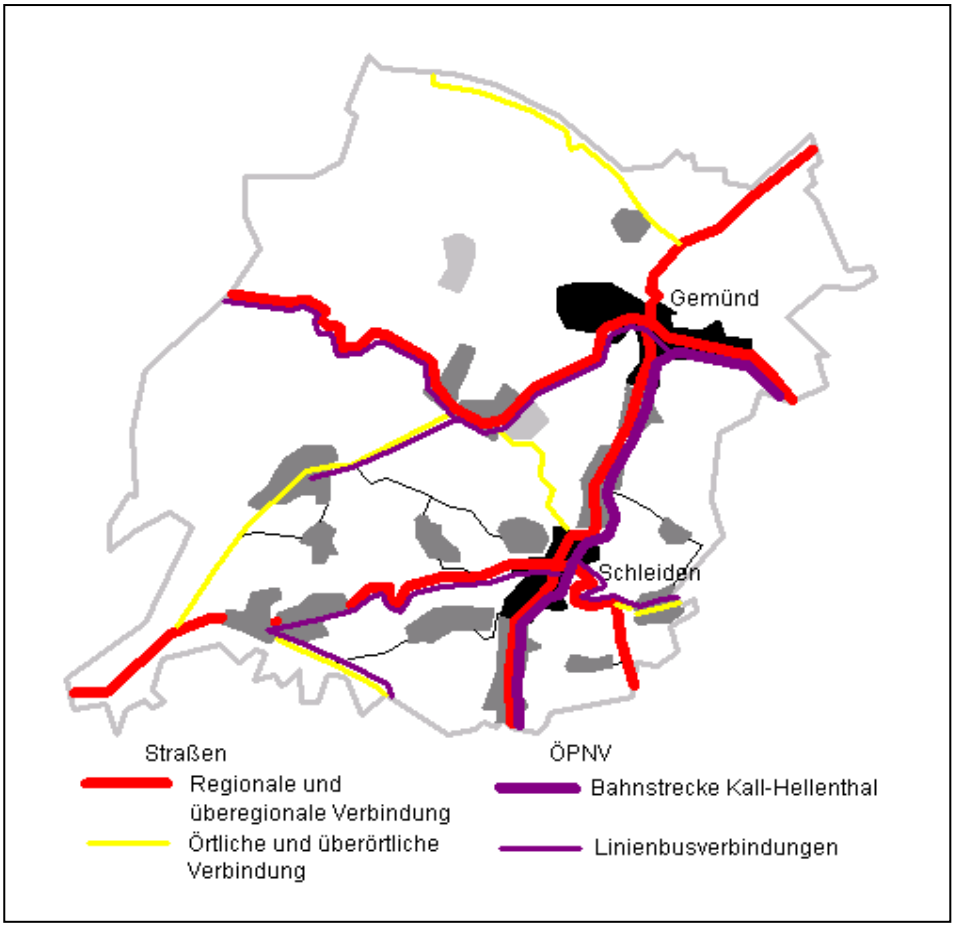


Abb. 8 Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet

Unterstützt und ergänzt wird dieses durch die örtlichen und überörtlichen Verbindungen der Landesstraßen L 207, L 105, L 249 und L 15. Durch die örtlichen Verbindungen der Kreis- und Gemeindestraßen wird die Feinverteilung im Raum gewährleistet. Durch die Reaktivierung der Bahnstrecke Kall -Hellenthal kann ein neues Grundgerüst für den ÖPNV installiert werden. Gleichzeitig wird diese SPNV- Verbindung den Anschluss an die überregionale Achse Köln – Trier darstellen.

An diese SPNV-Verbindung anknüpfend werden die größeren Höhenorte durch Linienbusse erschlossen. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur ist eine Erschließung der Fläche mit einem Linienverkehr wirtschaftlich nicht möglich. Zur Abdeckung der bevölkerungsschwachen Bereiche hat die Stadt Schleiden in Zusammenarbeit mit der Kreisverkehrsgesellschaft im Jahr 1999 ein Anrufsammeltaxisystem (AST) installiert.

4. Bestehende Planungen und Nutzungen

4.1. Bestehende Bauleitplanung

4.1.1 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan wurde 1974 verbindlich und hat mittlerweile seine 50. Änderung erfahren. Der bestehende Flächennutzungsplan umfasst nur ca. 2/3 des Stadtgebietes, da er für den Truppenübungsplatz Vogelsang keine Aussagen trifft. Somit ist ca. 1/3 des Stadtgebietes bislang unbeplant. Durch die vielen Änderungen des Flächennutzungsplanes entsprechen die Darstellungen weitestgehend dem Bestand. Die 1974 formulierten Entwicklungsziele sind jedoch schon längst hinfällig. Entwicklungsmöglichkeiten und -potenzial ergibt sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht. Er stellt lediglich eine Anpassungsplanung dar.

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur befinden sich die Wohnbauflächen im Wesentlichen im städtisch geprägten Siedlungsbereich des Urft- und Oleftales. Ergänzt werden diese durch Mischgebiete, dort wo Wohnbebauung und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung in Gemengelage vorhanden ist. Die gewerblichen Bauflächen liegen bis auf zwei Ausnahmen ebenfalls im Talbereich. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Gemünd-Mauel, Nierfeld, Olef und Oberhausen. Die Kerngebiete der Innenstädte von Gemünd und Schleiden sind als gemischte Bauflächen dargestellt.
Die Ortsteile auf den Hochflächen sind weitestgehend als gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnbauflächen kommen hier nur in sehr geringem Umfang vor. Dies entspricht der vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Struktur in und um diese Ortschaften herum. Östlich der Ortslage Herhahn ist das Gewerbe- und Industriegebiet Herhahn im Bestand dargestellt. Östlich des Ortsteiles Harperscheid sind 2 weitere Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die vorhandenen Einrichtungen wie Schulen, kirchliche Einrichtungen und Dorfgemeinschaftshäuser etc. sind als Flächen für den Gemeinbedarf teilweise nur als Signatur im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im Bestand dargestellten Einrichtungen für Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechen oftmals nicht mehr der vorhandenen Ver- und Entsorgungsstruktur und haben somit in vielen Fällen keine Bedeutung mehr. Innerhalb der Ortschaften entsprechen die Flächen für die Verkehrs-Infrastruktur im Wesentlichen dem Bestand, jedoch außerhalb der Ortschaften sind die Darstellungen der Verkehrs-Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Straßenplanung aus den frühen 70iger Jahren, als Entwicklungsziele hinfällig, da die dargestellten Straßenplanungen, insbesondere der Bau der A 111, in keinem Straßenbedarfsplan mehr enthalten ist und auch in absehbarer Zeit nicht wieder aufgenommen wird. Als Sondergebiete sind die Kurbereiche, ein Alten- und Pflegeheim und ein Einkaufszentrum im Flächennutzungsplan im Bestand dargestellt. Durch den Wandel in der Landwirtschaft, bzw. die Aufgabe und Veränderung der landwirtschaftlichen Nutzung haben sich auch die Flächen der Landwirtschaft bzw. die Flächen für den Wald im Laufe der Jahre punktuell geändert, so dass der Bestand im bestehenden Flächennutzungsplan in vielen Fällen nicht mehr die tatsächliche Nutzung darstellt. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsbereichen, Naturschutzgebieten und Denkmalbereichen sind in dem vorhandenen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Derzeitige Darstellungen im FNP

4.1.2 Bebauungspläne

Ein wesentlicher Teil der vorhandenen Siedlungsflächen im Stadtgebiet Schleiden ist mit Bebauungsplänen abgedeckt. Diese Bebauungspläne wurden aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus den Änderungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entsprechen damit in ihrem Gebietscharakter den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes sind somit die rechtskräftigen bestehenden Bebauungspläne zu beachten.

Verbindliche Bauleitplanung ist zu beachten

4.2 Landschaftsplan Schleiden

Für große Bereiche des Stadtgebietes Schleiden besteht seit 1999 der rechtskräftige Landschaftsplan 4.2 Schleiden. Der Geltungsbereich dieses Landschaftsplanes erfasst alle Freiflächen außerhalb der Ortslagen und des Truppenübungsplatzes Vogelsang. Aufgrund der kleinflächig strukturierten und weitestgehend ökologisch und landschaftlich hochwertigen Freiflächenstruktur des Stadtgebietes Schleiden setzt der Landschaftsplan mit Ausnahme der Ortslagen und kleineren Flächen am Rande der Ortslagen Landschaftsschutzgebiet fest. Besonders schützenswerte Landschaftsteile und Biotope, insbesondere die ökologisch hochwertigen Talsysteme Schafbach, Höddelbach, Braubach und Rosselbach mit ihren Nebenbächen, sind als Naturschutzgebiete festgesetzt. Weiterhin sind als großflächiges Naturschutzgebiet große Teile des Waldkomplexes Kermeter festgesetzt. Der neue Flächennutzungsplan berücksichtigt die Festsetzung zum Landschaftsschutz und Naturschutz in seinen Flächendarstellungen. Die angrenzenden Naturschutzgebiete werden nachrichtlich übernommen, um die Naturschutzmaßnahmen hoher Priorität im Flächennutzungsplan darstellen zu können. Hierdurch soll eine möglichst große Transparenz in der Beziehung zwischen Naturschutzflächen und Siedlungsbereichen erreicht werden.

Großräumig LSG

ökologisch hochwertige Talsysteme

4.3 Nationalparkplan und Nationalparkverordnung

Gemäß § 4 der Nationalparkverordnung wird für den Nationalpark Eifel ein Nationalparkplan erarbeitet und aufgestellt. Dieser Nationalparkplan umfasst alle mittel- bis langfristigen Planungen und Konzepte für den Bereich des Nationalparks. Ebenfalls umfasst der Nationalparkplan einen Wegeplan. Die im Nationalparkplan erarbeiteten mittel- und langfristigen Ziele werden maßgeblich für die möglichen Nutzungen in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Nationalpark.
Hierdurch wird gewährleistet, dass die Entwicklungsziele des Nationalparks Eifel mit den Darstellungen und den sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes aufeinander abgestimmt und eng verzahnt sind. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen die im Nationalparkplan bestimmte Entwicklung des Nationalparks Eifel ermöglichen und planungsrechtlich gewährleisten.

Darstellungen im FNP müssen die Entwicklung des Nationalparks planungsrechtlich gewährleisten

5. Leitbild für die Entwicklung der Stadt Schleiden

Die gewachsene Siedlungs- und Landschaftsstruktur bildet die Grundlage einer weiteren Entwicklung der Stadt Schleiden. Durch die Ausbildung der Siedlungsflächen und die unterschiedliche Zusammensetzung der Gebietskategorien innerhalb dieser Siedlungsbereiche werden für eine weitere Entwicklung wesentliche Grundvoraussetzungen gegeben. Auch die Ausprägung der Landschaft als landwirtschaftliche Fläche, Wald oder ökologisch und touristisch wertvolle Bereiche sind wesentliche Kriterien für eine weitere Planung.

Der neue Flächennutzungsplan hat neben der weiteren Entwicklung eine große Funktion die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur sowohl qualitativ als auch planungsrechtlich abzusichern. Hierdurch wird die erforderliche Kontinuität, die für jede mittel- bis langfristige Planung wichtig ist, hergestellt. Aus dieser Kontinuität heraus ist eine städtebaulich, ökonomisch und ökologisch sinnvolle Entwicklung erforderlich.

Kontinuität gewährleisten

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung muss beide Aufgaben bewältigen: die Kontinuität der vorhandenen Siedlungsstruktur qualitativ und planungsrechtlich abdecken und gleichzeitig den Entwicklungsspielraum für angestrebte und mögliche Erneuerungen in der Stadt Schleiden im Zeitfenster des Planungshorizontes anzubieten. Diese Angebotsplanung muss jedoch mit dem der heutigen Zeit entsprechendem notwendigen Verantwortungsbewusstsein gegenüber Mensch, Wirtschaft und Natur vorgenommen werden. Die Einsicht, dass viele Ressourcen endlich und somit kostbar sind, hat dazu geführt, dass eine Planung viele Kriterien zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen hat. Die rein quantitative Ausweisung von neuen Siedlungsflächen ist von einer qualitativen und behutsamen Entwicklung abgelöst worden. So sind für die Stadt Schleiden neben der dem Bedarf entsprechenden und siedlungsstrukturell sinnvollen Bereitstellung von neuen Siedlungsflächen Kriterien wie die Innenentwicklung, die gewerbliche und touristische Entwicklung, die Stärkung der Kernstädte Schleiden und Gemünd, wasserrechtliche und immissionsschutzrechtliche Belange, sowie die Entwicklung und der Schutz von Natur und Landschaft wesentliche Eckpfeiler für den Flächennutzungsplan.

Qualitativ hochwertige und integrative Planung für eine behutsame Entwicklung

Eine große Herausforderung der Stadt Schleiden wird in der Errichtung und Entwicklung des Nationalparks Eifel, der 43 % des Stadtgebietes ausmacht, liegen. Hiermit verbunden werden ökologische Verbesserungen für große Flächen, eine wirtschaftliche Entwicklung im Segment des Naturtourismus´ mit positiven Auswirkungen auf Wirtschaft und Infrastruktur, aber auch Einschränkungen verbunden sein.

Die Erhaltung und Stärkung des wirtschaftlichen, natürlichen und kulturellen Standortes Schleiden ist hierbei von großer Bedeutung.

Der Flächennutzungsplan hat somit die Aufgabe die unterschiedlichen Belange, die teils miteinander einhergehen, teils konkurrierend sind, zu koordinieren und den qualitativen wie quantitativen Spielraum für eine behutsame Entwicklung bereitzustellen.

Nationalpark Eifel – Chance und Herausforderung

Nicht zuletzt wegen der Einrichtung des Nationalparks Eifel stellt der Flächennutzungsplan den Rahmen dar, innerhalb dessen die Siedlungs-, Wirtschafts- und Landschaftsentwicklung kompatibel gestaltet werden muss.

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden umfasste den Bereich des Truppenübungsplatzes und somit ein Drittel des Stadtgebietes nicht in seinem Geltungsbereich.

Ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Einbeziehung dieser bislang unbeplanten Flächen in die bestehende Bauleitplanung und somit die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das gesamte Stadtgebiet.

planungsrechtliche Integrität herstellen

6. Rahmenbedingungen für den Entwicklungsbedarf

6.1 Wohn- und Mischbauflächen

Wohnbauflächen bedarfsorientiert anbieten

Das Angebot an Wohnbauflächen in der Stadt Schleiden muss den Kriterien der demographischen Entwicklung, der Tatsache der Haushaltsverkleinerungen und Wohlstandsnachfrage (steigender Wohnraum pro Person), und sowohl den allgemeinen als auch besonderen Entwicklungen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der mobilisierbaren Wohnbaulandreserven für den Planungszeitraum Rechnung tragen.
Zur Abschätzung dieses Bedarfes ist es daher unerlässlich die Entwicklung der letzten 10 Jahre zu betrachten und auszuwerten und somit zu verlässlichen Grundlagen der zu erwartenden Entwicklung zu kommen.
Alle statistische Daten sind, wenn nicht anders bezeichnet, vom Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen.

6.1.1 Demographische Entwicklung

Die Stadt Schleiden hat zur Zeit 14.030 Einwohner. Dies sind 1000 Einwohner mehr als noch im Jahre 1990. Die unten abgebildete Graphik verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schleiden im Zeitraum von 1990- 2000.

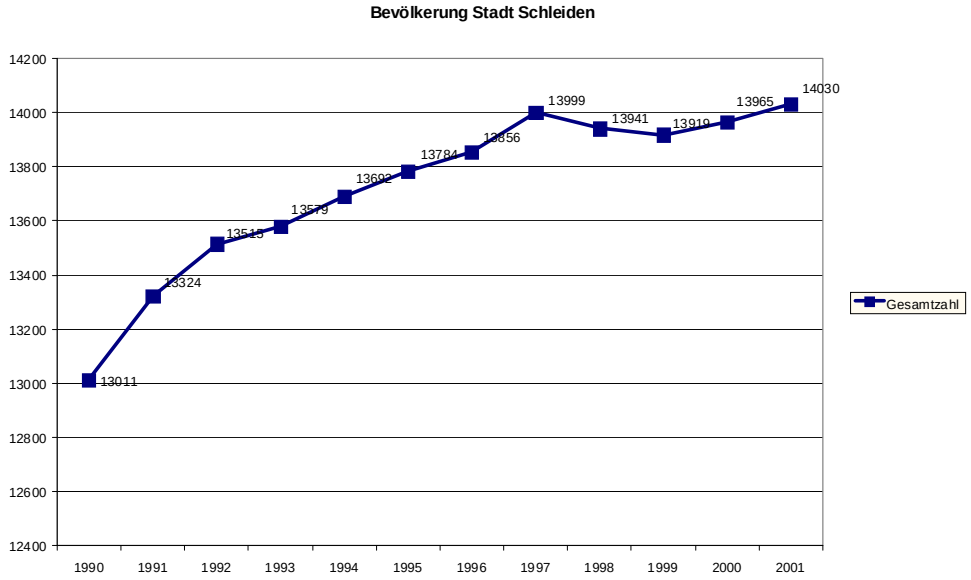


Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von 7,7 % innerhalb von 10 Jahren. Konstant hochgerechnet ergibt sich hieraus eine geschätzte Bevölkerungszahl von rd. 16.000 Einwohnern im Jahre 2020.
Zur Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schleiden wurde auch die Bevölkerungsprognose für die Kreise und kreisfreien Städte für den Zeitraum bis 2015 des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen herangezogen (LDS, 2000).

Bevölkerungsentwicklung

Die LDS-Prognose, ausgewählt wurde die Basisvariante, geht für den Kreis Euskirchen bis 2015 von einem Bevölkerungszuwachs von 6,7 % aus. Dies würde einer Einwohnerzahl von rd. 15.500 der Stadt Schleiden im Jahre 2020 entsprechen. Da es sich hierbei um die Basisvariante handelt ist diese Zahl zumindest als realistische Untergrenze des Bevölkerungswachstums anzuhalten.

Unberücksichtigt sind hierbei die zu erwartenden Auswirkungen des Nationalparks Eifel. Die Einrichtung des Nationalparkzentrums im Stadtgebiet Schleiden und die zu erwartende Zunahme im Tourismus lassen mittelfristig eine Attraktivierung der Stadt Schleiden als Wohnort erwarten, so dass die Prognose nach oben zu korrigieren ist.
Im weiteren Verlauf wird daher von einer Einwohnerzahl von ca. 16.000 im Jahre 2020 ausgegangen.

6.1.2 Entwicklung der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Zeitraum von 1990 bis 2001 von 4891 WE (Wohneinheiten) auf 5553 WE erhöht. Gleichzeitig blieb die Anzahl von WE pro Wohngebäude mit 1,39 konstant (LDS NRW). Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes muss jedoch zusätzlich berücksichtigt, dass durch Haushaltsverkleinerungen und Wohlstandsnachfrage die durchschnittliche Personenzahl/Haushalt von 1991 bis 2001 im Kreis Euskirchen von 2,37 Personen/Wohneinheit auf 2,32 P/WE abgenommen hat. Dies entspricht 2,1 %. Hochgerechnet auf das Jahr 2020 bedeutet dies eine Haushaltsverkleinerung auf 2,22 P/WE.

Abnahme der Personen pro Wohneinheit

6.1.3 Grundflächenbedarf

Zur Berechnung des grundsätzlichen Bauflächenbedarfes der Wohn- und Mischbauflächen ist sowohl die zu erwartende demographische Entwicklung als auch die vorab genannten Entwicklungen der Wohneinheiten und der Haushaltsgrößen entscheidend.

Berechnung des Gebäudebedarfs

Zunahme der Einwohner bis 2020	+ 2.000 E
Zunahme der erforderlichen Wohneinheiten (2,27 P/WE)	+ 881 WE
Zunahme der erforderlichen Gebäude (1,39 WE/Geb.)	+ 634 Geb.

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist es erforderlich, den Gebäudebedarf mit der durchschnittlichen Grundstücksgröße zu multiplizieren. Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark im Stadtgebiet. In der städtisch geprägten Tallage betragen diese im Schnitt ca. 500 m², während in den ländlich geprägten Ortslagen der Hochflächen diese durchschnittlich 900 m² betragen, so dass von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße im Stadtgebiet von ca. 700 m² ausgegangen wird. Bei einem Bedarf von 634 Gebäuden ergibt sich somit rechnerisch ein Nettobaulandbedarf von 44,38 ha bis zum Jahre 2020.

Nettobaulandbedarf der Wohn- und Mischflächen

Der errechnete Nettobaulandbedarf kann jedoch nur ein Annäherungswert sein, da er den Bedarf für gewerblich genutzte Flächen und auch die nur schwer kalkulierbaren Flächen für eine Wochenendnutzung oder einen Zweitwohnsitz nicht beinhaltet. Zudem sind alle der Berechnung zugrundegelegten Kriterien eine Prognose auf Grundlage der Entwicklung der letzten Dekade, die sich naturgemäß nach oben, aber auch nach unten verändern kann. Als Richtwert für die mittelfristige Entwicklung der Baulandflächen im Stadtgebiet wird daher von einem Nettobaulandbedarf von 40 bis 50 ha ausgegangen.
Neben dieser rein quantitativen Betrachtung ist eine qualitative Bewertung maßgeblich für den Baulandentwicklung. Von entscheidender Bedeutung ist daher die Betrachtung, wo eine Baulandausweisung siedlungsstrukturell sinnvoll und landschaftsverträglich ist (s. Pkt. 7.1.1 Siedlungsentwicklung/Siedlungsstrukturkonzept). Zudem muss der Bedarf örtlich differenziert betrachtet werden.

6.1.4 Baulandreserven

Die Stadt Schleiden hat im Jahre 1995 ein Baulückenkataster erstellt und ist seit dem bemüht, diese vorhandenen und bereits erschlossenen Baulandreserven zu mobilisieren. Im Jahre 1995 wurden rund 1000 Baumöglichkeiten im Stadtgebiet registriert. Dieses Baulückenkataster wurde im Jahr 2003 aktualisiert. Trotz großer Bemühungen seitens der Stadt Schleiden in der Vermittlung privater Bauflächen konnten nur rund 250 Baulücken mobilisiert werden. Dies liegt zum einen daran, dass in der Tallage, insbesondere im Kernort Gemünd, wo der größte Bedarf zu vermerken ist, im Verhältnis zu den Höhengebieten nur wenige Baulücken zur Verfügung standen und stehen. Zum anderen kommt hinzu, dass, insbesondere in den Ortschaften der Höhenlagen, eine sehr zurückhaltende Verkaufsbereitschaft von Grundstücken besteht. Dieser Entwicklung wird die Stadt Schleiden Rechnung tragen, indem sie eine Erschließung von neuen Bauflächen nur vornimmt, wenn im Vorfeld sichergestellt ist, dass ein nicht unerheblicher Teil der Flächen auch tatsächlich dem Markt zur Verfügung steht, um nicht überproportional neue Baulücken zu produzieren. Es wird jedoch realistisch gesehen auch zukünftig auf grund der niedrigen Baulandpreise im ländlichen Raum im Vergleich zu Ballungsräumen weiterhin einen relativ hoher Anteil an Baulücken geben. Zu beachten ist auch, dass es zunehmend schwerer sein wird, Baulücken zu mobilisieren, da die verkaufswilligen Besitzer solche Flächen in den letzten Jahren bereits auf den Markt gebracht haben. Die Baulücken derjenigen Privatbesitzer, die nicht, oder nur langfristig verkaufen wollen, werden kurz- und mittelfristig auch weiterhin nicht zur Verfügung stehen. Bei einem derzeitigen Stand von 750 Baumöglichkeiten im Stadtgebiet ist eine Mobilisierung von 50 % eine realistische Größe bis zum Jahre 2020. Dies entspricht einem mittelfristig vorhandenen Baulandpotential von 26,25 ha Nettobauland. Der größte Teil diese Baulandpotentials liegt in den Ortslagen der Höhengebiete und kann hier dem örtlichen Bedarf dienen.

Berücksichtigung der mobilisierbaren Baulandpotentiale

6.1.5 Bauflächenbedarf der Misch- und Wohnbauflächen

Zur Ermittlung des mittelfristigen Bauflächenbedarfes der Misch- und Wohnbauflächen wird der Grundbedarf mit den voraussichtlich verfügbaren Baulandreserven in Einklang gebracht.

Errechneter Grundbedarf netto	44,38 ha
Verfügbare Baulandreserven netto	26,25 ha
Tatsächlichen Baulandbedarf netto	18,13 ha

Tatsächlicher Bauflächenbedarf der Wohn- und Mischbauflächen

Dieser errechnete Bedarf kann natürlich, je nach Entwicklung im Stadtgebiet, nach oben oder unten abweichen und ist daher als Richtschnur zu verstehen. Darüber hinaus muss diese rein quantitative Größe qualifiziert werden, um zu einem, der Stadt Schleiden entsprechenden, Strukturkonzept zu gelangen (siehe Pkt. 7.1.1)

6.2 Gewerbestruktur und -entwicklung

6.2.1 Beschäftigungsstruktur und Branchenverteilung

Die Stadt Schleiden hat, ähnlich der Siedlungsstruktur, auch in gewerblicher Hinsicht zwei Gesichter. Die dicht besiedelte Tallage beherbergt die größte Anzahl der ansässigen Betriebe, die sich insbesondere in den „alten“ Gewerbegebieten entlang von Olef und Urft kummulieren. Diese Gewerbebereiche sind zumeist aus alten Standorten der Eisen- und Papierindustrie entstanden. Diese klassischen Gewerbestandorte haben sich zu Gewerbebereichen mit einer Vielzahl von Branchen entwickelt, wobei immer noch ein Schwerpunkt beim verarbeitenden Gewerbe liegt.

Räumliche Gewerbestruktur im Stadtgebiet

Die Hochflächen des Stadtgebietes sind naturgemäß land- und forstwirtschaftlich geprägt. Im Zuge des agrarstrukturellen Wandels haben die Beschäftigten in der Landwirtschaft drastisch abgenommen und sind auch heute noch auf einem geringen Niveau durch Betriebsaufgabe kleiner Nebenerwerbsbetriebe rückläufig. Die Dorflagen beherbergen neben den landwirtschaftlichen Betriebsstellen aber noch in einem nicht unwesentlichen Ausmaß klassische Handwerksbetriebe und Betriebe des Baugewerbes.

Insgesamt befanden sich 1987 617 Arbeitsstätten im Stadtgebiet, die sich wie folgt aufteilen:

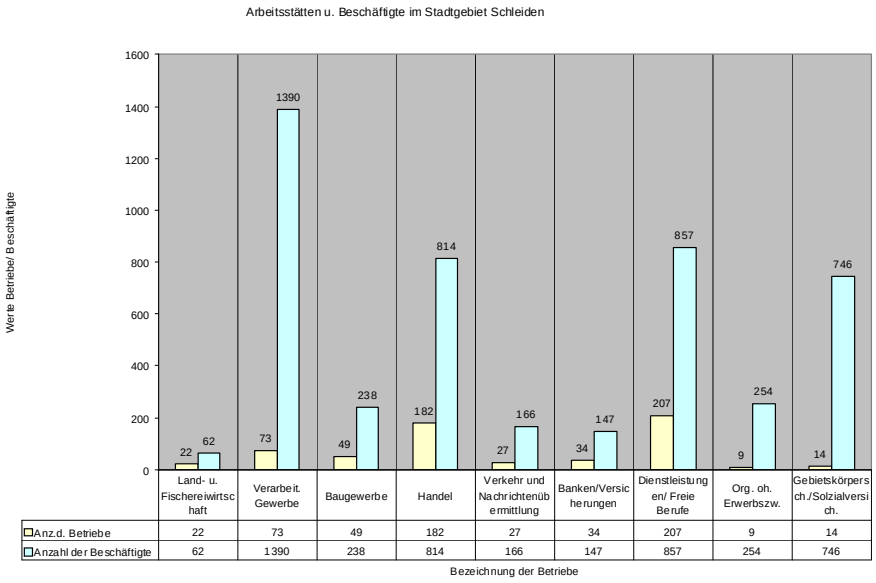


Abb. 10 Arbeitsstätten u. Beschäftigte im Stadtgebiet Schleiden (LDS, 1987)

Leider liegt mit dieser Branchenaufteilung kein neuere Statistik vor. Abb. 10 verdeutlicht jedoch, dass bei den Arbeitsstätten Handel und private Dienstleistungen die vorherrschenden Branchen der Stadt Schleiden darstellen. Bezüglich der Arbeitsplätze ist jedoch immer noch das verarbeitende Gewerbe die wesentliche Branche im Stadtgebiet. Im Rahmen des allgemeinen strukturellen Wandel vom primären (Land-, Forstwirtschaft) und sekundären (verarbeitendes Gewerbe und Produktion) zum tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen) wird die Entwicklung bis heute jedoch weiter zu den Branchen Dienstleistungen und Handel fortgeschritten sein. Auch die im Zusammenhang mit dem Nationalpark Eifel mittelfristig zu erwartenden Arbeitsplätze werden im wesentlichen diesen beiden Branchen zugute

Branchenstruktur im Stadtgebiet

kommen. Dennoch ist die Anzahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe beachtlich und im Vergleich zu den Nachbargemeinden wesentlich

erhöht. Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schleiden muss daher neben dem Ausbau des Standbeines Tourismus maßgeblich sein, für die vorhanden Betriebe der Branche verarbeitendes Gewerbe Bestandspflege zu betreiben und Möglichkeiten für notwendige Entwicklungen in diesen Betrieben zu geben.

6.2.2 Pendlerbeziehungen

Bei der Betrachtung der Pendlerbeziehungen im Stadtgebiet wird klar ersichtlich, wie wichtig es für die Stadt Schleiden ist, die vorhandenen Betriebe der Hauptbranchen zumindest im Stadtgebiet zu halten, besser noch Möglichkeiten zu einer Entwicklung zu geben. Im Jahr 1998 hatte die Stadt Schleiden am Arbeitsort insgesamt 3456 sozialversicherte Beschäftigte. Davon waren 1761 Einpendler. Gleichzeitig waren am Wohnort Schleiden insgesamt 4203 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Hiervon waren 2508 Auspendler. Dies ergibt ein Pendlersaldo von – 747. (LDS, 1998). Das negative Pendlersaldo ist typisch für den ländlichen Raum und entspricht etwa den Pendlersalden der Nachbarkommunen. Selbst die Gemeinde Kall mit ihrem großen Gewerbebereich hat ein Pendlersaldo von – 669 (Bezirksregierung Köln, 2000). Wesentliche „Nutznießer“ dieser negativen Pendlersalden der Eifelkommunen sind der Ballungsraum Köln/Bonn und die Stadt Euskirchen. Dies ist im wesentlichen auf den Abzug von Arbeitsstätten aus den strukturschwachen Gebieten in die Ballungsräume zurückzuführen. Auch der Wegfall von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft während der letzten Dekaden hat zu einem vermehrten Auspendeln beigetragen. Hinzu kommt als neuere Entwicklung der „Rückzug“ der Städter in die qualitativ hochwertigen Wohnstandorte der ländlichen Gebiete bei gleichzeitiger Beibehaltung des Arbeitsplatzes im Ballungsraum.

Negatives Pendlersaldo

6.2.3 Gewerblicher Bauflächenbedarf

Für den gewerblichen Flächenbedarf sind wiederum die Branchen verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Baugewerbe vornehmlich zu betrachten, da von diesen Branchen der größte Flächenbedarf ausgeht. Dieser Flächenbedarf bewegt sich vornehmlich im Bereich der Gewerbeflächen, aber auch für kleinere Betriebe im Bereich der Mischbauflächen.
Da die Gewerbegebiete in der Tallage aufgefüllt sind, hat die Stadt Schleiden im Jahr 1995 das Gewerbe- und Industriegebiet Herhahn östlich der gleichnamigen Ortschaft erschlossen. Dieses Gewerbegebiet sichert in erster Linie die Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung oder den Neubau in der Tallage beengten Betriebe. Gleichzeitig eröffnet das Gewerbegebiet ortsansässigen Betrieben, die aufgrund einer Betriebserweiterung oder- veränderung in Mischgebieten nicht mehr zulässig sind, die Möglichkeit am Wirtschaftstandort Schleiden bleiben zu können. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet natürlich auch eine Angebotsplanung dar, um neue Betriebe im Stadtgebiet ansiedeln zu können.
Aus der Branchen- und Beschäftigungsstruktur und den Pendlerbeziehungen wird klar ersichtlich, dass zum Erhalt der ansässigen Betriebe, insbesondere des verarbeitenden Gewerbes, ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen besteht. Auf Grundlage des Gewerbeflächen-Monitoring 2002 der AGIT wird ersichtlich, dass in den Gewerbegebieten Oberhausen, Olef und Gemünd-Mauel keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen (Ausnahmen sind kleinere Flächen, die bereits bebaut sind, aber zur Zeit zum Verkauf anstehen).
Im Gewerbegebiet Herhahn sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

Standortsicherung des verarbeitenden Gewerbes

Gewerbeflächen netto	155.600 m²
Bereits genutzte Flächen	68.200 m²
Veräußerte und ungenutzte Fläche	11.000 m²
Noch nicht veräußerte Fläche	76.400 m²

Tab. 1 Gewerbeflächen im GIB Herhahn (AGIT, 2002)

Somit stehen im Gewerbegebiet Herhahn noch 87.400 m² ungenutzte Fläche zur Verfügung. Seit Erschließung des Gewerbegebietes Herhahn sind bislang 68.200 m² in eine Nutzung übergegangen. Dies entspricht einem Flächenverbrauch von ca. 7580 m² pro Jahr. Der relativ große Flächenverbrauch in den ersten Jahren des Gewerbegebietes Herhahn ist im wesentlichen darauf zurück zu führen, dass aufgrund nicht verfügbarer gewerblicher Bauflächen sich ein Bedarf zur Erweiterung oder Umsiedlung vorhandener Betriebe aufgestaut hatte. Zur Berechnung des Bedarfes bis zum Jahr 2020 wird daher der oben genannte jährliche Flächenverbrauch mit einem Korrekturfaktor von 0,7 versehen. Der zu erwartende Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen im Planungszeitraum berechnet sich demnach wie folgt:

Gewerblicher Bauflächenbedarf

(Flächenverbrauch / Jahr x Korrekturfaktor) x Jahre
= Flächenbedarf

(7.580 x 0.7) x 16
= 84.896

~ 85.000 m² gewerblicher Bauflächenbedarf

Analog zur Errechnung des Wohnbauflächenbedarfs kann der gewerbliche Bauflächenbedarf tatsächlich nach oben oder unten variieren, so dass der errechnete Bedarf als Richtwert dienen soll. Unberücksichtigt bleibt die im gewerblichen Bereich nicht abschätzbare Eigendynamik der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

6.3 Sondergebiete

6.3.1 Sondergebiete mit Flächenbedarf

Die dargestellten Sondergebiete sind je nach Funktion unterschiedlichen Kategorien zugeordnet:

Sondergebiete für

- Freizeiteinrichtungen und Tourismus
- Kurgebiet
- den Nationalpark Eifel
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- großflächigen Einzelhandel

Die dargestellten Sondergebietsnutzungen können in zwei Gruppen unterteilt werden:

a) Sondergebiete mit abgedecktem oder nicht erkennbarem Flächenbedarf
b) Sondergebiete mit erhöhtem Flächenbedarf

a) Sondergebiete mit abgedecktem oder nicht erkennbarem Flächenbedarf

Hierzu zählen folgende Kategorien:

Kurgebiet
Einrichtungen des Gemeinbedarfs
Großflächiger Einzelhandel

Der Kernort Gemünd verfügt im besiedelten Bereich und angrenzend daran über eine Anzahl von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Kur. Das vorhandene Kurgebiet wird als ausreichend erachtet und deckt den Bedarf für den Kurbetrieb in Gemünd ab.

Die größeren Einrichtungen zur Altenpflege, bzw. betreutes Wohnen von alten Menschen werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Der bestehende Bedarf im Kernbereich Schleiden wurde durch die 50. Änderung des alten Flächennutzungsplanes abgedeckt, so dass hier kein weiterer Bedarf besteht. Im Kernbereich Gemünd ist ein mittelfristiger Bedarf grundsätzlich erkennbar. Da die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen immer sehr nah an die Pläne eines Investors geknüpft sind, ist eine Sondergebietsdarstellung nicht lokalisierbar und somit als Angebotsplanung nicht sinnvoll. Bei einem konkreten, räumlichen Bedarf ist daher eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Sondergebietsbedarf für den Nationalpark Eifel

Bedarf an Ferienhäusern muss abgedeckt werden

Direkt verbunden mit dem Nationalpark Eifel ist die zu erwartende touristische Entwicklung der Nationalparkregion. Zur mittelfristigen Abdeckung des zu erwartenden Bedarfs an Ferienunterkünften ist daher eine Angebotsplanung erforderlich. Sie soll zum einen der Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes dienen (Ferienwohnpark Salzberg) und zum anderen das bislang im Angebot fehlende Segment der Ferienhäuser (Ferienhausgebiet Nierfeld) abdecken. Art und Umfang dieses Bedarfes ist unter Pkt. 7.1.3, bzw. 7.2.4 näher erläutert.

Sonderstatus des Gastrobereiches Urftstaumauer

Innerhalb des Nationalparks befindet sich an der Urftstaumauer ein gastronomischer Betrieb, der weiterhin Bestandsschutz hat. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird dieser kleinräumige Bereich als Sondergebiet dargestellt werden müssen.

Sondergebietsbedarf für den zentralen Versorgungsbereich Schleiden

Im Ortsteil Oberhausen befindet sich im Anschluss an ein Gewerbegebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Eine Erweiterung des Sondergebietes ist nicht kompatibel mit dem Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schleiden und somit die Innenstädte der Kernorte zu stärken. Während im Kernort Gemünd eine Nahversorgung relativ gut gewährleistet ist, sind im Kernort Schleiden diesbezüglich klare Mängel ersichtlich. Es besteht daher zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Schleiden ein Bedarf Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung darzustellen.

6.3.2 Sondergebietsbedarf

Aus vorgenannten Ausführungen ergibt sich für die Stadt Schleiden ein zusätzlicher Bedarf an Sondergebietsfläche:

Sondergebiet Gastronomie Urftstaumauer	0,59 ha
Sondergebiete für Ferienunterkünfte	3,12 ha
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	0,64 ha
Sondergebietsbedarf gesamt	4,35 ha

6.4 Freiflächenbedarf

6.4.1 Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Landwirtschaftliche Flächen und Wälder nehmen große Flächen des Stadtgebiets ein und werden durch den Nationalpark Eifel in der Flächenbilanz stark zunehmen. Entsprechend dem Auftrag des Landesforstgesetzes ist der Waldbestand zu erhalten und zu mehren. Durch die Einrichtung des Nationalparks Eifel besteht die Möglichkeit die Waldflächen im Stadtgebiet wesentlich zu vergrößern, indem jetzige Offenlandflächen zukünftig der natürlichen Sukzession und damit der Waldentstehung überlassen werden. Da es sich bei dem Nationalpark Eifel um einen Waldnationalpark handelt, dessen Ziel mittel- bis langfristig die natürliche Waldentwicklung ist, werden alle Flächen des Nationalparks mit Ausnahme der Wasserflächen und des kleinflächigen SO Gastronomie Urftstaumauer als Flächen für den Wald mit der Zweckbestimmung Nationalpark dargestellt werden müssen.

Wald sichern und vermehren, Natürliche Waldentwicklung im NLP Eifel

Die Wald- und Forstflächen außerhalb des Nationalparks Eifel bedürfen der Darstellung als Flächen für den Wald, um ihren Erhalt und die forstliche Nutzung planungsrechtlich abzudecken. Naturschutzgebiete in diesen Waldflächen werden nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch wenn die Anzahl der Betriebe und damit einhergehend der Beschäftigten in der Landwirtschaft in den letzten Dekaden beträchtlich abgenommen hat, stellt die Landwirtschaft die wichtigste Nutzung der Freiraums dar. Die landwirtschaftlichen Flächen stellen die Erwerbsgrundlage der heimischen Betriebe dar. Darüber hinaus sind sie raumprägend für die Kulturlandschaft der Nordeifel und somit für die Erscheinungsform einer ganzen Landschaft von wesentlicher Bedeutung. Mit der Pflege der Landschaft fällt der Landwirtschaft über die reine Nahrungsmittelproduktion hinaus eine neue Verantwortung zu.

Landwirtschaftliche Flächen als Produktionsstandorte und Kulturlandschaft erhalten

Durch die starke Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungserweiterungen in den letzten Dekaden sind der Landwirtschaft in größerem Umfange Flächen entzogen worden. Unter diesem Aspekt ist das Leitbild der behutsamen Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung. Da die Ressource landwirtschaftliche Fläche nicht vermehrbar ist, ist die Bestandssicherung der Flächen für die Landwirtschaft für die Darstellung des Freiraumbereiches im Flächennutzungsplan eine wesentliche Komponente.

6.4.2 Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Durch den Nationalpark Eifel sind die Flächen für den Naturschutz im Stadtgebiet erheblich größer geworden. Entsprechend findet dies als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan mittels der Saumschraffur „Flächen für Naturschutz“ und dem Symbol NLP Niederschlag. Da es sich beim Nationalpark Eifel fast ausschließlich um Waldflächen handelt, werden diese in der Flächenbilanzierung (s. Seite 77) unter Flächen für den Wald geführt.

Zuwachs an Naturschutzflächen durch NLP Eifel

Über die vorhandenen Naturschutzgebiete gemäß Landschaftsplan Schleiden (welche nachrichtlich übernommen sind) hinaus besteht mittelfristig ein Bedarf für Ausgleichsflächen der aus den Darstellungen der neuen Siedlungsbereiche hervorgehenden Bebauungspläne. Dies betrifft konkret die vorgesehenen Ausgleichsflächen, die bereits im Ökokonto der Stadt Schleiden enthalten sind. Für Flächen, die bereits als Ausgleichsmaßnahme für die Bauleitplanung in Anspruch genommen wurden besteht der Bedarf der Darstellung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB.

Ausgleichsflächen gemäß Ökokonto darstellen

Bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen dokumentieren

7. Darstellungen und Ziele

7.1 Ziele der Planung

Ausgehend von dem Leitbild der behutsamen Entwicklung und den vorgenannten Rahmenbedingungen für den Entwicklungsbedarf sind die grundlegenden Ziele nunmehr auf die wesentlichen Nutzungsbereiche zu spezifizieren.

7.1.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstrukturkonzept

Aufgrund der beengten topographischen Lage der Kernorte Schleiden und Gemünd in den Tälern von Urft und Olef und der im Laufe der Zeit gestiegenen ökologischen Auflagen zum Schutz der natürlichen Hanglagen ist eine nennenswerte flächige Entwicklung mit direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche in der Tallage nicht mehr möglich. Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen der Tallage sind bis auf wenige Baulücken gänzlich ausgeschöpft. Auch wenn diese Situation siedlungsstrukturell unbefriedigend ist, stellt sie doch notwendiger Weise die Ausgangssituation für ein Konzept der Siedlungsentwicklung dar. Bei der Betrachtung der Kernorte ist weiterhin die bipolare Entwicklung mit ihren spezifischen Anforderungen an eine Siedlungsentwicklung zu beachten.

Entwicklungsspielraum in der Tallage erschöpft

Zur Abdeckung des mittelfristigen Wohn- und Mischbaulandbedarfes müssen daher die Höhenorte zukünftig mehr die Funktion als Siedlungsbereiche mit übernehmen. Auch wenn keiner der Höhenorte die Größe erreicht, die notwendig ist, um im GEP als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt zu sein, werden einige dieser Höhenorte über den eigenen Bedarf hinaus Siedlungskapazitäten anbieten müssen, um den mittelfristigen Bedarf abdecken zu können. Die grundlegende städtebauliche Aufgabe liegt darin, siedlungsstrukturell differenziert vorzugehen und Entwicklungsmöglichkeiten über den örtlichen Bedarf gezielt dort anzubieten, wo eine infrastrukturelle Grundausstattung vorhanden oder die räumliche Nähe zu einem der Kernorte vorhanden ist.

Siedlungsentwicklungskonzept differenziert gestalten

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein differenziertes Konzept für eine Siedlungsentwicklung der Stadt Schleiden:

- **Kernbereiche Schleiden und Gemünd**
  Die Kernbereiche umfassen die Kernorte Schleiden und Gemünd und die ihnen direkt angegliederten Ortsteile. Bei diesen Ortsteilen handelt es sich um Ortschaften, die aufgrund ihrer Nähe, ihrer guten infrastrukturellen Anbindung und oder ihrer historischen Bindung dem jeweiligen Kernort sehr nahe stehen. Diese Kernbereiche werden mehr und mehr Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung der Kernorte, zumindest der prioritäre Suchraum für diese. Im Kernbereich Schleiden übernehmen bereits jetzt die Ortschaften Scheuren und Bronsfeld die Funktion neuer Siedlungsbereiche.

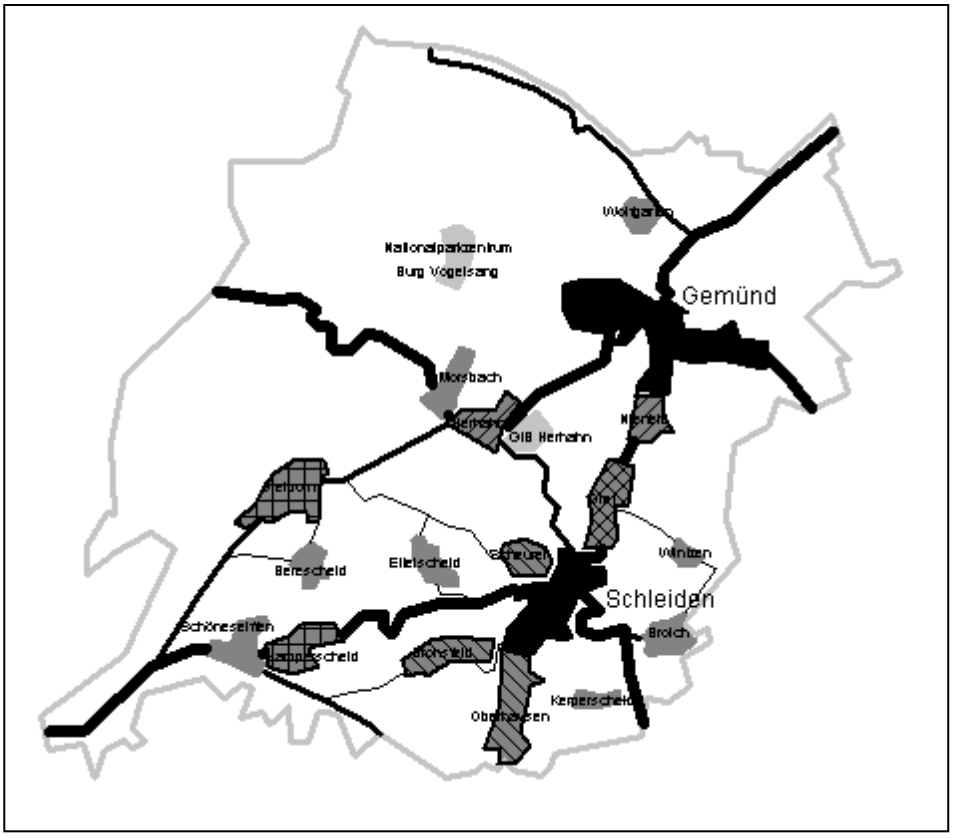
Kernbereiche

- **Innerkommunale Grundzentren**
  Diese Kategorie umfasst größere Ortsteile der Höhenlagen, die, wenn auch nicht nach der zentralörtlichen Gliederung des LEP, so doch für den innerkommunalen Bereich, aufgrund ihrer Größe und Infrastruktur ein Grundzentrum darstellen.
  Ein innerkommunales Grundzentrum ist als größter Höhenort der Ortsteil Dreiborn, in dem die Grundversorgung durch Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten und Grundschule gewährleistet ist. Das zweite stellt

Innerkommunale Grundzentren

der Ortsteil Harperscheid, in dem eine Grundversorgung durch eine Einkaufsmöglichkeit und den Kindergarten vorhanden ist, dar.

dar. Beide innerkommunalen Grundzentren sind durch ÖPNV (Linienbusverkehr) an die Kernorte angebunden.
Durch die vorhandene Infrastruktur sind beide innerkommunalen Grundzentren geeignet über den rein örtlichen Bedarf in einem dem Ort angemessenen Umfang Siedlungsflächen anzubieten, um den vorhandenen Siedlungsdruck aufzufangen. Hierdurch kann auch die vorhandene Infrastruktur erhalten, bzw. stärker ausgelastet werden.



Kernorte
Schleiden und Gemünd

Kernbereich
Gemünd

Kernbereich
Schleiden

Überschneidung
KB Schleiden / KB
Gemünd

Innerkommunale
Grundzentren

Örtliche
Entwicklungsbereiche

Besondere
Entwicklungsbereiche

Abb. 11 Siedlungsstrukturkonzept

- **Örtliche Entwicklungsbereiche**

Hierbei handelt es sich um Ortsteile, die aufgrund ihrer Größe, der Lage und fehlender Infrastruktur im wesentlichen nur Entwicklungspotentiale für den aus dem Ort entstehenden Bedarf abdecken sollen. Dies schließt nicht aus, dass auch hier ein gewisser Zuzug von außen stattfinden kann, bedeutet aber, dass sich die Bereitstellung von Bauland in der Größe und der Art dem örtlichen Bedürfnis anpassen und der vorhandenen Ortsstruktur entsprechen soll.

Örtliche Entwicklungsbereiche

- **Besondere Entwicklungsbereiche**

Hier handelt es sich um zwei Bereiche, die aufgrund ihrer Ausprägung keinem der obengenannten Entwicklungsbereiche zugeordnet werden können:
Gewerbe- und Industriebereich Herhahn.
Es handelt sich um den einzigen Gewerbe- und Industriebereich außerhalb geschlossener Ortschaften im Stadtgebiet Schleiden. Dem Gewerbe- und Industriegebiet kommt daher für die wirtschaftliche Entwicklung und die Standortsicherung eine besondere Rolle zu (s.a. Pkt 7.1.2)

Besondere Entwicklungsbereiche

Bereich Burg Vogelsang:
Der Bereich der Burg Vogelsang liegt im Nationalpark Eifel und wird ab 2006 von der bislang militärischen Nutzung in eine zivile Nutzung überführt noch von den belgischen Streitkräften militärisch genutzt. Als anvisiertes Nationalparkzentrum kommt dem Bereich Vogelsang die entscheidende Bedeutung für die Entwicklung des Nationalparkes Eifel und dessen touristischen, wirtschaftlichen und ökologischen Auswirkungen auf die Stadt Schleiden zu (s.a. Pkte. 7.1.3 u. 7.1.4)

7.1.2 Gewerbliche Entwicklung

Wie unter Pkt. 6.2 ausgeführt sind auf Grundlage der bisherigen Entwicklung im gewerblichen Bereich voraussichtlich keine neuen Flächen bereitzustellen, da das vorhandene Angebot an gewerblichen Bauflächen den mittelfristigen Bedarf abdeckt.
Um so mehr kommt der Bestandspflege und einer qualitativen Standortsicherung eine große Bedeutung zu. Im wesentlichen sind für eine qualitativ hochwertige gewerbliche Entwicklung drei Maßnahmenfelder wichtig:

Mittelfristiger Bedarf abgedeckt

- Bestands- und Imagepflege des Wirtschaftsstandorts Schleiden durch eine zielgerichtete Wirtschaftsförderung und flexibler Planung zur Unterstützung bestehender Betriebe bei Umbau oder Erweiterung, soweit dies planungs- und immissionsschutzrechtlich möglich ist.

- Optimale Ausnutzung der Gewerbeflächenpotentiale durch zielgerichtete Ansiedlung neuer Betriebe, Gewerbeflächenrecycling und Ausschluss von gewerbefremden Nutzungen (Einzelhandel, Wohnen) in Gewerbegebieten.

- Marketing und Imageaufbau des Wirtschaftsstandorts Schleiden für Branchen, die regionale Rohstoffe benötigen oder keiner großen Logistik bedürfen zur Kompensation der infrastrukturell benachteiligten Lage im ländlichen Raum.

Qualifizierung des Wirtschaftstandorts Schleiden

Unabhängig vom Ziel der Qualifizierung des Wirtschaftstandorts Schleiden bleibt jedoch die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Entwicklung. Die Tatsache, dass die Stadt Schleiden Belegenheitskommune des Nationalparks ist, kann für gewisse Branchen, insbesondere aus dem Umweltbereich, einen Standortvorteil gegenüber urban geprägten Räumen darstellen. Da die Auswirkungen des Nationalparks Eifel in gewerblicher Sicht in der jetzigen Frühphase nicht abgeschätzt werden können, muss die Entwicklung beobachtet und kontinuierlich überprüft werden.
Für die Entwicklung kleinerer Betriebe stehen die Mischgebietsflächen der jeweiligen Ortslagen zur Verfügung. Die Darstellung der Höhenorte als

Mögliche Auswirkungen des Nationalparks müssen beobachtet werden

Mischflächen ist für die Bestandssicherung vorhandener Betriebe wichtig und daher planungsrechtlich von Bedeutung.

7.1.3 Entwicklung des Tourismus

Die Stadt Schleiden stellt mit dem Kurort Gemünd aufgrund ihrer Lage in einer schönen Landschaft ein touristisches Ziel, insbesondere für die nahe gelegenen Ballungsräume, dar.
Der zur Zeit eingerichtete Nationalpark Eifel bietet gute Chancen, die Region Eifel unter dem Label Nationalpark mit qualitativ hochwertigen Angeboten mit einer starken Produktlinie „Naturerleben“ zu profilieren. Die Stadt Schleiden verfügt als Nationalparkgemeinde über ein hohes natur- und kulturräumliches Potential, welches eine gute Standortqualität für einen sanften Naturtourismus darstellt:

Nationalparkgemeinde Schleiden mit einer starken Produktlinie Naturerleben

- der Buchenwaldkomplex Kermeter
- Wassererlebnisse an den Flüssen Urft und Olef
- die Landschaftskulisse am Urftstausee
- Nationalparktor Gemünd
- das Walderlebniszentrum Gemünd
- Burg Vogelsang
- die Naturschutzgebiete Schafbach- und Höddelbachtal
- Schloss und Schlosskirche in Schleiden
- Historischer Ortskern in Olef

Ein wesentliches Ziel ist es daher dieses Potential zu nutzen, weiter zu entwickeln und den Tourismus zu einem wesentlichen wirtschaftlichen Standbein auszubauen.
Ebenso wie im gewerblichen Bereich ist es auch zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen, mit welcher Dynamik sich der Tourismus entwickeln wird. Dies ist maßgeblich mit der Entwicklung des Nationalparks Eifel und der Konversion des Truppenübungsplatzes Vogelsang verbunden. Betrachtet man die Entwicklung anderer Nationalparke, ist davon auszugehen, dass in der Nationalparkregion Eifel mit einer erheblichen Zunahme des natursuchenden Tourismus zu rechnen ist. Derzeit wird von einer Besucherzahl von 1 Mio pro Jahr in der Region ausgegangen. Angesichts der Nähe der großen Ballungsräume an Rhein und Ruhr ist dies durchaus eine realistische Größe.

Vorhandenes Potential nutzen

Wie viel von dem angenommenen Besucherzuwachs auf den Nationalparkort Schleiden entfallen wird, ist unter anderem auch davon abhängig, in welcher Quantität und Qualität touristische Infrastruktur angeboten wird.
Wie unter Pkt. 6.3.3 aufgeführt, reicht die vorhandene Kapazität mittelfristig nicht aus. Ein wesentliches Ziel ist es daher im Planungshorizont eine ausreichende und qualitativ ansprechende Kapazität an touristischer Infrastruktur anbieten zu können.

Touristische Infrastruktur quantitativ und qualitativ ausreichend bereitstellen

Hierunter zählen:

- Hotels und Pensionen
- Private Ferienwohnungen
- Ferienwohnungen auf dem Bauernhof
- Jugendherbergen in Gemünd (vorhanden) und Burg Vogelsang (geplant)
- Ferienwohnpark Salzberg in Gemünd (vorhanden)
- Erweiterungsfläche Salzberg in Gemünd (geplant)
- Ferienhausgebiet Nierfeld (geplant)
- Campingplätze im Dieffenbach- und Schafbachtal

Der Flächennutzungsplan kann jedoch hierauf nur bedingt Einfluss nehmen, da Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe wie auch private Ferienwohnungen sich weitestgehend im Bestand entwickeln werden. Um den mittelfristig mit dem Nationalpark entstehenden Bedarf an Ferienunterkünften planerisch abfangen zu können ist eine Angebotsplanung erforderlich, die eine bedarfsorientierte und qualitativ hochwertige touristische Entwicklung zulässt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür im wesentlichen Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung. Hierzu zählt auch der Nationalpark Eifel, da dieser mit seinem Angebot an erlebbarer Natur und Einrichtungen im Bereich Vogelsang einen wesentlichen Teil der touristischen Infrastruktur ausmachen wird. Erforderliche Flächen für das konzentrierte Angebot an touristischer Beherbergungsinfrastruktur sollten jedoch nicht in der freien Landschaft ansetzen, sondern an vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) angegliedert werden, um eine effiziente Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur in den Kernorten zu gewährleisten.

Sondergebiete für Tourismus an ASB angliedern

7.1.4 Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Stadtgebiet Schleiden umfasst mit 5.638,22 ha Landschaftsschutzgebiet und 1837,77 ha Naturschutzgebiet außerhalb der besiedelten Tallage große, zusammenhängende Freiraumbereiche, die mit ihren rauen Hochflächen und den tief eingeschnittenen Tälern das Landschaftsbild prägen. Diese Freiraumbereiche umfassen sowohl Kulturlandschaft als auch naturnahe Landschaftseinheiten mit einer Vielzahl von kleinflächigen Natur- und Kulturbiotopen.
Durch die Einrichtung des Nationalparks Eifel werden die geschützten, naturnahen Landschaftseinheiten um ein wesentliches vergrößert und somit auch in der Flächennutzungsplanung ein stärkeres Gewicht erhalten.
Im bislang gültigen Flächennutzungsplan sind landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Belange nur in ganz geringem Maße berücksichtigt. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es daher, die ökologisch hochwertigen Flächen entsprechend darzustellen und damit die Grundlage zu schaffen, diese zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Naturschutzgebiete gemäß Landschaftsplan und die gesamte Fläche des auf dem Stadtgebiet befindlichen Nationalparks Eifel. Die im Stadtgebiet befindlichen FFH-Gebiete DE Kermeter und DE Bachtäler sind ebenfalls bezüglich ihres Umgebungsschutzes bei der Flächennutzungsplanung zu beachten. Da diese jedoch im Bereich des Nationalparks Eifel liegen ist der Schutz der FFH-Gebiete optimal gewährleistet. Eine Darstellung über den Nationalpark hinaus ist daher nicht erforderlich.
Hinzu kommen von der Größe darstellbare Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur. Diese umfassen durchgeführte und über das Ökokonto beabsichtigte Ausgleichsmaßnahmen für Bauleitplanungen (siehe Pkt. 8 Umweltbericht).

Ökologisch hochwertige Flächen und Landschaftseinheiten erhalten und entwickeln

FFH-Gebiete sind berücksichtigt

Unter landschaftsplanerischen Aspekten ist bei der Darstellung von neuen Siedlungsbereichen darauf zu achten, möglichst ökologisch minderwertige Flächen in Anspruch zu nehmen und eine fingerartig in die Landschaft greifende Zersiedlung zu vermeiden, um somit die vorhandene Kultur- und Naturlandschaft in ihrer Ausprägung und Charakteristik zu erhalten.

7.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Darstellungen bedarfsorientiert und den Zielen entsprechend

Die Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan sind bedarfsorientiert und aus den aufgeführten Zielen und dem Leitbild der behutsamen Entwicklung entwickelt. Im wesentlichen wird der Status Quo dargestellt. Darüber hinaus werden Änderungen von Flächennutzungen entsprechend den formulierten Zielen bedarfsorientiert dargestellt. Methodisch ist die Erläuterung der Darstellungen so vorgenommen, dass zunächst je Nutzungsart der Status Quo benannt und im Anschluss die Änderungen der Darstellungen beschrieben und explizit dargestellt werden. Somit wird eine Transparenz hergestellt, die eine differenzierte Betrachtung zwischen Bestand und Entwicklung im neuen Flächennutzungsplan zulässt.

Kleinflächige Anpassung der Darstellungen an faktisch vorhandenes

Größere Bereiche des bestehenden Flächennutzungsplanes sind in ihren Darstellungen noch identisch mit dem Ursprungsplan aus dem Jahre 1974. Von diesem Zeitpunkt bis heute haben sich, insbesondere durch die Flurbereinigung Ettelscheid, Flurstücke, Flurstücksgrenzen und Wege geändert. Im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes ist es daher erforderlich, die Nutzungsdarstellungen kleinflächig dem vorhandenen Kataster anzupassen, um keine planungsrechtlich differierenden Darstellungen auf ein und demselben Flurstück zu erhalten. Ebenso werden bereits nach § 34 BauGB faktisch bebaubare Grundstücke (zumeist Baulücken), die jedoch im alten Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt sind, in die jeweilige Nutzungsdarstellung der entsprechenden Ortslage einbezogen, um den Flächennutzungsplan dem faktischen Baurecht anzupassen. Vorgenannte Änderungen von Nutzungsdarstellungen werden im weiteren Verlauf aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht gesondert aufgeführt.

7.2.1. Wohnbauflächen

Ein großer Bereich der Siedlungsflächen wird von Wohnbauflächen (W) eingenommen. Diese konzentrieren sich im wesentlichen in der Tallage von Urft und Olef. Die Wohnbauflächen in der Tallage geben den rechtskräftigen Bestand an W-Flächen wieder.

Wohnbaupotentiale im Kernbereich Schleiden ausreichend

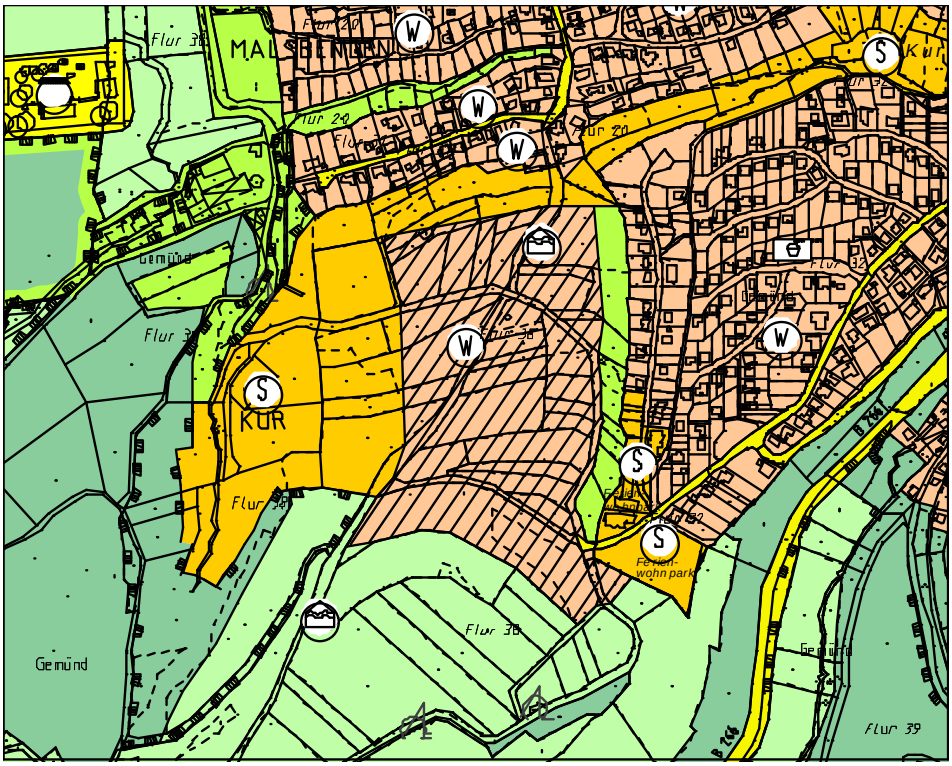
Auf den Höhenorten, die in ihrer Struktur weitestgehend von der Landwirtschaft geprägt sind, befinden sich lediglich in den Ortsteilen Wintzen, Broich, Bronsfeld und Scheuren Wohnbauflächen. Bei den beiden letztgenannten handelt es sich teilweise um vorhandene Neubaugebiete (Scheurenter Berg, Bronsfeld-Hausten), die die in der Tallage nicht mehr vorhandenen Entwicklungspotentiale des Kernbereichs Schleiden kompensieren. Zusammen mit dem Neubaugebiet Hofpesch im Ortsteil Oberhausen stellen diese Wohnbauflächen das Entwicklungspotential des Kernbereichs Schleiden dar. Neue Siedlungsflächen für den Kernort Schleiden sind absehbar mittelfristig nicht erforderlich.

Im Bereich des Kernortes Gemünd hingegen ist die Situation differenziert zu betrachten. Auch hier bestehen in der Tallage keine Entwicklungspotentiale mehr. Zusätzlich ist der Siedlungsdruck im Kernort Gemünd weitaus größer als in anderen Ortslagen des Stadtgebietes. Dies ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Kernort Gemünd der mit Abstand größte Ortsteil der Stadt Schleiden ist. Durch die bipolare Entwicklung der Städte Gemünd und Schleiden ist immer noch eine sehr große Verbundenheit mit den jeweiligen Kernorten verbunden, so dass der örtlich vorhandene Bedarf an Bauflächen sich sehr stark an Siedlungsflächen in oder in der Nähe der Ortslage von Gemünd orientiert. Im Gegensatz zum Kernort Schleiden besteht in Gemünd ein erheblicher Nachholbedarf, der an dem raschen Zulaufen von kleineren Baulandpotentialen in der Vergangenheit abzulesen ist. Um diesem Bedarf an Siedlungsfläche im Kernort Gemünd gerecht zu werden, ist die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. In der Gesamtüberarbeitung des GEP, Region Aachen wurde daher die Erweiterung des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) westlich des bestehende Wohngebietes Salzberg vorgenommen. Im Einklang mit der landesplanerischen Vorgabe wird dieser Bereich im Flächernnutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier setzt das Leitbild der behutsamen Entwicklung an, in dem der Bereich Salzberg II vorhandene Infrastruktur nutzt und sich homogen an den bestehenden Siedlungskörper anschließt. Um ökologisch wertvolle Heckengehölze und Baumbestände zu erhalten wurde der Bereich Salzberg II gegenüber der Ursprungsplanung geringfügig modifiziert. Aus Ausgleich für den Erhalt der ökologisch wertvollen Flächen wurde in Abstimmung mit der oberen Landschaftsbehörde im Süden ökologisch weniger wertvolle Grünlandflächen in des neue Wohngebiet integriert. Hierdurch weicht das Wohngebiet Salzberg II geringfügig von der Darstellung des ASB im Gebietsentwicklungsplan ab. Der neue Siedlungsbereich Salzberg II ist in seiner Gesamtheit als Wohnbaufläche dargestellt, was jedoch nicht ausschließt, dass dieser Bereich eine randliche Abpufferung mit Grünflächen zur Eingliederung in die Landschaft evtl. mit einschließt. Der zwischen dem bestehenden Wohngebiet Salzberg und der neuen Wohnbaufläche Salzberg II befindliche Siefen wird zur Durchgrünung der Baugebiete als Grünfläche dargestellt.

Bedarf im Kernbereich Gemünd entsprechend GEP

Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Gemünd Salzberg II
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Bisherige Darstellung: Sondergebiet Kur
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Gemünd
Größe brutto: 12,51 ha



7.2.2 Gemischte Bauflächen

Die Mischgebiete (M) nehmen den größten Teil der Ortslagen der Stadt Schleiden ein. Auch hier ist eine differenzierte Ausprägung der Tallage gegenüber den Höhenorten vorhanden.
Während in der Tallage klassische Gemengelagen mit einer Ausprägung als MI-Flächen vorhanden sind, sind die gemischten Bauflächen in den Höhenorten weitestgehend landwirtschaftlich geprägt und somit als MD-Flächen dargestellt. Da bis auf wenige Ausnahmen alle Ortslagen der Stadt Schleiden von Bebauungsplänen abgedeckt sind, die diese Differenzierung widerspiegeln, erscheint eine planungsrechtliche Unterscheidung zwischen MI und MD-Flächen im Flächennutzungsplan nicht sinnvoll. Auch im Hinblick auf eine höhere Planungsflexibilität ist eine Aufsplittung in unterschiedliche M-Flächen ungünstig, da eine mögliche Änderung des Gebietscharakters von einer MI-Fläche in eine MD-Fläche (oder anders herum) eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedingen würde. Zum besseren Verständnis der vorhandenen und angestrebten Siedlungsstruktur wird jedoch im weiteren Verlauf inhaltlich zwischen diesen beiden Mischgebietsformen unterschieden.

Die gemischten Bauflächen in der Tallage umfassen bis auf die Kerngebiete der Innenstädte Schleiden und Gemünd ausschließlich Gemengelagen, in denen sowohl die Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung und Dienstleistungen anzutreffen sind. Aufgrund der vorhandenen Struktur in diesen Bereichen ist eine Änderung des Gebietscharakters nicht erforderlich. Die Enge der Tallage macht bei den Mischgebieten, gleichermaßen wie bei allen anderen Gebietskategorien, eine Erweiterung nicht möglich, so dass lediglich eine Änderungen von einer anderen Nutzung in Mischgebiet kleinflächig erforderlich sein kann, wenn der faktisch vorhandene Gebietscharakter vom bisherigen Flächennutzungsplan nicht mehr abgedeckt wird.

Die Höhenorte sind bis auf wenige Bereiche als Mischgebiet dargestellt. Die faktisch vorhandene und prägende Nutzung in den Höhenorten und den angrenzenden Freiflächen durch die Haupterwerbs -, Nebenerwerbs - und Hobbylandwirtschaft spiegelt sich in der Ausprägung als MD-Flächen in den Bebauungsplänen wider.
Aus vorgenannten Gründen werden die neuen Siedlungsflächen in den Höhenorten ausschließlich als Mischgebiet (M) dargestellt. Aus diesen Mischflächen können im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Dorfgebietsflächen (MD) entwickelt werden, die ausdrücklich der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben dienen. Hierdurch sind immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen. Auch wenn erfahrungsgemäß solche neuen Siedlungsflächen überwiegend von der Wohnnutzung dominiert werden, ist es planungsrechtlich sinnvoll, diese als Mischgebiete darzustellen, da diese Bereiche an landwirtschaftliche Flächen grenzen oder zur Erreichung landwirtschaftlicher Flächen durchfahren werden müssen. Durch diese Darstellung wird gleichzeitig sichergestellt, dass für in diesen Ortslagen typische kleinere Handwerksbetriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung/Erweiterung etc. besteht und diesen Vorhaben nicht der öffentliche Belang einer Wohnbauflächenausweisung entgegensteht.

Entsprechend dem Siedlungsstrukturkonzept übernehmen die Höhenorte je nach Lage und Ausprägung unterschiedliche Funktionen in der Bereitstellung von mittelfristig benötigten Siedlungsflächen:

Örtliche Entwicklungsbereiche

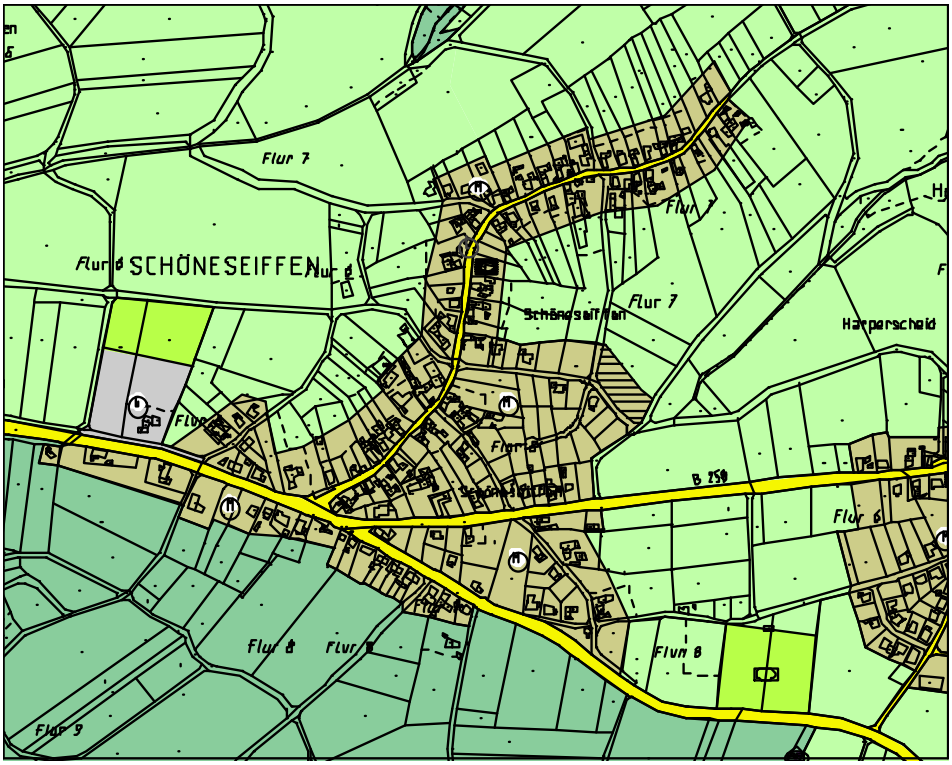
Mischbauflächen für den örtlichen Entwicklungsbereich

Bei den örtlichen Entwicklungsbereichen handelt es sich um kleinere Ortslagen der Stadt Schleiden, die aufgrund ihrer Lage und der infrastrukturell schwachen Ausstattung lediglich kleinflächig Entwicklungspotentiale, insbesondere für den örtlichen Baulandbedarf, mittelfristig bereitstellen müssen. Die Ortschaften Kerperscheid, Berescheid, Ettelscheid, Wintzen, Wolfgarten und Morsbach sind im bislang verbindlichen Flächennutzungsplan mit Baulandflächen für den örtlichen Bedarf ausgestattet, so dass nach derzeitigem Ermessen eine Erweiterung der Siedlungsflächen nicht erforderlich ist. Die örtlich vorhandenen Baulücken, sowie kleinflächige, noch nicht erschlossene Baulandpotentiale in den Ortschaften Wolfgarten und Berescheid bieten genügend Entwicklungsspielraum und übernehmen somit die Grundversorgung für den aus dem Ort entstehenden Baubedarf.

Die von den genannten örtlichen Entwicklungsbereichen etwas größeren Ortslagen von Schöneseiffen und Broich hingegen bedürfen für die mittelfristigen Baulandbedarf der Darstellung kleinere Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan. Insbesondere der Ortsteil Broich hat nur noch wenige Baulücken, die zudem schwer zu mobilisieren sind. Bereits die im Verfahren befindliche 38. Änderung des Flächennutzungsplan sieht entlang der einseitig bereits bebauten Wintzener Straße die Darstellung von gemischten Bauflächen vor. Die geringfügigen Erweiterung von gemischten Bauflächen in Schöneseiffen und Broich befinden sich an bereits erschlossenen Straßen, in denen weitestgehend infrastrukturelle Einrichtungen wie Wasser-, Strom-, Telekommunikationsversorgung und Kanal vorhanden sind. Bevor neue Siedlungsansätze verfolgt werden, ist es unter dem Leitbild der behutsamen Entwicklung siedlungsstrukturell und volkswirtschaftlich sinnvoll, diese bereits teilweise bebauten Straßen für geringe Entwicklungspotentiale zu nutzen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen auszulasten. Die beiden örtlichen Entwicklungspotentiale werden aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der vorhandenen Ortslage und deren Umfeld als gemischte Baufläche dargestellt.

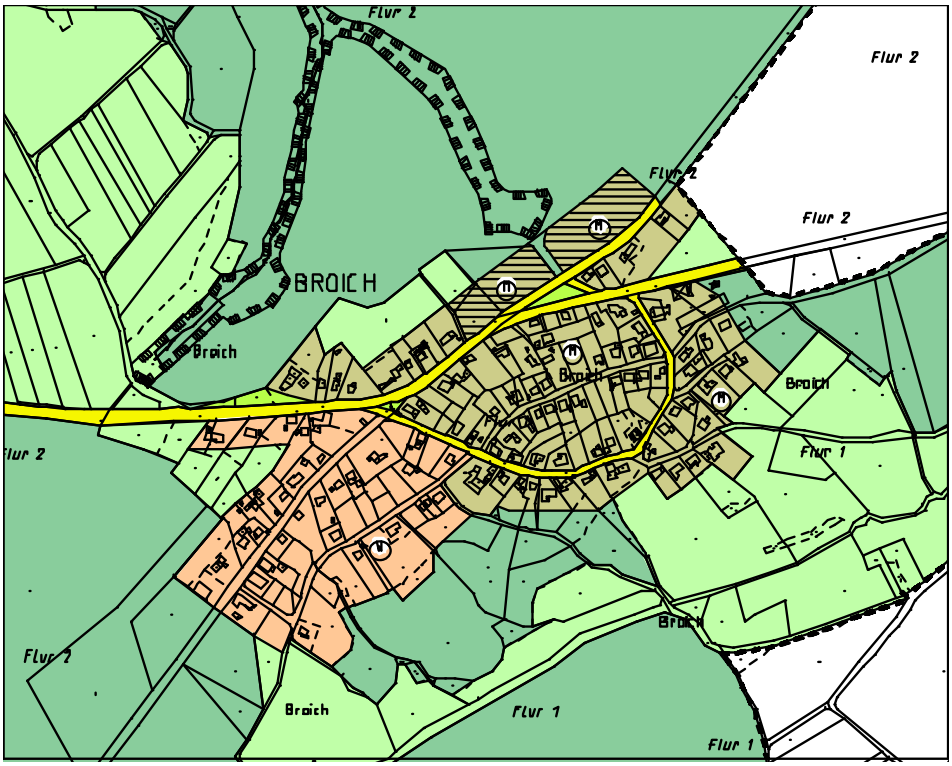
Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Schöneseiffen-Zum Knopp
Nutzungsart: Mischbaufläche
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: örtlicher Entwicklungsbereich
Ortslage: Schöneseiffen
Größe netto: 0,48 ha



Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Broich-Wintzener Straße
Nutzungsart: Mischbaufläche
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: örtlicher Entwicklungsbereich
Ortslage: Broich
Größe netto: 1,67 ha



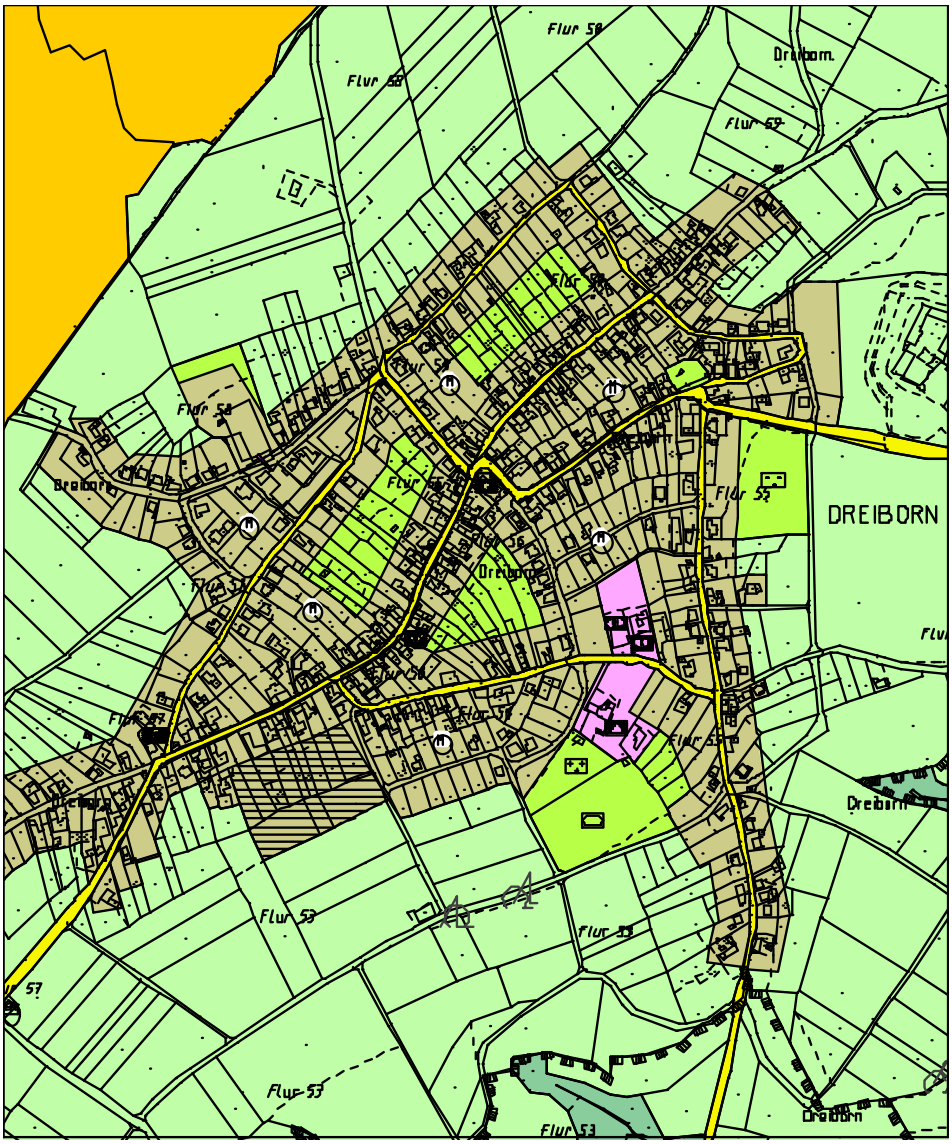
Entwicklungsbereich innerkommunale Grundzentren

Wie bereits im Siedlungsstrukturkonzept dargelegt, befinden sich auf der Höhenlage die innerkommunalen Grundzentren Dreiborn und Harperscheid, die sich durch ihre infrastrukturelle Grundeinrichtungen wesentlich von den rein örtlichen Entwicklungsbereichen abheben. Die Notwendigkeit aufgrund fehlender Entwicklungspotentiale in der Tallage, diese über den örtlichen Bedarf zur Kompensation des Siedlungsdruckes auf den Höhenlagen anzubieten, sollte aus siedlungsstrukturellen Gründen auf diese innerkommunalen Grundzentren konzentriert werden. Die vorhandene Infrastruktur sowie die Größe der beiden Ortslagen bilden hierfür eine geeignete städtebauliche Ausstattung.
Die neuen Entwicklungsbereiche sind auf den mittelfristigen Bedarf angelegt und begrenzt. Unter Beachtung des Leitbildes der behutsamen Entwicklung runden beide Entwicklungsbereiche homogen den vorhandenen Siedlungskörper ab und vermeiden somit fingerartige Ansätze in die freie Landschaft. Der Eingriff in Landschaftsschutzgebiete wird vermieden, so dass lediglich ökologisch minderwertige Flächen herangezogen werden. Beide Entwicklungsbereiche werden als gemischte Baufläche dargestellt, da sie in landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen liegen.

Mischbauflächen der innerkommunalen Grundzentren

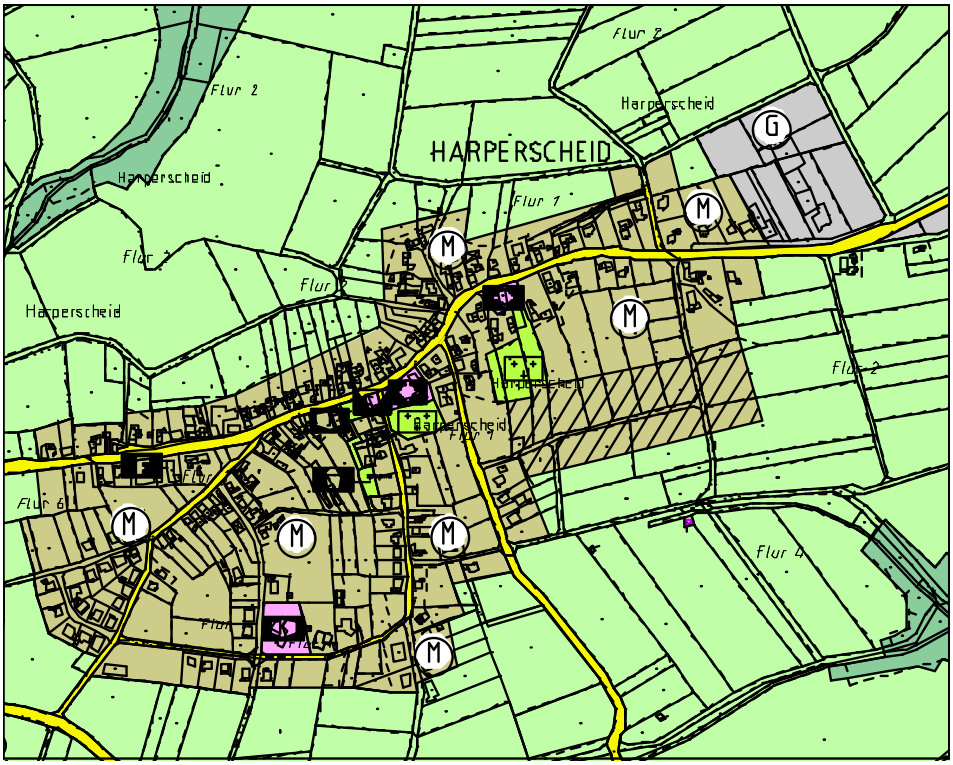
Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Dreiborn-Oestlingsweg
Nutzungsart: Mischbaufläche
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: innerkommunales Grundzentrum
Ortslage: Dreiborn
Größe brutto: 2,15 ha



Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Harperscheid-An der Maiheck
Nutzungsart: Mischbaufläche
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: innerkommunales Grundzentrum
Ortslage: Harperscheid
Größe brutto: 3,51 ha



Kernbereiche

Der Kernbereich Schleiden ist mit den zwei Neubaugebieten Scheurenter Berg in Scheuren und Hausten in Bronsfeld mittelfristig mit Baulandpotentialen abgedeckt, so dass eine weitere Ausweisung von Baulandflächen in denen dem Kernbereich Schleiden zugeordneten Höhenorten nicht erforderlich ist.

Der Kernbereich Gemünd ist hingegen einem großen Siedlungsdruck ausgesetzt, der sich durch den Nationalpark Eifel eher verschärfen als abschwächen wird. Mit der Darstellung des Wohnbaugebietes Salzberg II im ASB Gemünd werden mittelfristig ausreichend Wohnbauflächen angeboten.

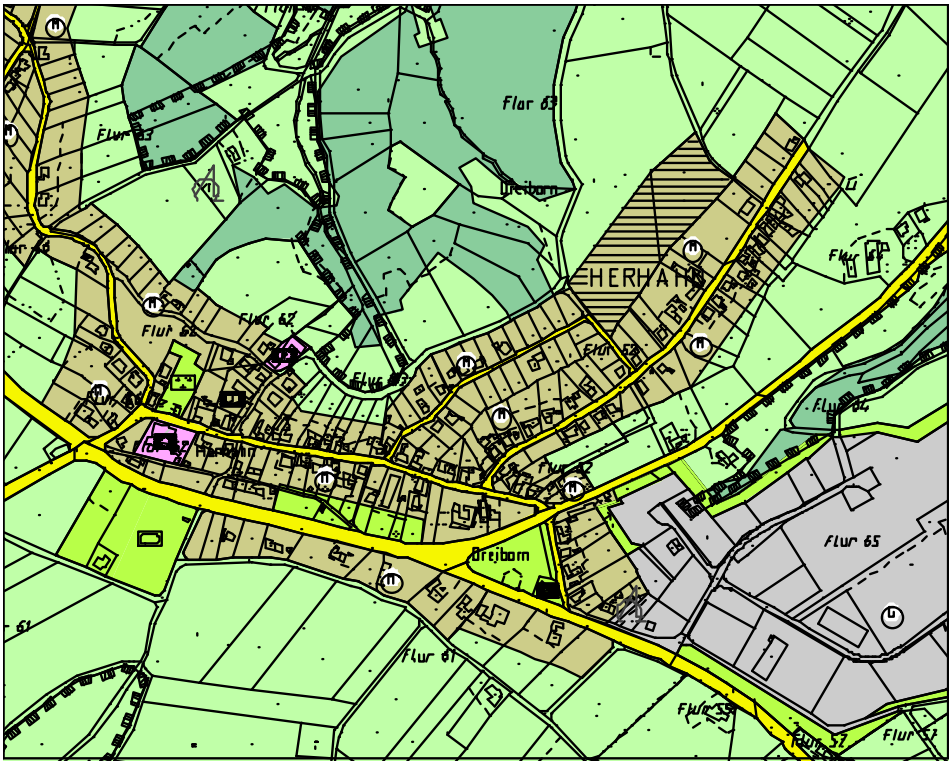
Hier muss jedoch zwischen spezifischen Wohnbauland- und Mischbaulandbedarf differenziert werden. In der beengten Tallage ist die Darstellung weiterer Mischbauflächen ohne Konflikt mit geschützten Freiflächen in der Talaue oder der Hanglagen nicht mehr möglich. Um auch hier dem Leitbild der behutsamen Entwicklung zu folgen, wurden zur Deckung des spezifischen Bedarfes an Mischbauflächen ökologisch konfliktarme Räume im Kernbereich Gemünd überprüft. Die Ortslage Herhahn ist aufgrund ihrer Lage und den historisch gewachsenen Verbindung mit dem Kernort Gemünd in der Lage, ein gewisses, dem Ort angemessenes Entwicklungspotential von Mischbauflächen für den Kernbereich Gemünd anzubieten. Zugleich hat eine Darstellung von Mischbaufläche im Ortsteil Herhahn den

Mischbaufläche für den Kernbereich Gemünd

Vorteil, dass diese den örtlich zu erwartenden Bedarf an Bauland mit abdecken kann, so dass mit der Darstellung eines Entwicklungspotentials zwei städtebauliche Ziele gebündelt bedient werden können.
Gleich den neuen Mischbauflächen in den anderen Ortslagen wird hierfür nur Intensivgrünland außerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Anspruch genommen. Somit werden Konflikte mit ökologisch wertvollen Flächen vermieden.

Geänderte Nutzungsdarstellungen

Bezeichnung: Herhahn-Martinstraße
Nutzungsart: Mischbaufläche
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Herhahn
Größe brutto: 2,19 ha



7.2.3. Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden sich bis auf eine Ausnahme in der Tallage von Urft und Olef. Gewachsen aus der historisch entstanden Eisenverarbeitung und Papierherstellung haben sich in den Talauen fünf Bereiche mit gewerblichen Bauflächen entwickelt, die jedoch in ihrer Ausprägung und Größe unterschiedlich ausgestattet sind. Die größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche befindet sich im Ortsteil Oberhausen, der dem Kernbereich Schleiden zuzuordnen ist. Zum einen handelt es sich um einen historisch gewachsenen Gewerbebereich, die u.a. einen großen Glashersteller beheimatet, zum anderen wurde in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts zwischen den Ortsteilen Schleiden und Oberhausen ein klassisches, modern ausgerichtet Gewerbegebiet entwickelt.
In der Ortslage Olef befinden sich zwei kleinere Gewerbebereiche, die im wesentlichen von Papier erzeugenden und verarbeitenden Betrieben geprägt sind. Ebenso befindet sich nördlich des Ortsteils Nierfeld ein kleiner gewerblicher Bereich mit einem Papier erzeugenden Betrieb.
Eine wiederum relativ große gewerbliche Baufläche befindet sich im Ortsteil Gemünd-Mauel östlich des Kernortes Gemünd. Ausgehend von eisenverarbeitender und papiererzeugender Industrie hat sich hier über lange Zeit ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Branchen entwickelt.
Im Bereich der Ortslage Nierfeld befindet sich westlich der Olef ein kleinerer Gewerbebereich, auf dem die Papier- und Pappenfabrik Nierfeld ansässig ist. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 Nierfeld-Pappenfabrik wurde die Gewerbefläche nach Norden für eine Betriebsvergrößerung erweitert. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde nachgewiesen, dass die Fläche bis auf die Uferrandstreifen kein Überschwemmungsbereich ist. Im Bebauungsplan ist ein 10m breiter Uferrandstreifen festgesetzt, der nicht überbaut werden kann. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Überschwemmungsbereich (HQ 100) freigehalten wird.

Entwicklungspotential und Standortsicherung im GIB Herhahn

Die Entwicklungspotentiale in den Gewerbegebieten in der Tallage sind erschöpft, so dass Anfang der 90er Jahre im Ortteil Herhahn ein neues Gewerbe- und Industriegebiet erschlossen wurde. Dieser Bereich dient im wesentlichen dazu, expandierenden Unternehmen aus dem Stadtgebiet eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben und diese somit im Stadtgebiet zu halten. Darüber hinaus bietet dieser Gewerbebereich Flächenpotentiale für Neuansiedlungen gewerblicher Betriebe.
Entsprechend der Bedarfsabschätzung (siehe Pkt. 6.2.3) ist die zur Verfügung stehende Fläche mittelfristig ausreichend. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des GEP, Teilabschnitt Region Aachen wurde der Stadt Schleiden mit Verweis auf ein geplantes Interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Kall und Schleiden in Kall mittelfristig keine weiteren GIB (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) zugesprochen, so dass eine über den Bestand hinausgehende Darstellung im Flächennutzungsplan auch aus landesplanerischen Gründen nicht möglich ist.

7.2.4. Sondergebiete

Die dargestellten Sondergebiete sind je nach Funktion unterschiedlichen Kategorien zugeordnet:

Sondergebiete für

- Freizeiteinrichtungen und Tourismus
- Kurgebiete
- Nationalpark Eifel
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- großflächigen Einzelhandel

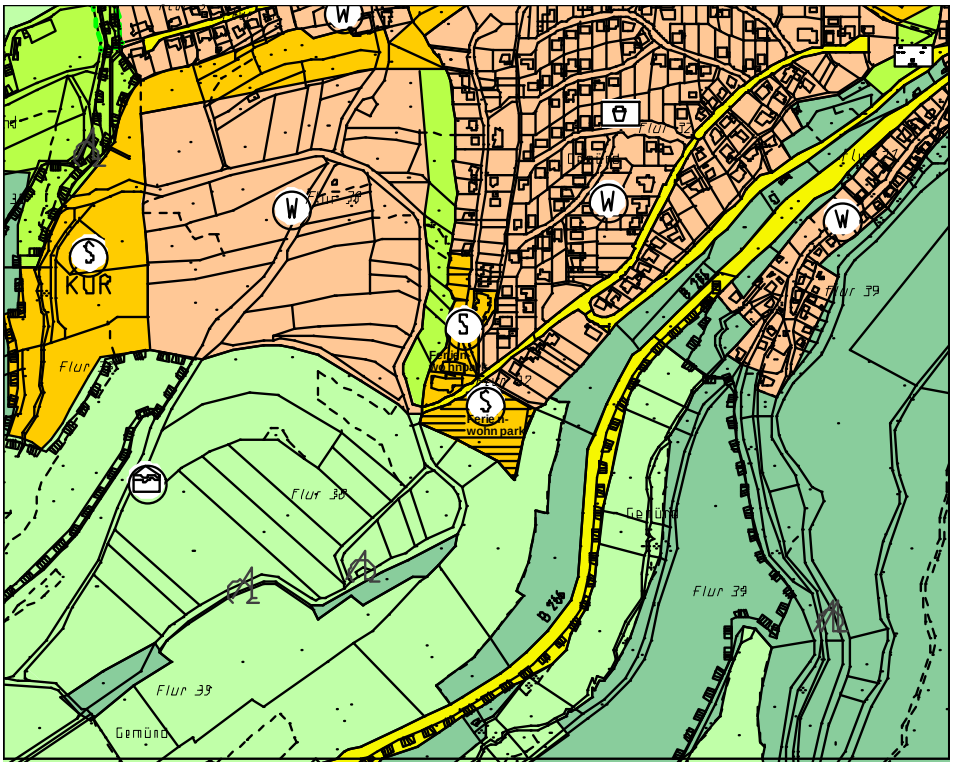
Sondergebiete für Freizeiteinrichtungen und Tourismus

Diese Sondergebiete nehmen neben den Flächen des Nationalparks Eifel den größten Anteil der dargestellten Sondergebiete ein. Es handelt sich bei den Freizeiteinrichtungen konkret um zwei Tennisanlagen jeweils am Rand Ortslagen Nierfeld und Olef.
Den weitaus größten Teil dieser Kategorie von Sondergebieten nehmen die Campingplätze westlich von Schleiden im Dieffen- und Schafbachtal ein. Diese bestehenden Campingplätze sind wichtige Bestandteile der touristischen Infrastruktur. Ebenso ist der bestehende Ferienwohnpark Gemünd-Salzberg als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.
Im Zuge der zu erwartenden Entwicklung des Nationalparks Eifel ist diese touristische Infrastruktur als Grundausstattung von wesentlicher Bedeutung. Mit der Entwicklung des Nationalparks werden sich auch die Besucherzahlen des Stadtgebietes weiter nach oben entwickeln. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die Grundvoraussetzungen für eine qualitative aber auch quantitative Entwicklung der Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere in der zunehmend nachgefragten Beherbergungsart Ferienwohnung, -häuser ist bereits jetzt ein Defizit im Stadtgebiet offensichtlich. Neben der Verbesserung des Angebotes im privaten Bereich ist es daher für die touristische Entwicklung der Stadt Schleiden wichtig, im Flächennutzungsplan eine mittelfristig ausgelegte Angebotsplanung vorzunehmen. Diese Angebotsplanung ist im Hinblick auf die zu erwartende touristische Entwicklung dringend erforderlich, um eine bedarfsorientierte verbindliche Bauleitplanung flexibel umsetzen zu können.
Konkret vorgesehen ist eine Fläche zur Erweiterungs-, bzw. Ergänzungsmöglichkeit für den bestehenden Ferienwohnpark Gemünd und eine Fläche zur Errichtung eines Ferienhausgebiets am südlichen Ortsrand von Nierfeld. In beiden Fällen handelt es sich um Gebiete, die in ihrer Größe und Ausrichtung keine Ferienparks im herkömmlichen Sinne darstellen (Centerpark etc.), sondern entsprechend dem Leitbild der behutsamen Entwicklung das Angebot an Unterkünften für den naturverbundenen Touristen maßvoll ergänzen und attraktivieren sollen.

Angebot an Unterkünften für den naturverbundenen Tourismus maßvoll ergänzen und attraktivieren

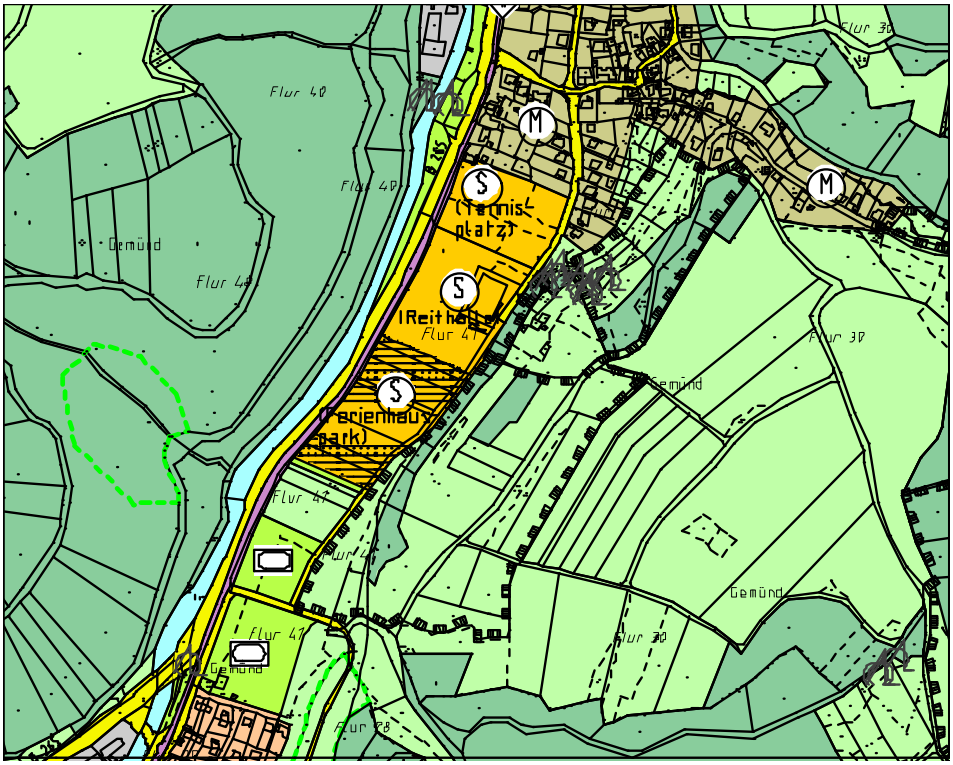
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: SO Ferienwohnpark Gemünd-Salzberg
Nutzungsart: Sondergebiet mit Zweckentsprechung Ferienwohnpark
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Gemünd
Größe netto: 0,92 ha



Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: SO Ferienhausgebiet Nierfeld
Nutzungsart: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Nierfeld
Größe brutto: 2,2 ha



Sondergebiete für den Kurbetrieb (Kurgebiete)

Der Kernort Gemünd ist anerkannter Kneippkurort und damit in einer langen Tradition, was den Tourismus im Heilbereich angeht. Entsprechend dieser Funktion sind im und um den Kernort Gemünd Kurgebiete eingerichtet. Im engeren Sinne ist dies der westlich des Kurhauses gelegene Kurpark. An die Ortslage schließen sich Kurflächen an, die nicht als Parkflächen angelegt sind, aber durch medizinische Wanderwege, Kneippanlagen etc. wichtig für den Kurbetrieb sind. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Kur dargestellt.
Die vorhandenen SO Kur sind in ihrer Ausdehnung ausreichend dargestellt, so dass eine Erweiterung dieser Flächen auch mittelfristig nicht erforderlich ist. Die Sondergebiete Kur sind zur planungsrechtlichen Absicherung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen versehen. Diese Bebauungspläne setzen jedoch mit Ausnahme des eigentlichen Kurparks keine Bauflächen fest. Alle Kurgebiete außerhalb des Kurparkes dienen lediglich der kurbedingten Erholung, wie z.B. medizinischen Wanderwegen oder Kneipptretbecken etc.

Sondergebiete für Einrichtungen des sozialen Bedarfs (Altenheime)

Die bestehende Alten- und Pflegeeinrichtung der evangelischen Kirche im Kernort Gemünd ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenheim im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erweiterung der Kapazitäten für diesen Bedarf ist am vorhandenen Altenwohnheim am Standort Schloss Schleiden vorgesehen. Im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Fläche nördlich des bestehenden Standortes hinzugezogen, um den weiteren Bedarf an Pflegeplätzen abdecken zu können.

Eine Erweiterung über die bestehenden Sondergebiete (Altenheim) hinaus ist mittelfristig möglicherweise erforderlich.
Da es sich bei der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen oder Pflegeheimen immer um projektbezogene Vorhaben handelt ist eine weitere Darstellung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Gegebenenfalls wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

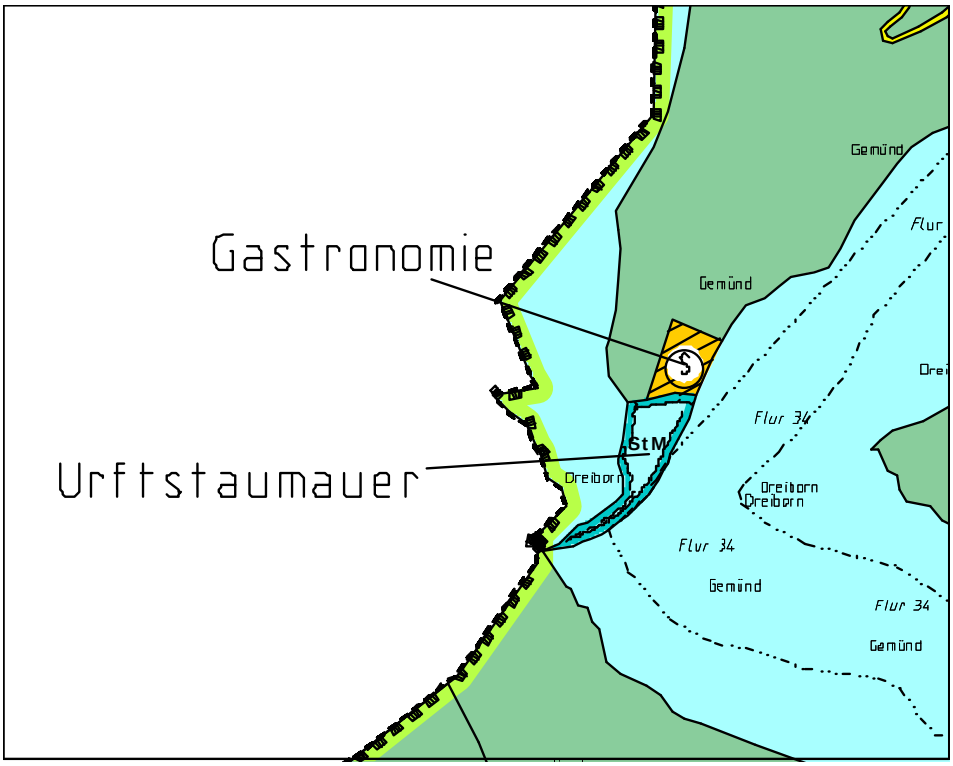
Sondergebiete für den Nationalpark Eifel

Ein weiteres, kleineres Sondergebiet umfasst die vorhandene Gastronomie und deren Umfeld an der Urftstaumauer im Nationalpark Eifel. Es handelt sich hierbei um einen bestehenden gastronomischen Betrieb, der Bestandsschutz genießt und für die touristische Infrsstruktur im Nationalpark Eifel von größter bedeutung ist. Dieser Betrieb, direkt an der Urftstaumauer gelegen, stellt die einzige Einkehrmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Nationalpark Eifel dar und ist durch di K7 und den Seerandweg des Obersees sowohl für Radfahrer als auch für Fussgänger gut erschlossen. Mittels der vorhandenen Wege ist ein barrierefreier Zugang zu der gastronomischen Einrichtung möglich. Aufgrund seiner hohen touristischen Bedeutung für den Nationalpark Eifel wird dieser Bereich in Absprache mit der Bezirksregierung Köln als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie dargestellt

Hohe touristische Bedeutung der Urftseegastronomie

Neue Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: SO Gastronomie Urftstaumauer
Nutzungsart: Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie
Bisherige Darstellung: bislang außerhalb des Geltungsbereiches des FNP
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Urftstaumauer
Größe brutto: 0,59 ha



Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel

Angrenzend an das Gewerbegebiet Oberhausen befindet sich im bislang rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Sondergebiet Einkaufszentrum, welches einen Baumarkt, ein SB-Center und einen Gartenmarkt beheimatet. Das Sondergebiet Einkaufszentrum ist im Bebauungsplan mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.600 m² begrenzt. Zusätzlich sind für den Bereich des SB-Centers Warensortimente mit Zentrenrelevanz stark eingegrenzt, so dass es sich überwiegend um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird diese Sondergebiet wie folgt dargestellt:

S_1 großflächiger Einzelhandel: Verkaufmax: 6.600 m², bestehend aus: Gartencenter (Verkaufmax: 760 m²), SB-Center mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der Liste des Anhangs zum Einzelhandelserlass (Verkaufmax: 3.340 m²), Baumarkt (Verkaufmax: 2.500 m²).

Der zentrale Versorgungsbereich des Kernorts Schleiden weist im Gegensatz zum Kernort Gemünd starke Defizite in der Nahversorgung auf. Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereich des Kernorts Schleiden ist es daher erforderlich, eine entsprechende Angebotsplanung vorzunehmen. Mit dem bis dato als Parkplatz genutzten Bereich „Am Driesch“ steht hierfür im

Zentrum von Schleiden eine adäquate Fläche zur Verfügung. Die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche entbehrt mit der Umsiedlung der dort

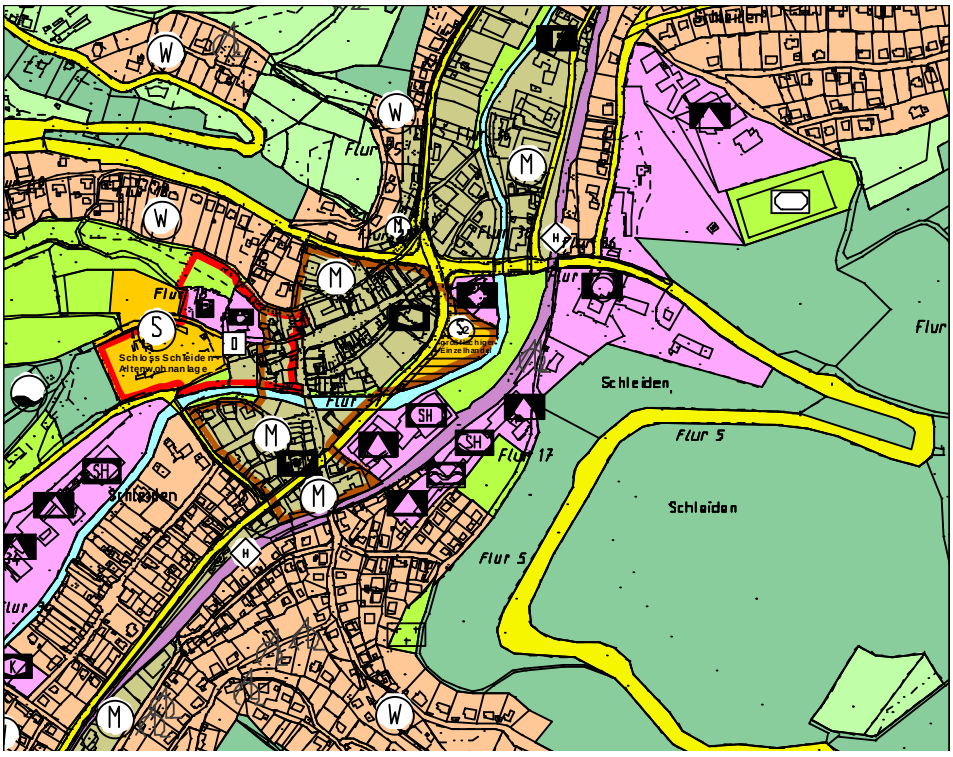
ehemalig ansässigern Feuerwehr bereits seit längerem ihrer Grundlage.

In Absprache mit der Landesplanung wird hier zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereich des Kernorts Schleiden ein weiteres Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.:

S2 großflächiger Einzelhandel: Verkaufmax 3.600 m² mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der Liste des Anhangs zum Einzelhandelserlass

Neue Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: S_2 großflächiger Einzelhandel
Nutzungsart: großflächiger Einzelhandel mit überwiegend nahversor gungsrelevantem Sortiment
Bisherige Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf
Siedlungsstruktur: Kernbereich Schleiden, zentraler Versorgungsbereich
Ortslage: Schleiden
Größe brutto: 0,64 ha



7.2.5 Flächen zur besonderen städtebaulichen Entwicklung

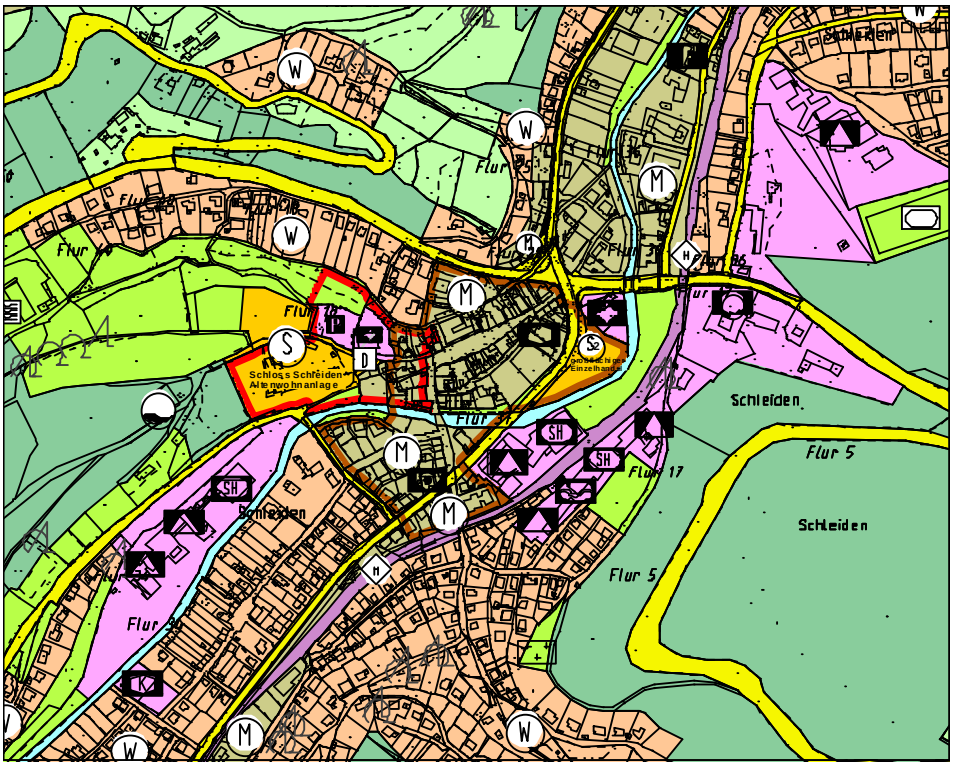
Zentrale Versorgungsbereiche

Zur Stärkung der Entwicklung und Attraktivierung der Innenstädte der Kernorte Schleiden und Gemünd werden diese Bereiche als Flächen zur besonderen städtebaulichen Entwicklung überlagernd zur Nutzungskategorie. dargestellt. Bei den zwei dargestellten Flächen handelt es sich um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schleiden. Zur Erhaltung und Stärkung der urbanen Vitalität dieser Bereiche ist in der konkreten Bauleitplanung sicherzustellen, dass nur innenstadtrelevante Gebietskategorien festgesetzt werden, die durch ihre zulässigen Nutzungen den Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistern begünstigen. Wohngebiete (WR, WA) sind in diesen Bereichen auszuschließen, da sie einer Sicherung und Stärkung des Geschäftstandortes Innenstadt zuwiderläuft. Aufgrund der zulässigen Nutzungsarten (Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur) und der hohen baulichen Ausnutzbarkeit empfiehlt sich gerade im ländlich strukturierten Raum die Festsetzung der Innenstadtbereiche in Bebauungsplänen als Kerngebiete (MK), um die nur relativ kleinräumig ausgebildeten Innenstadtbereiche optimal auszuschöpfen und somit Urbanität und Verdichtung in diesen Bereichen zu erhalten und zu stärken.

Zentrale Versorgungsbereiche der Kernorte Schleiden und Gemünd stärken

Geänderte Nutzungsdarstellung

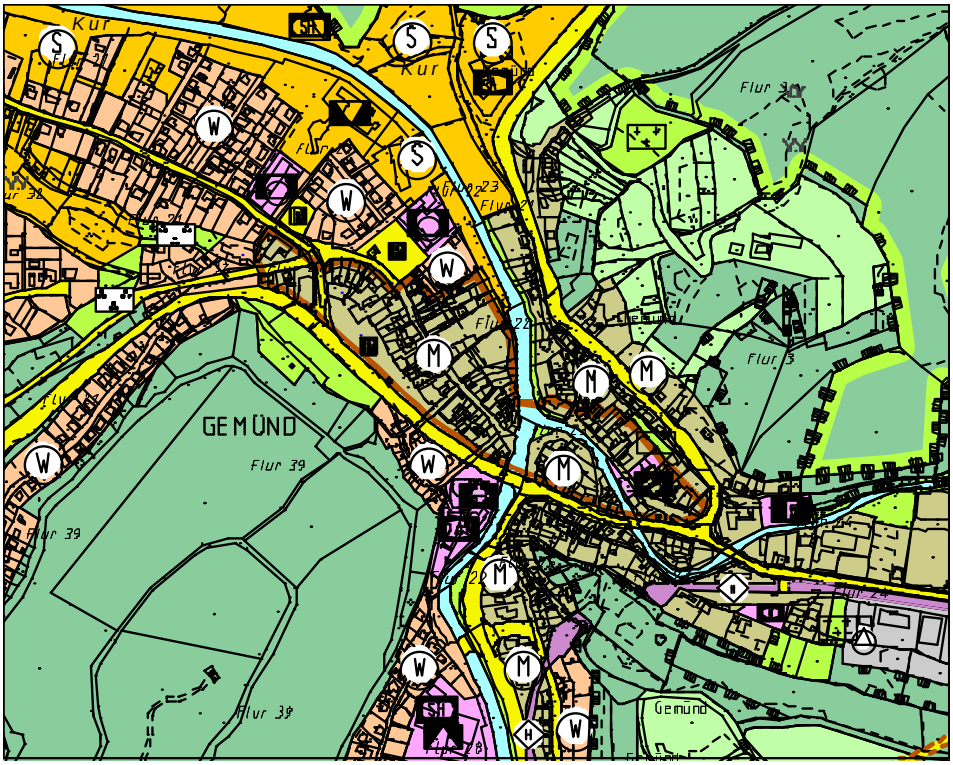
Bezeichnung: Fläche zur Entwicklung der Innenstadt Schleiden
Nutzungsart: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt Schleiden, überlagernde Darstellung
Bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche
Siedlungsstruktur: Kernbereich Schleiden
Ortslage: Innenstadt Schleiden



Fläche zur besonderen städtebaulichen Entwicklung Kernort Schleiden

Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Fläche zur Entwicklung der Innenstadt Gemünd
Nutzungsart: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt Gemünd,
überlagernde Darstellung
Bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Innenstadt Gemünd



Flächen zur besonderen städtebaulichen Entwicklung Kernort Gemünd

Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum

Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum

Der bebaute Bereich des Gebäudekomplexes Vogelsang wird nach Aufgabe der militärischen Nutzung das Herzstück des Nationalparks Eifel werden, so dass die Entwicklung dieses Bereiches für die gesamte Nationalparkregion von entscheidender Bedeutung ist. Neben der Nationalparkverwaltung und dem zentralen Besucherzentrum für den Nationalpark Eifel werden hier Einrichtungen für Kultur, Bildung, Wissenschaft, Geschichtsdokumentation und Tourismus angestrebt, so dass in diesem Bereich eine große Bandbreite von Nutzungskategorien gegeben sein wird. Um diesen vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen wird für diesen Bereich zunächst ein besonderer Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Die zur Zeit in Gründung befindliche Entwicklungsgesellschaft Vogelsang wird für den Bereich ein endgültiges Entwicklungskonzept erarbeiten. Nach Vorlage dieses Entwicklungskonzeptes wird eine differenzierte Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Auch wenn aus vorgenannten Gründen eine endgültige Darstellung für den Bereich Vogelsang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, ist es dringend erforderlich, für diesen Bereich, den es für die Zukunft der Stadt Schleiden und der gesamten Nationalparkregion am stärksten zu entwickeln gilt, eine planerische Aussage zu treffen.
Durch die Kennzeichnung als besonderer Entwicklungsbereich wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine klare Zielformulierung ausgesprochen, die den Planungswillen der Stadt Schleiden für den Bereich Vogelsang positiv darstellt und dennoch die notwendige Flexibilität für einen weiteren Entwicklungsprozeß gibt. Hierdurch wird dokumentiert, dass die Stadt Schleiden als wichtigste Belegenheitskommune bereit ist, ihre Verantwortung für die Entwicklung des Nationalparkzentrums und der Nationalparkregion zu übernehmen.
Da die konkrete, räumliche Beplanung dieses weitläufigen Geländes innerhalb der Verfahrenszeit des Flächennutzungsplanes nicht abschließend geleistet werden kann, ist eine differenziertere Darstellung, bzw. Nutzungsfestlegung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Um dennoch eine Planungsabsicht für eine städtebauliche Entwicklung aufzuzeigen wird der Gebäude- und Freiflächenkomplex Vogelsang als „Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum“ gemäß § 5 (1) Satz 2 BauGB gekennzeichnet.
Aufgrund der bisher vorliegenden Entwicklungskonzepte sollen in dem „Besonderen Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum“ insbesondere nachfolgende Nutzungen nationalparkverträglich angestrebt werden:

- Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb, der Verwaltung und der Besucherbetreuung des Nationalparks Eifel dienen, einschließlich der erforderlichen Werkstätten und Betriebshöfe
- Einrichtungen und Anlagen, die der Geschichtsdokumentation der Burg Vogelsang dienen
- Einrichtungen und Anlagen der Bereiche Wissenschaft, Bildung und Kultur
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für Kur-, Reha-, Erholungsstätten und medizinische Therapie
- Einrichtungen und Anlagen, die der Präsentation der Nationalparkregion dienen

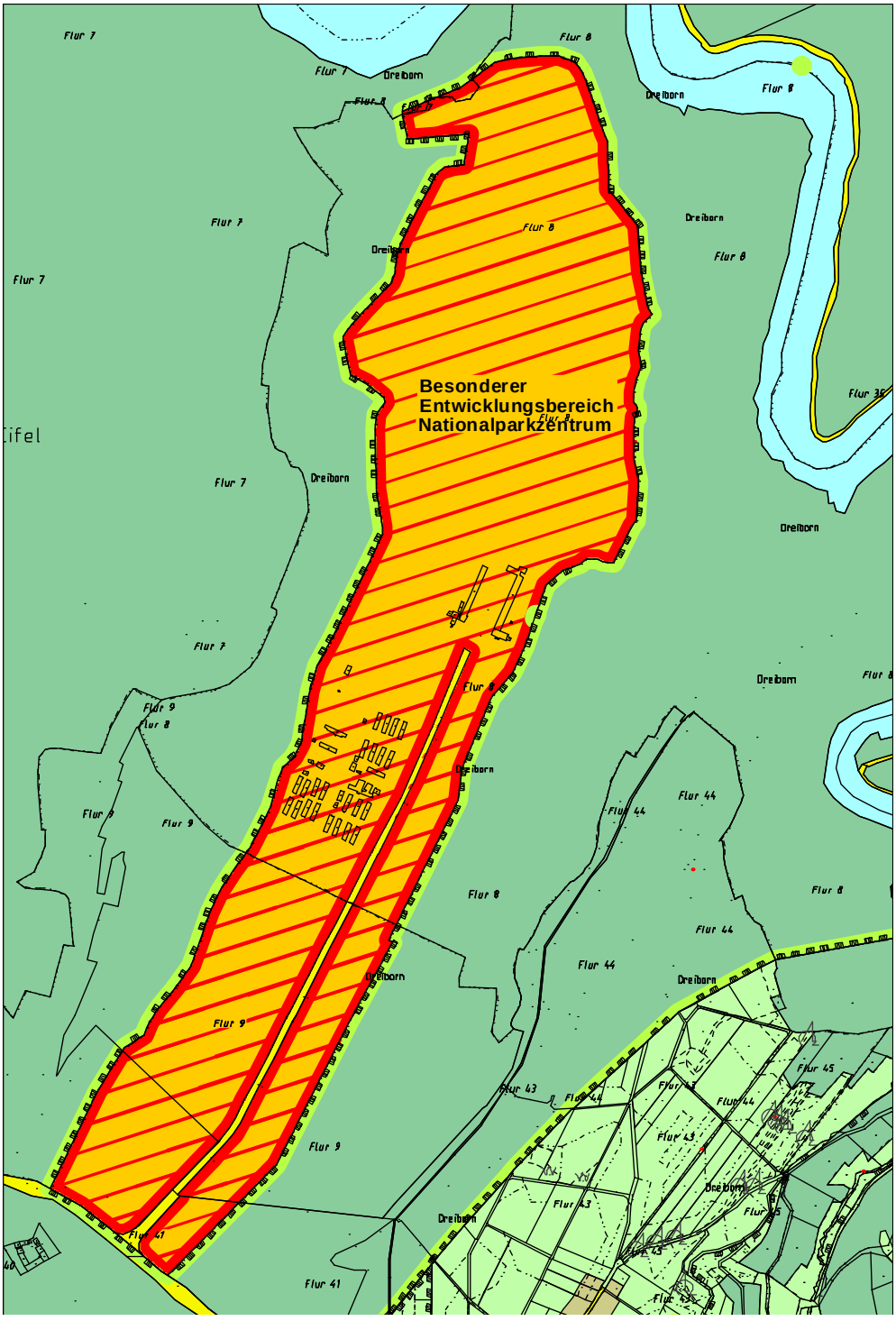
- Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Erschließung des Nationalparks Eifel dienen, soweit diese nationalparkverträglich sind
- Versammlungsstätten
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Aktivitäten
- Nicht störende Läden und Gewerbebetriebe
- Erforderliche Anlagen für Individualverkehr und öffentlichen Personennahverkehr

Hierdurch wird das vitale Interesse der Stadt Schleiden dokumentiert, dass eine Entwicklung des Bereiches Vogelsang angestrebt wird, die dem Nationalpark Eifel und der historischen Stätte Burg Vogelsang gerecht wird. Der „Besondere Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum “ umfasst eine Fläche von 98,78 ha.

Durch die Kennzeichnung des „Besonderen Entwicklungsbereiches Nationalparkzentrum“ gemäß § 5 (1) Satz 2 wird der gesamte Planungswille der Stadt Schleiden in seinen Grundzügen nicht berührt.

Neue Nutzungskennzeichnung

Bezeichnung: Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum,
Kennzeichnung gemäß § 5 (1) Satz 2 BauGB
Nutzungsart: Besonderer Entwicklungsbereich mit Zweckbestimmung
Nationalparkzentrum
Bisherige Darstellung: bislang außerhalb des Geltungsbereiches des FNP
Siedlungsstruktur: Besonderer Entwicklungsbereich
Ortslage: Gebäude- und Freiflächenkomplex Vogelsang
Größe brutto: 98,78 ha



7.2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Unter den Flächen für den Gemeinbedarf sind folgende, vorhandene Anlagen und Einrichtungen dargestellt:

- Öffentliche Verwaltungen
- Schulen und Kindergärten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Parkplätze, die gemeinnützigen Anlagen dienen

Flächen für den Gemeinbedarf ausreichend dargestellt

Bei kleinflächigen Anlagen ist lediglich die Zweckbestimmung ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.
Die sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen umfassen die Bürger- und Dorfgemeinschaftshäuser, die fast in jedem Ortsteil vorhanden sind.

Die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf sind ausreichend. Eine Erweiterung oder neue Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf ist daher nicht erforderlich.

7.2.7 Öffentliche Grünflächen/Spiel- und Sportflächen

Die Versorgung in den einzelnen Ortsteilen und in den Kernorten Schleiden und Gemünd mit öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen und Sportanlagen ist als durchweg gut zu bezeichnen und somit eine Erweiterung oder Neuanlage von öffentlichen Grünflächen nicht erforderlich. Inwieweit eine touristische Entwicklung im Zusammenhang mit dem Nationalpark Eifel ein zusätzliches Angebot von öffentlichen Grünflächen und Sportflächen über den einheimischen Bedarf hinaus erforderlich werden lässt, ist derzeit nicht abzuschätzen und kann somit nicht in konkrete Darstellungen Eingang finden. Gegebenfalls ist eine spätere Flächennutzungsplanänderung zur Deckung eines entstehenden Bedarfes erforderlich.

Grünflächenkonzept

Die dargestellten Grünflächen decken öffentliche als auch private Grünflächen ab. Eine Unterscheidung in privates und öffentliches Grün wird aufgrund der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen. Die Grünflächen unterteilen sich in drei Kategorien:

Öffentliche Grünflächen zur Abdeckung des Bedarfes an Sport- und Spielflächen, Parkanlagen und sonstiger öffentlicher Grünanlagen (Z.B. Fredhöfe). Diese Grünflächen sind jeweils mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Plan versehen.

Randlich der Ortslagen begleiten oftmals private Grünflächen die dargestellten Siedlungsflächen. Im Bereich der Höhenlage sind insbesondere in der Ortslage Dreiborn auch Grünflächen innerhalb der Ortslagen dargestellt.
Bei diesem Typ Grünflächen handelt es sich um private Hausgärten, Wiesen oder Obstwiesen, die oftmals in Verlängerung von Baugrundstücken anschließen. Aufgrund ihrer stark differierenden Nutzung und der meist gegebenen Verbindung zu Hausgrundstücken wird die Darstellung als Grünfläche gegenüber der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vorgezogen.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan Grünflächen berücksichtigt, die als Ausgleichsmaßnahmen für durchgeführte Bebauungspläne eine besondere Funktion für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft übernehmen. Hier handelt es sich zumeist um Flächen, auf denen eine Anpflanzung von Streuobstwiesen und / oder Hecken- und Landschaftsgehölzen vorgenommen wurde. Wenn die Nutzung dieser Flächen als Ausgleichsmaßnahme gegenüber der landwirtschaftlichen Produktion überwiegt, werden diese Flächen als Grünfläche mit der Randsignatur gemäß § 5 (2) Nr. 10 (T-Linie) dargestellt.

7.2.8 Flächen für die Verkehrsinfrastruktur

Regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur

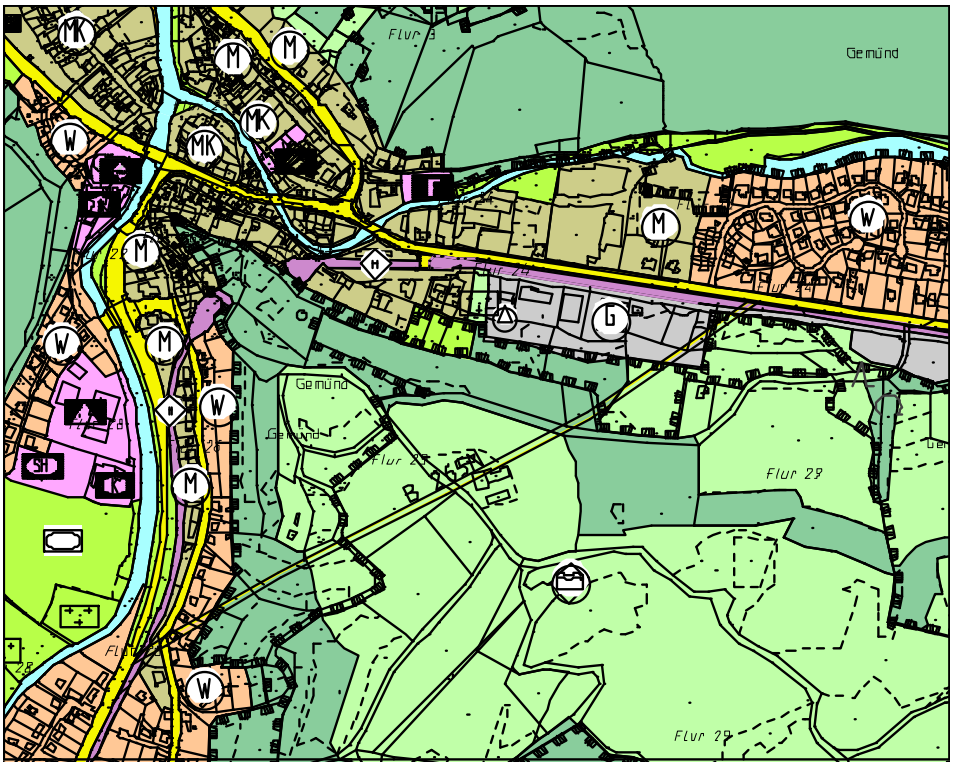
Die Verkehrsinfrastruktur bildet mit den überregionalen Verbindungen B266 und B 258 die überregionale Entwicklungsachse Euskirchen – Aachen. Zusammen mit der B 265 stellen diese überregionalen Verbindungen auch das Hauptgerüst der Kfz-bezogenen Verkehrsinfrastruktur der Stadt Schleiden. Unterstützt und ergänzt wird dieses durch die örtlichen und überörtlichen Verbindungen der Landesstraßen L 207, L 105, L 249 und L 15. Durch die örtlichen Verbindungen der Kreis- und Gemeindestraßen wird die Feinverteilung im Raum gewährleistet.
Diese bestehende Verkehrsinfrastruktur für den Kfz-Verkehr ist im Flächennutzungsplan als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Darstellung umfasst auch die Haupterschließungsstraßen für die einzelnen Ortsteile, bzw. Siedlungsflächen. Hierdurch wird die vorhandene und ausreichende Erschließung der besiedelten Flächen dokumentiert. Untergeordnete Erschließungsstraßen. Wohnstraßen und –wege bleiben hierbei unberücksichtigt, da sie lediglich der Feinverteilung des Verkehrs innerhalb der Siedlungsflächen dienen.

B 265N Bedarfsplan

Gemäß dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) wird die B 265N (Umgehung Gemünd) im Flächennutzungsplan als Darstellung Planungen Dritter berücksichtigt. Die geplante Umgehung des Kernortes Gemünd ist jedoch bislang noch nicht beplant worden, so dass auch

Darstellung Planungen Dritter

Bezeichnung: B 265N / Bedarfsplan
Nutzungsart: Verkehrsfläche in Planung, bzw. projekziert (ohne konkreten räumlichen Bezug)
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft/Wald/Wohnbaufläche
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd
Ortslage: Gemünd



noch kein konkrete Trasse festgelegt ist. Um die im Bedarfsplan enthaltene Maßnahmen dennoch ausreichend zu dokumentieren, wird eine Darstellung ohne konkreten räumlichen Bezug vorgenommen. Auch wenn die Maßnahme zur Zeit sich nicht in einem konkreten Planungsstadium befindet, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich, da sich, insbesondere im Hinblick auf den Nationalpark Eifel, mittel- bis langfristig das Verkehraufkommen auf der B 265 erheblich verändern kann und eine Umgehung des Kernortes Gemünd für den Durchgangsverkehr nach Schleiden und Hellenthal erforderlich werden lässt.

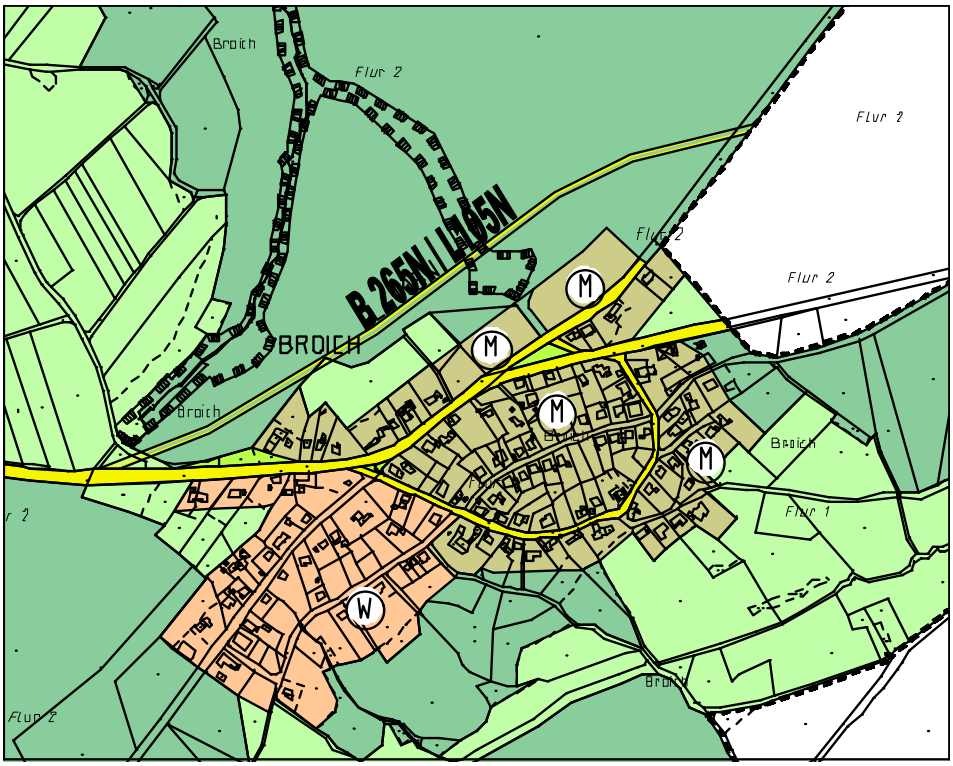
B 265N
Neuanbindung

Seitens der Straßenbauverwaltung NRW, Niederlassung Euskirchen ist eine verbesserte Anbindung des Schleidener Tales an die A1 von der Wallenthaler Höhe über den Ortsteil Broich nach Schleiden geplant. Im Bereich der Ortslage Broich führt die vorgesehene Trasse nordwestlich entlang der Siedlungsflächen.

Auch wenn das Straßenbauprojekt im Bedarfsplan derzeit nicht berücksichtigt ist erscheint es sinnvoll, im Bereich der Ortslage Broich die vorgesehene Planung der Straßenbauverwaltung im Flächennutzungsplan darzustellen, insbesondere um für die Erweiterung der gemischten Baufläche entlang der Wintzener Straße klar zu dokumentieren, dass mittel- bis langfristig der Neubau der B 265N möglich ist. Diese mögliche Entwicklung der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur wird als Planungen Dritter dargestellt.

Darstellung Planungen Dritter

Bezeichnung: B 265N / Neuanbindung Schleidener Tal
Nutzungsart: Verkehrsfläche in Planung, bzw. projekziert (ohne konkreten räumlichen Bezug)
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft/Wald
Siedlungsstruktur: Kernbereich Gemünd / Freiraum
Ortslage: Gemünd / Broich

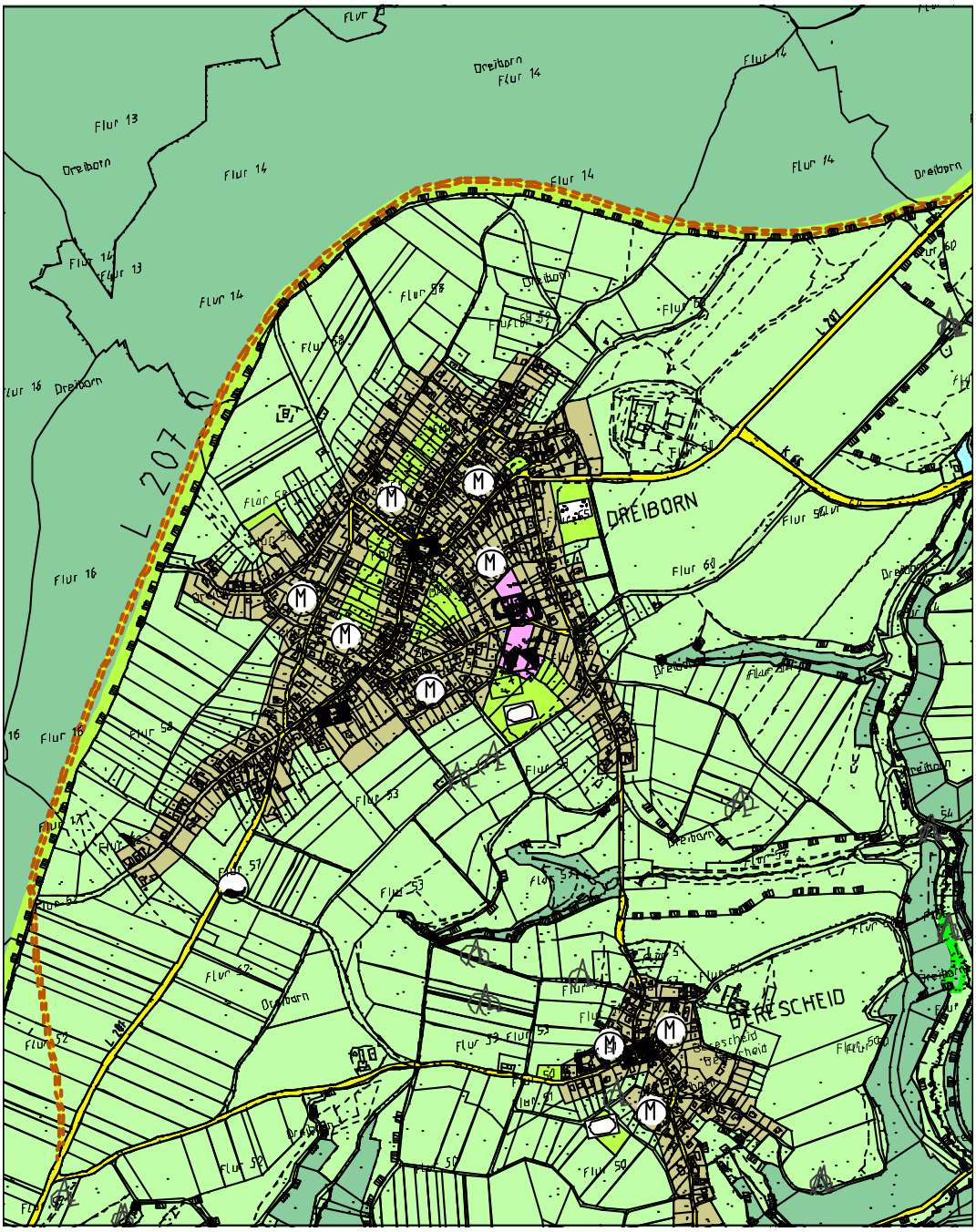


Darstellung Ortsumgehung Dreiborn

Westlich der Ortslage Dreiborn befindet sich an der Grenze des Nationalparks Eifel eine bislang militärischen Zwecken dienende Straße. Durch geringfügige Anpassungen könnte diese Straße nach Beendigung der militärischen Nutzung als Ortsumgehung der Ortslage Dreiborn genutzt werden. Insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme im Individualverkehr durch die Entwicklung des Nationalparks Eifel könnte durch eine Ortsumgehung der Ortsteil Dreiborn vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Diese Option ist vor allen Dingen deswegen darstellungsrelevant, weil die Straße bereits in genügender Ausbaubreite vorhanden ist und nicht neu erstellt werden müsste. Straßenbaulastträger dieser L 207N wäre Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen. Daher wird diese mögliche Trasse für eine Ortsumgehung Dreiborn als Planungen Dritter dargestellt. Diese Projektion der L 207N ist lediglich eine Information über die Planungen der Straßenbauverwaltung. Ein konkreter räumlicher Bezug bleibt einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten. Hierzu wäre eine Änderung der Nationalparkverordnung erforderlich, da die projizierte Trasse weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Nationalparks Eifel verläuft.

Darstellung Planungen Dritter

Bezeichnung: B 207N / Neuanbindung Schleidener Tal
Nutzungsart: Verkehrsfläche in Planung, bzw. projiziert (ohne konkreten räumlichen Bezug)
Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft/Wald
Siedlungsstruktur: Innerkommunales Grundzentrum / Freiraum
Ortslage: Dreiborn



Anpassung an Entwicklungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist entsprechend dem Planungsstand der 70er Jahre die Trasse der ehemalig geplanten A 111 und deren Zubringer im Bereich Olef / Wintzen dargestellt. Da die A 111 im Bedarfsplan nicht mehr enthalten ist, wird die Darstellung der Trasse, sowie der geplanten Zubringer aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

SPNV – Bahnstrecke Kall-Hellenthal

In unmittelbarer Nähe des Stadtgebietes Schleiden verläuft über Euskirchen-Kall-Gerolstein-Trier die überregionale Schienverbindung Köln-Saarbrücken mit internationalen Anschlüssen nach Frankreich und Luxemburg. Neben einer verbesserten Anbindung des Schleidener Tales an die A 1 ist für das Mittelzentrum Schleiden die Anbindung an die überregionale Schienenverbindung infrastrukturell von großer Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund des sich entwickelnden Nationalpark Eifel und der damit verbundenen touristischen Entwicklung ist die Bahnanbindung des Schleidener Tales mittels Schienenpersonennahverkehr an die Ballungsräume Köln/Düsseldorf/Ruhrgebiet ein wesentliches Element der Verkehrsinfrastruktur.
Entsprechend den Vorgaben des LEP NRW und gemäß GEP Region Aachen ist die Entwicklung umweltverträglicher Verkehrsträger vorrangig zu betreiben. Dabei kommt der Trassensicherung und der Reaktivierung stillgelegter Schienenstrecken eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend dem ÖPNV- Bedarfsplan ist die Strecke Kall – Hellenthal mit hoher Priorität in die Reaktivierung eingestellt. Aufgrund der bandartigen Ausprägung der Siedlungsflächen bietet das Schleidener Tal siedlungsstrukturell optimale Voraussetzungen hierfür.
Die Trasse der vorhandenen und in Reaktivierung befindlichen Bahnstrecke Kall – Hellenthal einschließlich der vorgesehenen Haltestellen wird dementsprechend im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

7.2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Stadtgebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Frischwasser, Abwasser sowie Sendeanlagen für den öffentlichen Rundfunk und den Mobilfunk.

- Elektrizität

Bei den Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität handelt es sich außer den Windkraftkonzentrationszonen um sehr kleinflächige Einrichtungen wie Trafostationen und Verteilerschränke der Kreis-Energie-Versorgung Kall (KEV), die im gewählten Maßstab nicht darstellbar sind. Mittel- und langfristig sind im Stadtgebiet keine größeren Flächen für die Versorgung mit Elektrizität seitens der KEV erforderlich, so dass im Flächennutzungsplan keine Darstellung erfolgt.

- Windkraftanlagen

Im Rahmen der 39. Änderung des alten Flächennutzungsplanes wurde im Stadtgebiet eine Windkraftkonzentrationszone im Bereich der Ortschaft Schöneseiffen ausgewiesen. Grundlage für diese Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Untersuchung „Windkraftkonzentrationszonen der Stadt Schleiden - Kriterien zur Darstellung von Vorrangflächen im Flächennutzungsplan“ (1997). In dieser Untersuchung wurde das gesamte Stadtgebiet auf die Eignung von Flächen für die Windkraftnutzung überprüft. Anhand der verschiedenen Flächenansprüche wurden Nutzungskonflikte mit möglichen Vorrangflächen für die Windkraftnutzung herausgearbeitet und bewertet. Flächen, die keine oder nur geringe Nutzungskonflikte mit der Windkraftnutzung ausweisen wurden auf ihre Eignung (Windhöffigkeit) für die Windkraftnutzung überprüft und Gunstbereiche für die Windkraftnutzung aufgezeigt. Im Gegensatz zu den Gunstbereichen wurden auch aufgrund eines hohen Konfliktpotentials Tabubereiche für die Windkraftnutzung dargestellt. Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Schleiden beschlossen einen Gunstbereich als Windkraftkonzentrationszone im Flächennutzungsplan darzustellen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Standortes wird daher auch dieser Bereich als Windkraftkonzentrationszone (übergelagerte Nutzung) dargestellt. In der Windkraftkonzentrationszone Schöneseiffen wird eine maximale Höhe der Anlagen über Grund von 120 m dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Kriterien zur Darstellung von Windkraftkonzentrationszonen

Planungsrechtliche Absicherung bestehender Windkraftkonzentrationszonen

- Gasversorgung

Die im Stadtgebiet vorhandenen Druckregelstationen für Erdgas sind gemäß Planzeichenverordnung symbolisch dargestellt.

- Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter seitens des Wasserverbandes Oleftal (WVO) werden, soweit diese für die Trinkwasserversorgung erforderlich sind, entsprechend der Planzeichenverordnung symbolisch dargestellt.

- Abwasserbeseitigung

Die Kläranlagen Schleiden und Gemünd sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht vorgesehen, so dass hierfür keine weiteren Flächen ausgewiesen werden müssen. Regenüberlaufbecken und Pumpwerke sind entsprechend der Planzeichenverordnung symbolisch dargestellt.

Planungsrechtliche Absicherung bestehender Kläranlagen

- Mobilfunksendeanlagen

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind diverse Sendeanlagen für den Mobilfunk vorhanden. Diese befinden sich zum Teil auf vorhandenen Masten im Außenbereich, zum Teil jedoch auch im Siedlungsbereich. Mobilfunkanlagen sind wegen ihrer Kleinflächigkeit im Flächennutzungsplan nicht darstellungsrelevant, so dass Ausweisungen einzelner Standorte im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen werden. Im Zuge des weiteren Ausbau des Mobilfunknetzes werden weitere Sendeanlagen im Stadtgebiet hinzukommen. Entsprechend der Mobilfunkvereinbarung zwischen den Mobilfunkbetreibern und dem Städte- und Gemeindetag Nordrheinwestfalen sind geplante Standorte für neue Anlagen seitens der Mobilfunkbetreiber frühzeitig der Stadt Schleiden mitzuteilen und die zur Beurteilung des Standortes erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Die marktüblichen Sendeanlagen halten die Grenzwerte der 26. Durchführungsverordnung der BimSchV ein. Dieser Grenzwert ist jedoch ausschließlich auf eine thermische Wirkung der Strahlung abgestellt. Neuere wissenschaftliche Untersuchungen haben jedoch zum Ergebnis, dass auch weit unterhalb dieses Grenzwertes athermische Auswirkungen wie Schlafstörungen, Konzentrationsschwierigkeiten, Gleichgewichtsstörungen etc. beim Menschen auftreten können **(Kolodynski & Kolodynska, 1996; Hocking et al, 1996).**

Gesundheitliche Auswirkungen von Mobilfunkanlagen wissenschaftlich strittig

Aus dieser Kenntnis heraus erscheint es sinnvoll, entsprechend dem Planungsauftrag des § 1(5) Nr.1 des bauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), auf die möglichen Gesundheitsgefahren hinzuweisen und die Errichtung von Mobilfunkanlagen zu lenken. Die Stadt Schleiden strebt daher an, dass Mobilfunkanlagen ausschließlich in gewerblichen Bauflächen oder im Außenbereich errichtet werden. Die gewerblichen Bauflächen sind günstig und relativ gleichmäßig über die besiedelten Bereiche verteilt, so dass eine Versorgung der Baugebiete mit Mobilfunk möglich sein müsste.

Lenkung der Mobilfunkanlagen in den Außenbereich und gewerbliche Bauflächen

Insgesamt sind Mobilfunkanlagen in ihrer vertikalen und horizontalen Ausrichtung und ihrer Sendeleistung so zu installieren, dass beim Betrieb der Sendeanlage die Emissionen unabhängig des geltenden Grenzwertes minimiert werden (Vermeidungsprinzip).

7.2.10 Flächen für die Landwirtschaft

Das Gebiet der Stadt Schleiden ist außerhalb der Tallage stark landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere die Hochflächen westlich des Oleftals sind fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Etwas kleinere landwirtschaftliche Bereiche umgeben die Ortschaften Wintzen, Broich und Kerperscheid östlich des Oleftals. Entsprechend ihrer Nutzung werden diese als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich aus der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsbereiche. Diese sind im Erläuterungsbericht dargestellt.
Bei den Flächen für die Landwirtschaft ist im Bereich der Windkraftkonzentrationszone eine überlagernde Nutzung für Windkraftanlagen dargestellt.
Kleinere Teilflächen der Flächen für die Landwirtschaft sind als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan Schleiden festgesetzt (nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan). Im Einzelfall sind landwirtschaftliche Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen worden, werden jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sind mit einer Randsignatur (T-Linie) als überlagernde Nutzung versehen.

7.2.11 Flächen für den Wald

Im Bereich des Kermeters und des Höhenzuges östlich des Oleftals sind ausgedehnte Waldflächen vorhanden. Westlich des Oleftals sind Waldflächen im wesentlichen an den Talhängen anzutreffen. Alle Waldflächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für den Wald dargestellt. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem alten Flächennutzungsplan ergibt sich im Bereich des Nationalparks Eifel. Die gesamte Fläche des Nationalparks (mit Ausnahme der Wasserflächen und dem SO Gastronomie Urftstaumauer) werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung und dem Nationalparkforstamt als Flächen für den Wald dargestellt. Das mittel- bis langfristige Ziel einer natürlichen Waldentwicklung im Nationalpark berechtigt zu dieser Darstellung. Eine Differenzierung in Flächen ohne und in Flächen mit Management wird in der Darstellung bewusst unterlassen, da dies Aufgabe des Nationalparkplans ist und von dem Instrument Flächennutzungsplan nicht geleistet werden kann. Darüber hinaus würde eine Unterteilung in jetzt vorhandene Wald- und Offenlandflächen zur Folge haben, dass bei einer Weiterentwicklung des Nationalparks Eifel jeweils der Flächennutzungsplan angepasst werden müsste. Um die Entwicklung des Nationalparks planungsrechtlich flexibel zu gestalten wird die Darstellung Fläche für den Wald als sinnvoll und dem Nutzungszweck entsprechend erachtet. Die gesamte Fläche des Nationalpark Eifel im Stadtgebiet wird zusätzlich mit der Randsignatur „Umgrenzungen von Schutzgebieten“ mit der Zweckbestimmung NLP belegt. Hierdurch werden die Außengrenzen dieses Großschutzgebietes kenntlich gemacht. Gemäß § 35 BauGB können Gebäude und bauliche Anlagen, die dieser Nutzungsart dienen, zugelassen werden. Unabhängig der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit besteht eine Erlaubnispflicht gemäß LG NRW durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen.

Darstellung des Nationalparks Eifel als Wald

Durch den Nationalpark Eifel werden große Teile der Offenlandflächen auf der Dreiborner Hochfläche sich zu Wald entwickeln, so dass die Waldfläche im Stadtgebiet stark zunehmen wird.

Zunahme der Waldflächen durch Nationalpark Eifel

7.2.12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Stadtgebiet Schleiden befindet sich das große Schutzgebiet des Nationalparks Eifel. 43 % der Gesamtfläche des Stadtgebietes wird vom Nationalpark eingenommen. Die Einrichtung des Nationalparks auf Teilen des Stadtgebietes wird von der Stadt Schleiden begrüßt. Durch die Entwicklung des Nationalparks Eifel zu einem natürlichen Waldökosystem wird Mittel- bis langfristig ein nachhaltiger Naturschutz auf großen Flächen des Stadtgebietes erreicht. Die Flächen des Nationalparks Eifel sind als Schutzgebiet mit der Zweckbestimmung NLP dargestellt.

Nationalpark Eifel

Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich folgende FFH-Gebiete:

- DE-5404-301 Kermeter
- DE-5404-302 Bachtäler im Truppenübungsplatz Vogelsang
- DE-5404-303 Dedenborn, Talaue des Püngel-, Wüstebaches und Erkensruroberlauf

FFH-Gebiete

Da die genannten FFH-Gebiete innerhalb des Nationalparks Eifel liegen, ist deren Schutz optimal gewährleistet und bedarf keiner gesonderten Darstellung .

Darüber hinaus befinden sich, insbesondere in den Nebentälern der Olef, ausgedehnte Naturschutzgebiete, so dass fast die Hälfte des Stadtgebietes unter den Status des Naturschutzes fallen. Diese Naturschutzflächen sind als nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan Schleiden im Flächennutzungsplan dargestellt. Über diese Schutzgebiete hinaus ist eine weitere Darstellung von Flächen zum Schutz der Natur erkennbar nicht erforderlich.

Eine Ausnahme bilden hierbei Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Flächen, auf denen bereits Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung von Bebauungsplänen durchgeführt wurden, werden mit einer Randsignatur gemäß § 5 (2) Nr.10 BauGB (T-Linie) überlagernd zu der jeweiligen Nutzungsart dargestellt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen, die gemäß dem Ökokonto der Stadt Schleiden für zukünftige Bauleitplanungen vorgesehen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft überlagernd dargestellt. Zur Unterscheidung zu den bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind diese Flächen mit einer grünen Schraffur versehen. Das Ökokonto der Stadt Schleiden ist am 13.12.2001 beschlossen worden und wird alle 5 Jahre bei Bedarf fortgeschrieben. Alle vorgesehenen Maßnahmen dieses Ökokontos sind in Absprache und mit Einvernehmen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen getroffen worden.

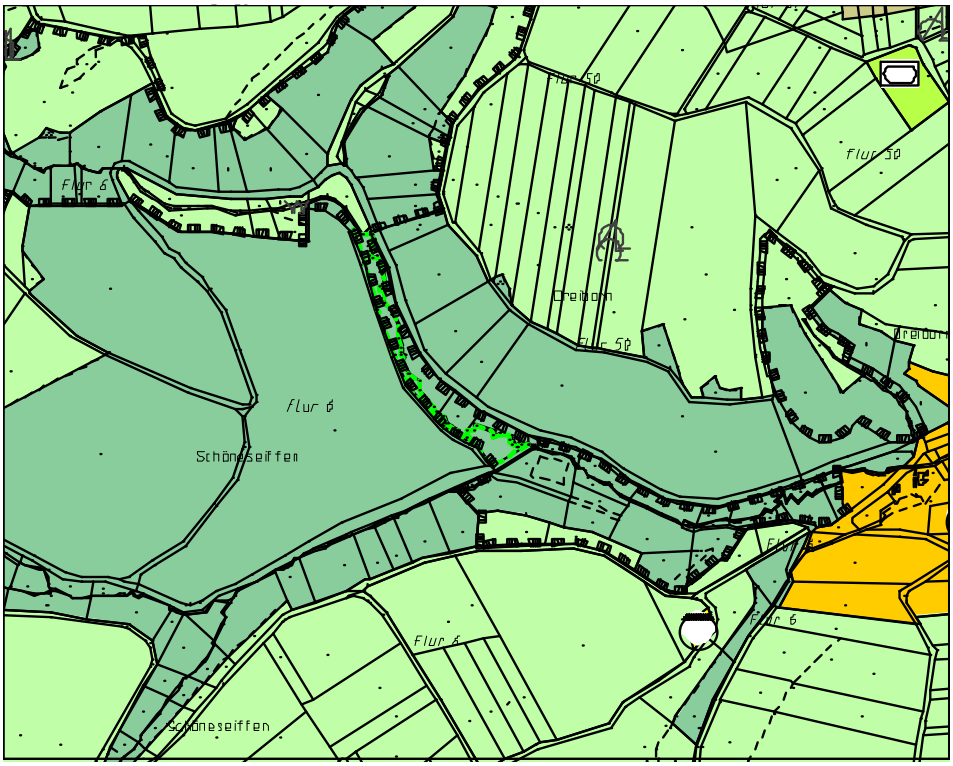
Ausgleichsflächen entsprechend dem Ökokonto

Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Ausgleichsfläche (Ökokonto)
Nutzungsart: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Fläche für Wald
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Höddelbachtal
Größe: 2,6 ha

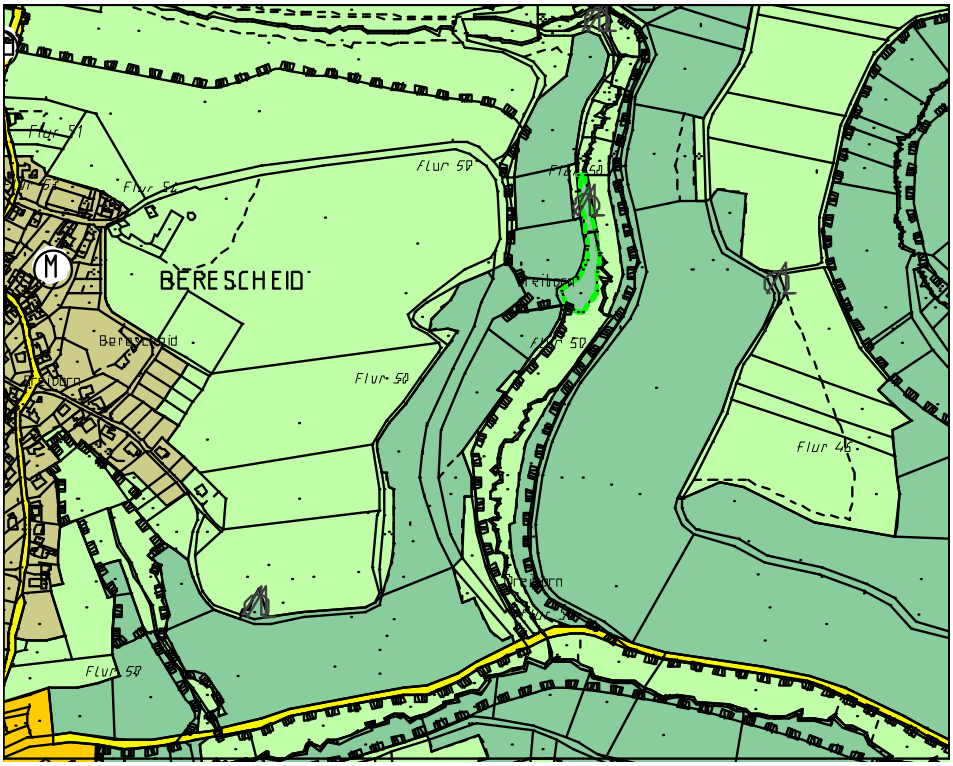
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Ausgleichsfläche (Ökokonto)
Nutzungsart: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Fläche für Wald
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Oberes Schafbachtal
Größe: 0,3 ha



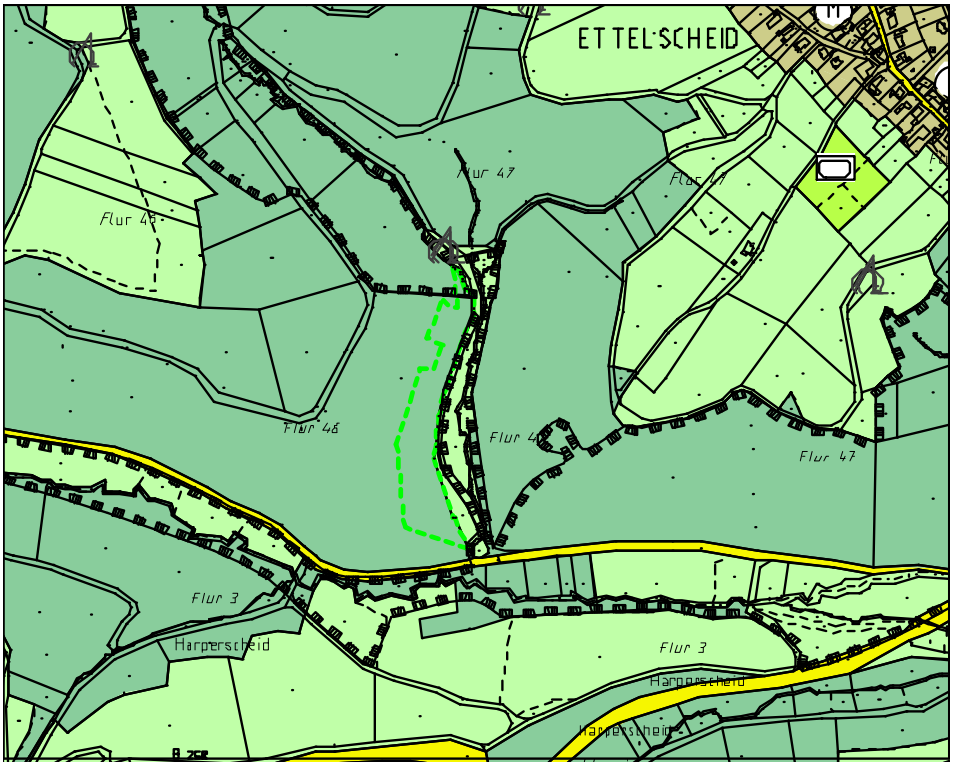
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Ausgleichsfläche (Ökokonto)
Nutzungsart: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Fläche für Wald
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Scheckenbachtal
Größe: 0,3 ha



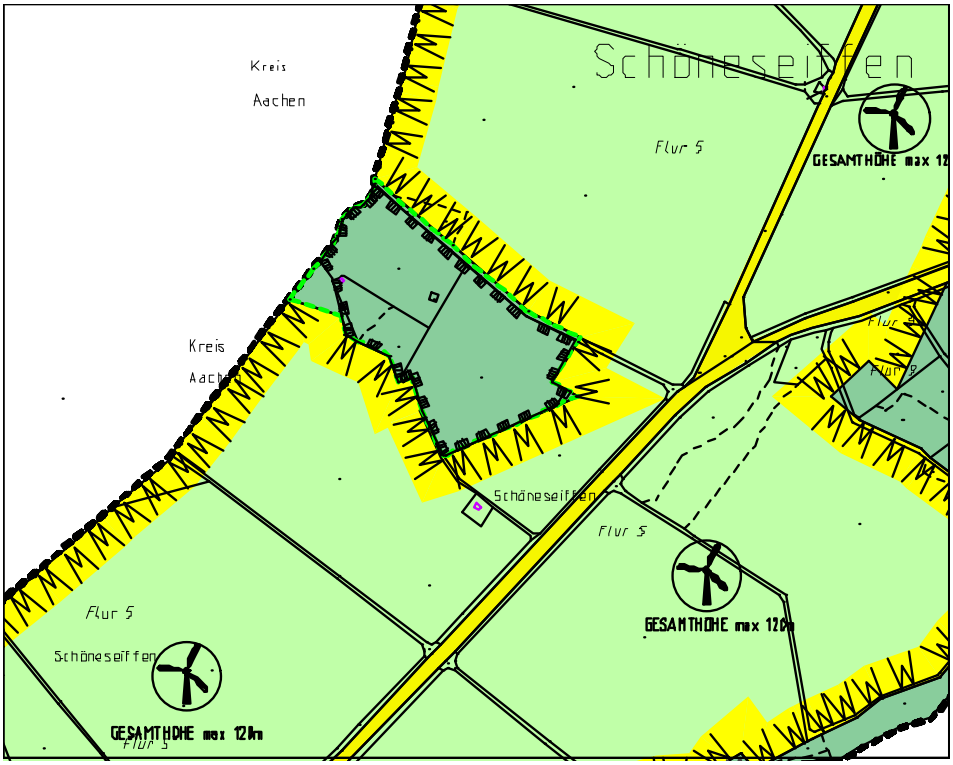
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Ausgleichsfläche (Ökokonto und vorhanden)
Nutzungsart: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Fläche für Wald
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Steinbachtal (Ökokonto) und unteres Schafbachtal (vorhanden)
Größe: 1,2 ha (Steinbachtal) / ha (unteres Schafbachtal)



Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Ausgleichsfläche (Ökokonto)
Nutzungsart: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Fläche für Wald
Siedlungsstruktur: Freiraum
Ortslage: Quellbereich Viehbachtal
Größe: 2,8 ha, davon umzuwandeln ca. 1,5 ha



7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen und Regelungen, welche nicht hoheitlich von der Stadt Schleiden festgelegt werden, aber planungsrelevant oder zu beachten sind, werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Hierdurch werden dem Benutzer des Flächennutzungsplanes auch flächenrelevante Festsetzungen und gesetzliche Regelungen dargestellt, die nicht von der Stadt Schleiden als planende Behörde getroffen werden. Dem Benutzer wird somit eine größtmögliche Transparenz gegeben, welche Regelungen und Festsetzungen unabhängig der Nutzungsdarstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind.

7.3.1 Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Im Gebiet der Stadt Schleiden sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen, so dass diesbezüglich eine nachrichtliche Übernahme entfällt. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegen teilweise folgende geplante Wasserschutzgebiete (WSG) ohne rechtskräftige WSG-Verordnungen:

- Ehem. WDKA, heute enwor(Energie & Wasser vor Ort GmbH) und STAWAG-Obersee der Rurtalsperre Schwammenauel
- WV Oleftal- Oleftalsperre
- Stadtwerke Mecherniich- WGA Mechernich-Düttling
- VWW Euskirchen GmbH- WGA Mechernich, Quellen am Eselsbach und Pumpwerk Mechernich-Bleibuir

In den genannten Bereichen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Sofern die Niederschlagsbeseitigung über ein Trennsystem erfolgen soll, sind höhere Anforderungen zum Trinkwasserschutz erforderlich
- Das Errichten von Betrieben und Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne § 19 g WHG umgegangen wird, ist auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen.
- Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 20 m zu oberirdischen Gewässern oder Gräben aufweisen.

Nachrichtliche Übernahme der neuen gesetzlichen Überschwemmungsgebiete

Zur Zeit werden von der Bezirksregierung Köln die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete neu festgelegt, die die alten preußischen Überschwemmungsgebiete ablösen werden. Insbesondere für den Bereich des Oleftales werden sich hierdurch Veränderungen ergeben, da die bislang gültigen Überschwemmungsgebiete die vorhandene Oleftalsperre in Hellenthal am Oberlauf der Olef nicht berücksichtigten. Nach Angaben der Bezirksregierung Köln ist im Laufe des Jahres 2004 mit der Bekanntgabe der neuen gesetzlichen Überschwemmungsgebiete zu rechnen. Aus diesem Grund werden die preußischen Überschwemmungsgebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht mehr dargestellt. Sobald die neuen gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vorliegen, werden diese nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.
Die Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer betreffend die Freihaltung eines Uferrandstreifens ist in der konkreten Bauleitplanung zu beachten.

7.3.2 Naturschutzgebiete

Der Landschaftsplan 4.2 Schleiden des Kreises Euskirchen setzt die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die geschützten Landschaftsbestandteile sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet, mit Ausnahme des Bereiches des Truppenübungsplatzes Vogelsang, fest.
Da der Nationalpark Eifel alle Flächen des Truppenübungsplatzes Vogelsang abdeckt, ist eine gesonderte Kennzeichnung über die Darstellung Sondergebiet Nationalpark Eifel nicht erforderlich.
Die Landschaftsschutzgebiete, die bis auf kleinere Flächen am Rande der Ortslagen die gesamten Freiflächen des Stadtgebiets umfassen, werden nicht dargestellt, da sonst der Flächennutzungsplan überfrachtet würde. Zudem ist die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet zu sehr räumlichen Änderungen unterworfen, so dass eine ständige Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich wäre. Die festgesetzten Naturschutzgebiete werden indes nachrichtlich übernommen, da sie für die dargestellte Flächennutzung eine einschneidende Wirkung haben können, bzw. ihr Umgebungsschutz für Planungen relevant sein kann. Diese nachrichtliche Übernahme wird überlagernd dargestellt. Da der Landschaftsplan Schleiden auf Grundlage der Deutschen Grundkarte erstellt worden ist und der Flächennutzungsplan auf Grundlage des Katasters erstellt wurde kann es im Detail um geringfügigen Abweichungen des Geltungsbereiches eines Naturschutzgebiets und der Parzellengrenzen kommen. Maßgeblich für die Abgrenzung eines Naturschutzgebiets bleibt der Landschaftsplan Schleiden. Die nachrichtliche Übernahme stellt lediglich eine Information für den Benutzer des Flächennutzungsplanes dar.

Nachrichtliche Übernahme der Naturschutzgebiete gemäß Landschaftsplan

7.3.3 Nationalpark Eifel

Die Abgrenzung des Nationalparks Eifel werden gemäß der Nationalpark-verordnung nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Bei dem am 1.1.2004 rechtskräftig gewordenen ersten Nationalpark in Nordrhein-Westfalen handelt es sich noch um einen sehr jungen Nationalpark, dessen Entwicklung gerade erst begonnen hat. Im Rahmen eines eingeleiteten Flurbereinigungsverfahren kann es durch Flächentausch und -arrondierungen noch zu Änderungen des Geltungsbereiches des National-parks Eifel kommen. Der dargestellte Geltungsbereich des Nationalparks entspricht dem Stand der Nationalparkverordnung von Oktober 2005.

7.3.4 Denkmalbereiche

Die Stadt Schleiden hat in ihrem Stadtgebiet drei Denkmalbereiche festgesetzt, die auf grund ihrer Häufung von Einzeldenkmälern und ihrem hohen Ensemblewert gemäß § 1 (1) DSchG zu schützen und zu pflegen sind. Gemäß § 1 (3) DSchG sind die Belange des Denkmalschutzes bei öffentlichen planungen angemessen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die drei Denkmalbereiche in den Ortsteilen

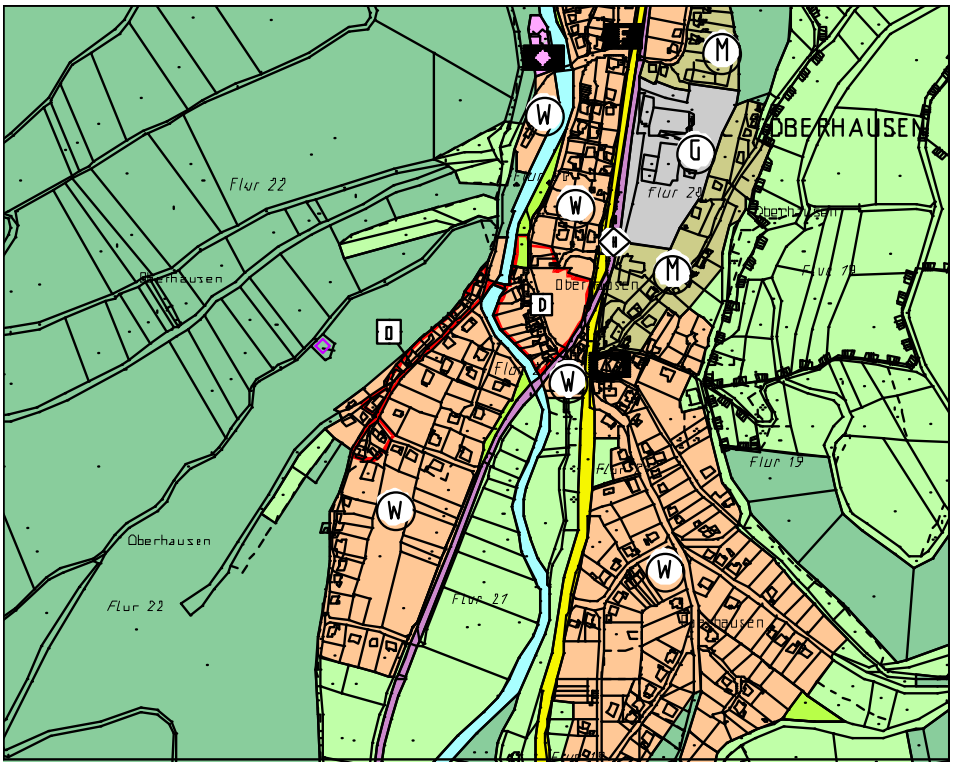
Denkmalbereiche Oberhausen, Schleiden und Olef

- Oberhausen
- Schleiden
- Olef

im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Darstellung von Einzeldenkmälern ist auf grund des gewählten Maßstabes für den Flächennutzungsplanes nicht möglich. Diese sind jedoch in den entsprechenden Bebauungsplänen nachrichtlich übernommen, so dass eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung gegeben ist.

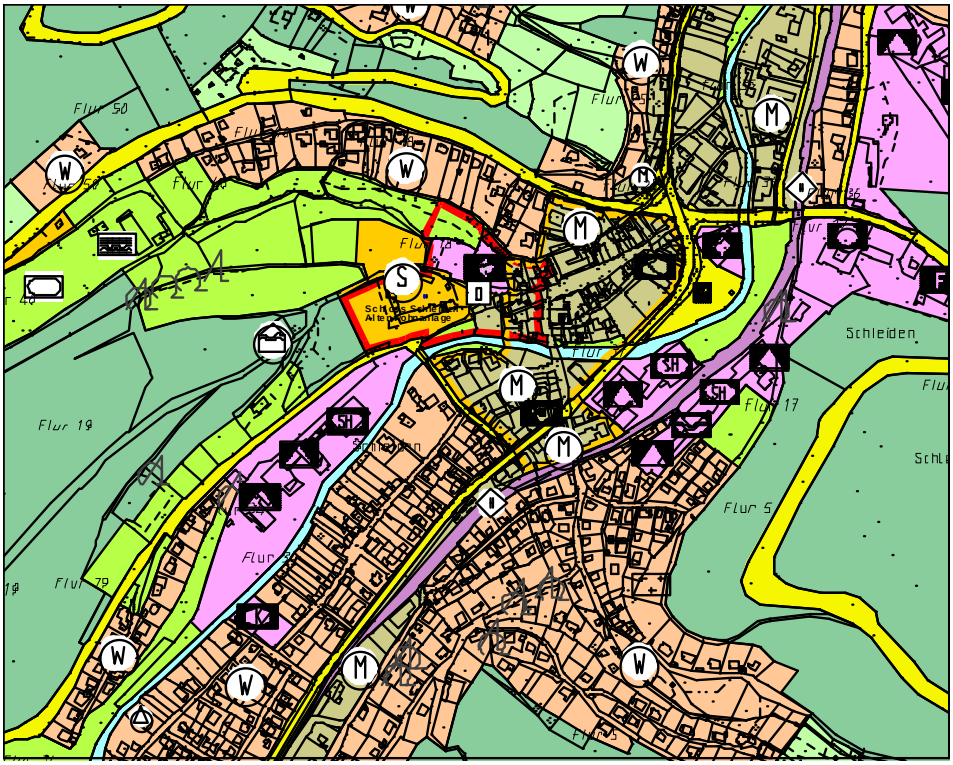
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Denkmalbereich Oberhausen
Nutzungsart: Denkmalbereich (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Grünfläche
Ortslage: Oberhausen
Größe: 2,14 ha



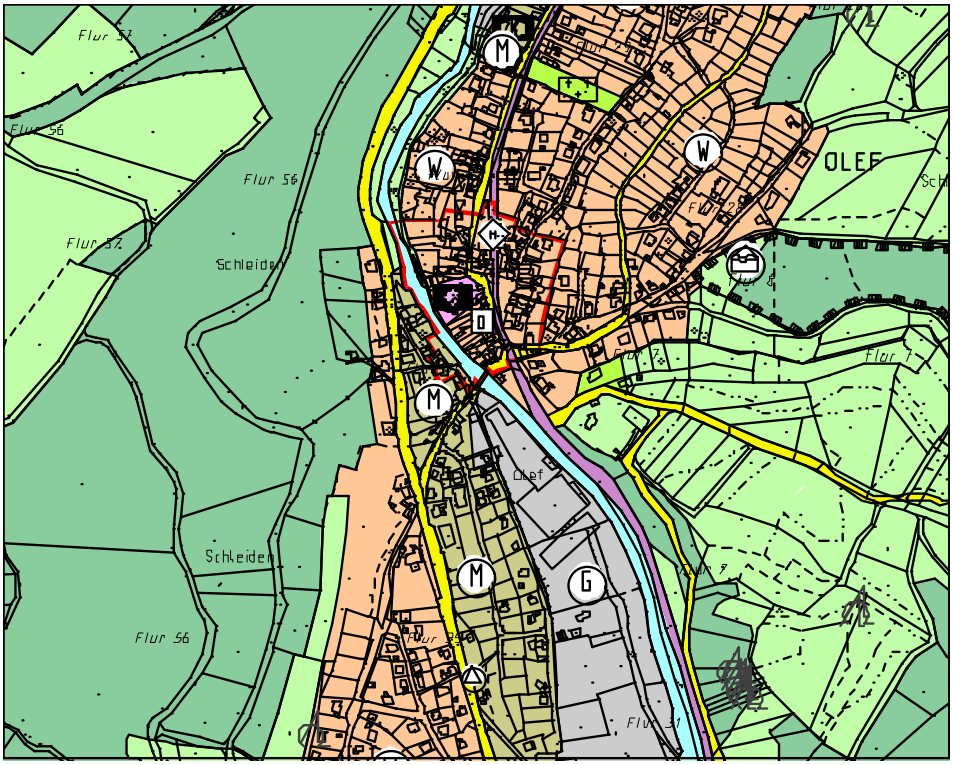
Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Denkmalbereich Schleiden
Nutzungsart: Denkmalbereich (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Mischgebiet, Sondergebiet
Ortslage: Schleiden
Größe: 3,18 ha



Geänderte Nutzungsdarstellung

Bezeichnung: Denkmalbereich Olef
Nutzungsart: Denkmalbereich (überlagernd)
Bisherige Darstellung: Wohnbaufläche, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche
Ortslage: Olef
Größe: 3,77 ha



Die im Stadtgebiet vorhandenen Einzeldenkmäler werden in einer Denkmalliste geführt. Diese Liste kann bei der Stadt Schleiden als Untere Denkmalbehörde und bei dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege jeweils aktuell abgefragt werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Die Gesamtaufbereitung der Daten der Bodendenkmalpflege ist weder von der Stadt Schleiden noch vom Fachamt (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zu leisten. Um dennoch die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wird auf die für die Bodendenkmalpflege wichtigen Bereiche innerhalb der Stadt Schleiden hingewiesen. Folgenden Bereichen sollten in der Bauleitplanung besondere Beachtung erfahren:

1. Gemünd

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Gemünd, der sich entlang der Olef und der Urft erstreckt. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich im Boden Relikte der Geschichte seit der Anlage der Siedlung vor 100 u.Z. erhalten haben. Dazu gehören Siedlungsreste (Fundamente, Grundrisse, Brunnen, Mauern, Pflasterungen, Abfallgruben, Funde), Reste von Werkplätzen (Schmieden, Fischereien, Wäschereien, Bäckereien, Lederverarbeitung usw.) und Infrastruktureinrichtungen (Brücken, Wege, Straßen usw.).

Die historischen Strukturen des Ortes mit Straßen, Häuserfluchten, Brücken, Parzellierung usw. sind noch gut zu erkennen. Die heutigen Strukturen gehen auf die mittelalterlich/frühneuzeitliche Entwicklung zurück, wie sie auf der Tranchot-Karte 107 Gemünd von 1807/08 dargestellt ist. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist es erforderlich, diese historischen Ortsstrukturen zu erhalten.

2. Oberhausen

Der Ortsteil Oberhausen ist gekennzeichnet durch die Industrialisierung, vornehmlich Eisenverarbeitung. An der Hauptstraße lag eine Eisenhütte, die 1870 stillgelegt wurde. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich hier bedeutende Relikte der Industriegeschichte erhalten haben. Dazu gehören die technischen Einrichtungen der Schmelzstätte (Öfen, Gussvorrichtungen usw.) und der Weiterverarbeitung (Fundamente, Abfallgruben, Funde usw.), die als bedeutendes Zeugnis der Geschichte der Arbeit und der Menschen zu werten sind.

3. Schleiden-Altstadt

Die Altstadt von Schleiden ist als Bodendenkmal ausgewiesen (aber nicht eingetragen; EU 184). Hier sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Relikte der Geschichte des Ortes und der in ihr lebenden und arbeitenden Menschen erhalten. Dazu gehören Siedlungsreste, Werkplätze, Verkehrswege und Bestattungen.

Im Ort haben sich noch vielfältig die spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Strukturen erhalten, abzulesen an den historischen Karten (z.B. Tranchot-Karte 116 Schleiden von 1808). Es ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege zu fordern, zumindest diese Strukturen im Stadtbild zu bewahren.

4. Olef

Das dargestellte Plangebiet umfasst zu einem Großteil den Schutzbereich des Bodendenkmals EU 219 - mittelalterlicher Ort Olef. Hier haben sich Relikte der Geschichte des Ortes und der in ihm lebenden und arbeitenden Menschen erhalten.

Im Ort haben sich noch vielfältig die spätmittelalterlichen / frühneuzeitlichen Strukturen erhalten, abzulesen an den historischen Karten (z.B. Tranchot-Karte 116 Schleiden von 1808). Es ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege zu fordern, zumindest diese Strukturen im Stadtbild zu bewahren.

7.4 Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche in ha	+/-
Siedlungsflächen	687,00	+ 26,96
Wohnbauflächen	256,29	+ 12,51
Mischbauflächen	296,18	+ 11,33
Gewerbliche Bauflächen	75,50	+/- 0,00
Sonderbauflächen		
Kur	35,20	- 9,97
Touristik	4,00	+ 3,12
Sonstige	20,47	+ 0,64
Gastronomie	0,59	+ 0,59
Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum	98,78	+ 98,78
Flächen für den Gemeinbedarf	39,40	- 0,64
Flächen für den örtlichen und überörtlichen Verkehr	360,31	+/- 0,00
Flächen für die Ver- und Entsorgung	3,37	+/- 0,00
Grünflächen	61,11	+/- 0,00
Flächen für die Landwirtschaft	2910,66	- 16,99
Flächen für den Wald	7737,55	+3.484,48
davon NLP Eifel	5403,64	
Wasserflächen	284,10	+/- 0,00
davon NLP Eifel	238,42	
Sonstige Flächen	26,64	./.
Gesamtfläche	**12.209,56**	

Tab.2 Flächenbilanz

Das Gebiet der Stadt Schleiden umfasst 12.209,56 ha (Stand 31.12.2003). Die größten Veränderungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich in den Nutzungsarten Flächen für den Wald, Wasserflächen und dem Besonderen Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum. Die großen Veränderungen in diesen Nutzungskategorien sind auf die erstmalige Darstellung der Flächen des Truppenübungsplatzes Vogelsang im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden. Mit Ausnahme des Sondergebietes „Besonderer Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum Vogelsang“ sind diese neu hinzugekommenen Flächen Bestandteil des Nationalparks Eifel, der somit für die größten Veränderungen in der Flächenbilanzierung verantwortlich ist.

Veränderungen durch NLP Eifel, starke Zunahme der Waldflächen

Der Rückgang der Flächen für die Landwirtschaft entspricht dem Zuwachs an Siedlungsflächen. An neuen Misch- und Wohnbauflächen sind 23,84 ha brutto dargestellt. Abzüglich der durchschnittlichen Verkehrsfläche (10 %), der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Ein- und Durchgrünung, 10 %) und der öffentlichen Grün- und Gemeinbedarfsflächen (5 %) entspricht dies einem Nettobauland von 17,88 ha. Dies entspricht mit ~ 18 ha dem errechneten Nettobaulandbedarf.

8. Umweltbericht

8.1 Aufgabenstellung

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) besteht bislang noch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen. Da die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für Flächennutzungspläne bereits vom Gesetzgeber in Aussicht gestellt ist, wird zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Sicherheit mittels des Umweltberichtes eine UVP durchgeführt.
Wie bereits in Pkt. 5 erwähnt richtet sich dieser Flächennutzungsplan nach dem Leitbild der behutsamen Entwicklung, d.h die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden soweit wie möglich vermieden oder minimiert. Für eine Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes nehmen sich daher auch die für Arrondierungsmaßnahmen und neue Siedlungsentwicklung in Anspruch genommenen Flächen eher gering aus. Dennoch wird in der Summe eindeutig eine Fläche erreicht, für die, würde es sich um einen Bebauungsplan handeln, eine UVP bereits jetzt erforderlich wäre. Ebenfalls das Ziel, die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung kompatibel zu gestalten, lässt einen Umweltbericht, insbesondere unter dem Aspekt Nationalpark Eifel, sinnvoll und inhaltlich notwendig erscheinen.
Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht weder inhaltlich noch formal juristisch landschaftspflegerische Fachbeiträge und somit die konkrete Eingriffsbewertung und –bilanzierung ersetzen kann und darf. Da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Siedlungsflächen bis auf kleinere Ausnahmen um Flächen handelt, für die ein Bebauungsplanverfahren notwendig wird, bleibt die konkrete Eingriffsbilanzierung und Zuweisung von Ausgleichsmaßnahmen dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.
Der hier vorgelegte Umweltbericht soll die geplanten Eingriffe in ihrer Quantität und Qualität aufzeigen und das landschaftspflegerische Konzept zur späteren Kompensation dokumentieren.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Geographische Lage

Das Plangebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schleiden. Die Stadt Schleiden liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen im Naturraum der Nordeifel, ca. 70 km entfernt vom Oberzentrum Köln und 60 km entfernt vom Oberzentrum Aachen.

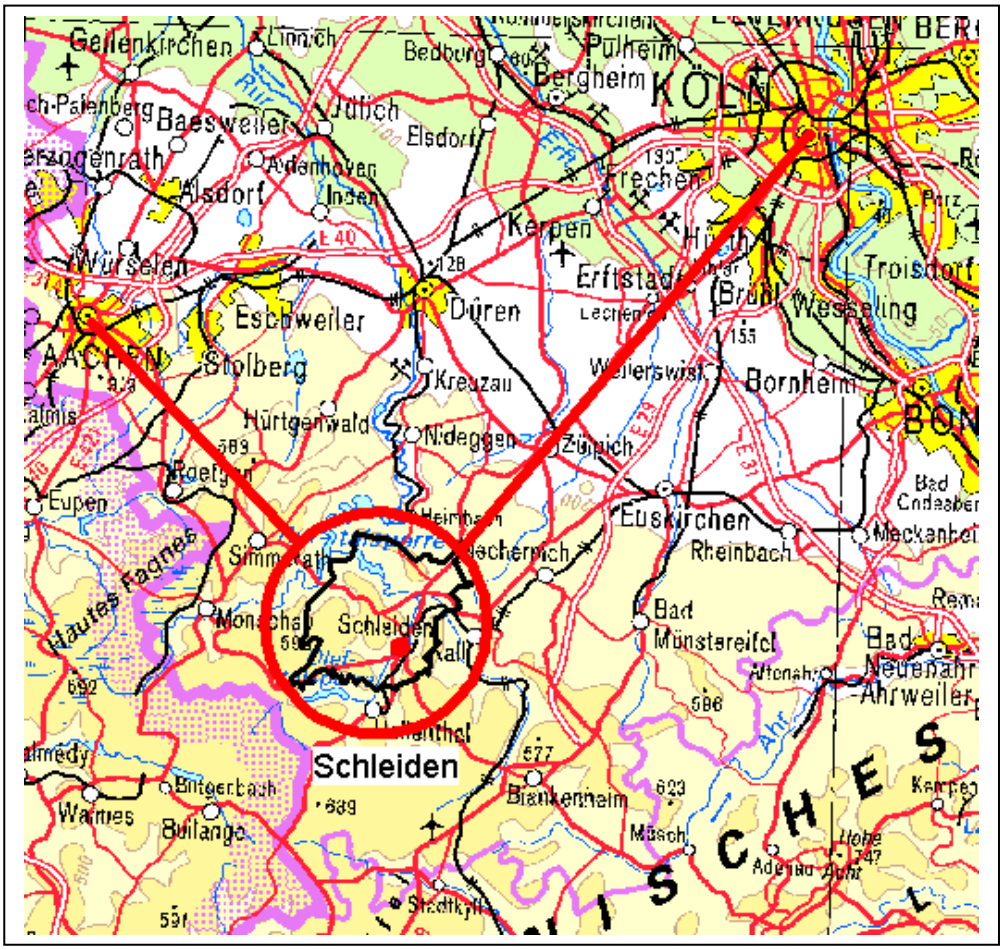


Abb. 4 Lage der Stadt Schleiden im Raum der Nordeifel

Wie Abb. 4 zeigt, liegt das Stadtgebiet im südlichsten Kreis von Nordrhein-Westfalen in der Nähe zur Grenze von Belgien und des Bundeslandes Rheinland-Pfalz.

Das Plangebiet gehört zu den Naturräumen der Rureifel und der westlichen Hocheifel, die durch die ausgedehnten Rumpfhochflächen und die über 100 m tief eingekerbten Talräume der Rur und ihrer Nebenflüsse charakterisiert werden. Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Nutzflächen auf günstigen Hochlagen und weiträumigen Wäldern, insbesondere der Talhänge überwiegend ländlich strukturiert. Aufgrund ihrer Lage im deutschbelgischen Naturpark und des Nationalparks Eifel stellt der Fremdenverkehr in der Rureifel eine wichtige Standortqualität dar. Infolge früher industrieller Metallverarbeitung auf der Grundlage von Erzvorkommen, hat sich im Schleidener Tal eine gegenüber der sonstigen Rureifel abweichende, deutlich städtischere Struktur mit dichter Besiedelung in Teilbereichen entwickelt. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung in diesem Raum spiegelt

sich auch in der Landesplanung wieder. Die Stadt Schleiden stellt ein Mittelzentrum mit 50 bis 100.000 Einwohner im Mittelbereich dar.

Das Plangebiet umfasst Höhen von 280 m ü NN (Urftsee) bis 620 m ü NN (Sonntagshügel bei Schöneseiffen) und liegt somit im montanen und submontanen Bereich der Eifel. Grundsätzlich nimmt die absolute Höhe der Flächen von Südwesten nach Nordosten ab, was die beginnende Nordabdachung der Eifel wiederspiegelt (siehe Abb. 5)

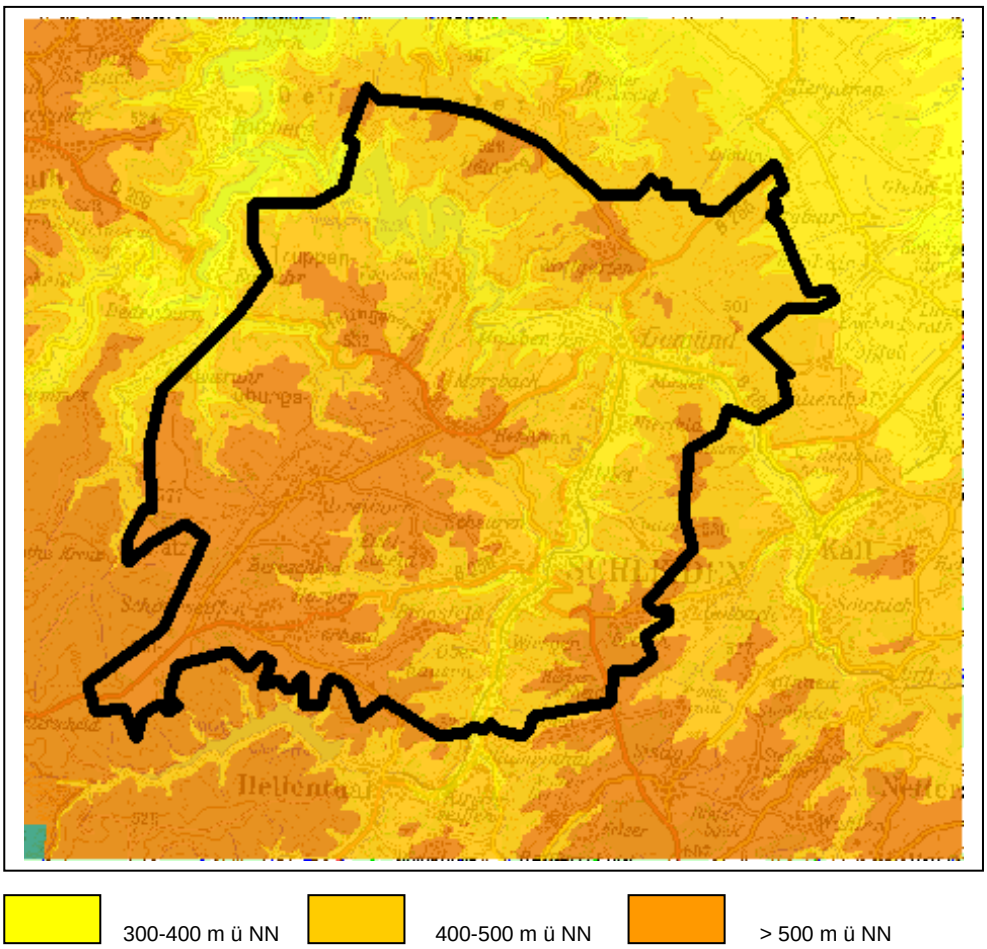


Abb. 5 Höhenschichten im Plangebiet (Grundlage TÜK 200)

Die naturräumliche Ausstattung war und ist ausschlaggebend für die Entwicklung der Stadt Schleiden. Sowohl Relief und Topographie, als auch Klima (s. Pkt. 8.2.2) und die wirtschaftliche Komponente der frühen Erzverhüttung und Eisenverarbeitung im Schleidener Tal haben die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild geprägt.
So werden die freien Hochflächen weitestgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung und ländlicher Siedlungsstruktur geprägt. Ausnahmen bilden lediglich der Kermeter und der Olefer Kirchenwald.
Die steilen Talhänge werden indes fast ausschließlich von Wald eingenommen, während die Tallage als naturräumlich und infrastrukturell günstiger Siedlungsraum sich zu einem fast durchgängigen Siedlungsband mit städtischen Charakter entwickelt hat.

Die Reliefierung und die naturräumliche Ausstattung sind somit die Vorgaben für eine Planung. Sie zeigen Möglichkeiten, aber auch Grenzen einer Entwicklung der Stadt Schleiden auf. Insbesondere die Siedlungsentwicklung unterliegt in hohem Maße den Vorgaben des Reliefs und der Topographie.

8.2.2 Klima

Die Stadt Schleiden, Klimabezirk Eifel, liegt im subatlantischen Klimabereich, für den milde Winter und kühle niederschlagsreiche Sommer charakteristisch sind. Im Lee von Hohen Venn, Vennsattel und Zitterwald gelegen, betragen die mittleren jährlichen Niederschläge in der Tallage 700-800 mm, womit diese im Vergleich zum Umfeld eine relative Lagegunst aufweist. Dies wird begünstigt durch die vor den kräftigen Westwinden geschützten Lage. Die Verteilung der Niederschläge ist mit Werten zwischen 60 bis 90 mm recht gleichmäßig. Niederschlagsmaxima ist der Winter (November bis Januar) und Sommer (Juni bis August). Diese sind nur schwach ausgeprägt. Bei mittleren Januar- und Februartemperaturen von 0 Grad und mittleren Julitemperaturen von 17 Grad, beträgt die mittlere Jahrestemperatur 8 Grad, die in der Vegetation von Mai bis September 13 Grad.
Diese für die Lage geringfügig erhöhten Werte kommen im wesentlichen durch die o.g. klimatische Gunstlage im Lee der Ardennen und des Zitterwaldes.
Das Plangebiet reicht im Westen und Südwesten bis in die absoluten Hochlagen der westlichen Eifel und erreicht südlich der Ortschaft Schöneseiffen eine maximale Höhe von 620 m ü NN. Auf diesen Höhenlagen schwächt sich die relative Gunstlage ab, wodurch sich ein gegenüber der Tallage erhöhter Niederschlagswert von bis zu 1000 mm ergibt. Entsprechend der Höhe sind auch die Temperaturwerte leicht abgesenkt.

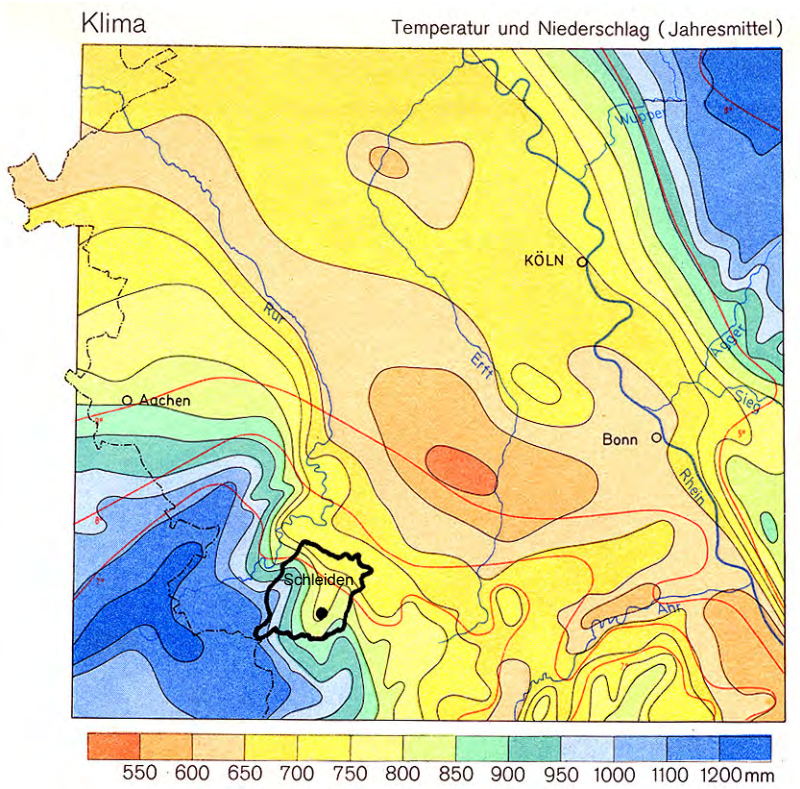


Abb. 12 Klimatische Verhältnisse (Klima-Atlas NRW, 1960)

8.2.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet wird, wie weite Teile des Rheinischen Schiefergebirges, von unterdevonischen Gesteinen eingenommen, die während dieses Erdzeitalters als marine Sedimente in einem tiefen Meerestrog zur Ablagerung kamen (**Knapp 1980**). Im Planungsbereich treten die geschieferten Ton-, Schluf- und Sandsteine der Klerfer, Heimbacher und Rurberg Schichten (grün und beige in Abb.) auf, die dem Ems, bzw. dem Siegen als Untereinheit des Erdzeitalters Unterdevon zugeordnet werden **(Knapp 1980).** Lediglich im äußersten Nordosten des Plangebietes im Bereich Mauelter Berg und Kindsharth greift die Zülpicher Triasbucht randlich ins Plangebiet. Entsprechend ist hier kein devonischer Sandstein, sondern der rote Buntsandstein (orange in Abb.) der Trias (mittlerer Buntsandstein) anzutreffen **(Knapp 1980)**.

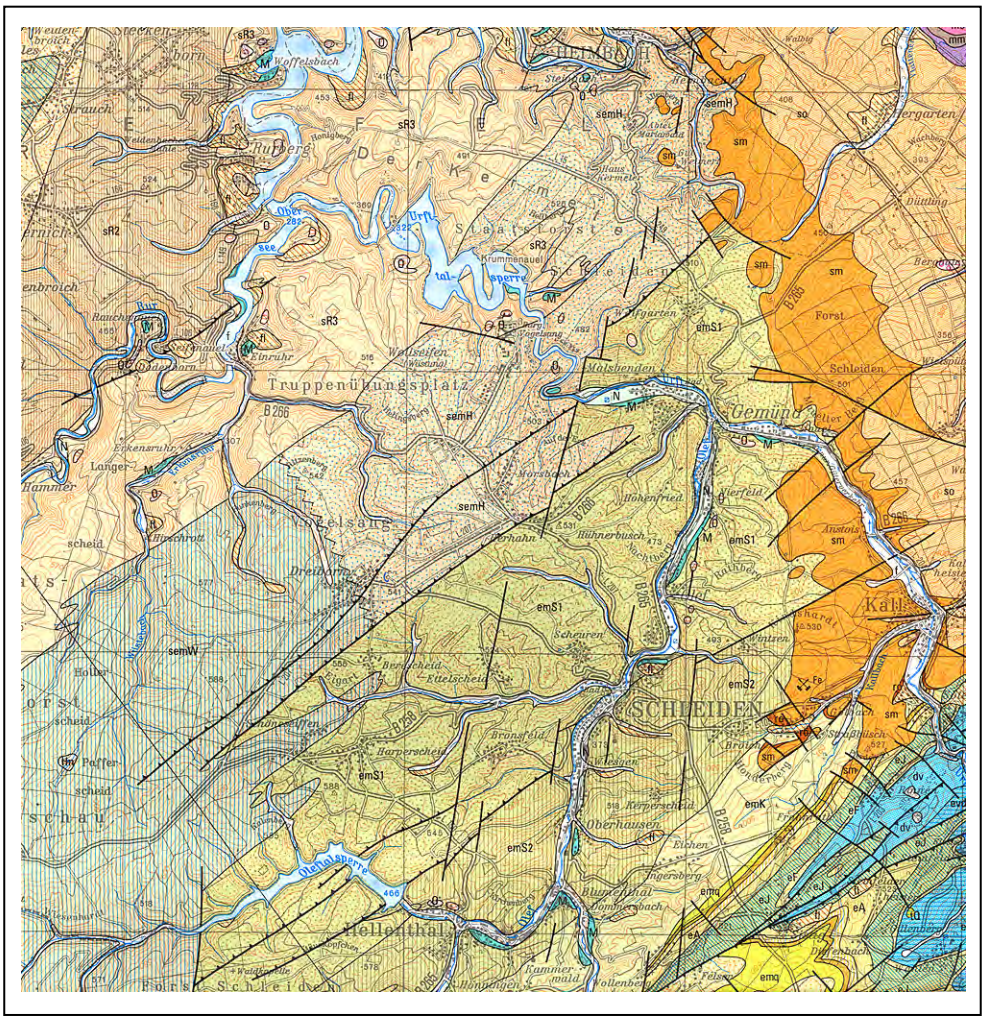


Abb. 13 Geologische Situation (Geologisches Landesamt, 1992)

Die schmalen dunkelgrünen Bänder entlang des Olef- und Urfttales sind die eiszeitlichen Mittelterassen der Flüsse. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kiesablagerungen. Die weißen Flächen entlang der Täler stellen die relativ jungen Bach- und Flussablagerungen in der Talsohle dar.

Ausgehend von diesen geologischen Formationen entwickelten sich unter den jeweils herrschenden Klima- und Vegetationsbedingungen verschiedene Böden aus. Die Bodenkarte weist für das Plangebiet den Bodentyp der Braunerde aus unterdevonischen Sand-, Schluff- und Tonsteinen aus **(Schalich 1988)**. Diese steinig schluffigen Lehmböden haben einen gerin-

gen bis mittleren Bodenwert von 20-50, zeichnen sich durch ihren hohen Steingehalt aus und haben zumeist aufgrund des hoch anstehenden Gesteins einen geringmächtigen Oberboden. Die Böden neigen zur Erosion und sind daher zum Teil nur als Ranker ausgebildet. Diese Braunerden haben aufgrund ihres Ausgangsgesteins eine geringe Basensättigung und stellen daher bodensaure Standorte dar.

Im Bereich des Buntsandsteins haben sich neben Braunerden auch Podsol- und Podsolbraunerden entwickelt. Es handelt sich hierbei um lehmige Sand- bis Sandböden mit meist steinig-kiesiger Ausprägung (Schalich 1988). Diese Böden haben ebenfalls eine sehr geringe Basensättigung und stellen somit ebenfalls bodensaure Standorte dar.

Darüberhinaus sind in den Talsohlen grundwasserbeeinflusste Gleye und vergleite braune Auenböden anzutreffen.

Schutzwürdige Böden im Stadtgebiet

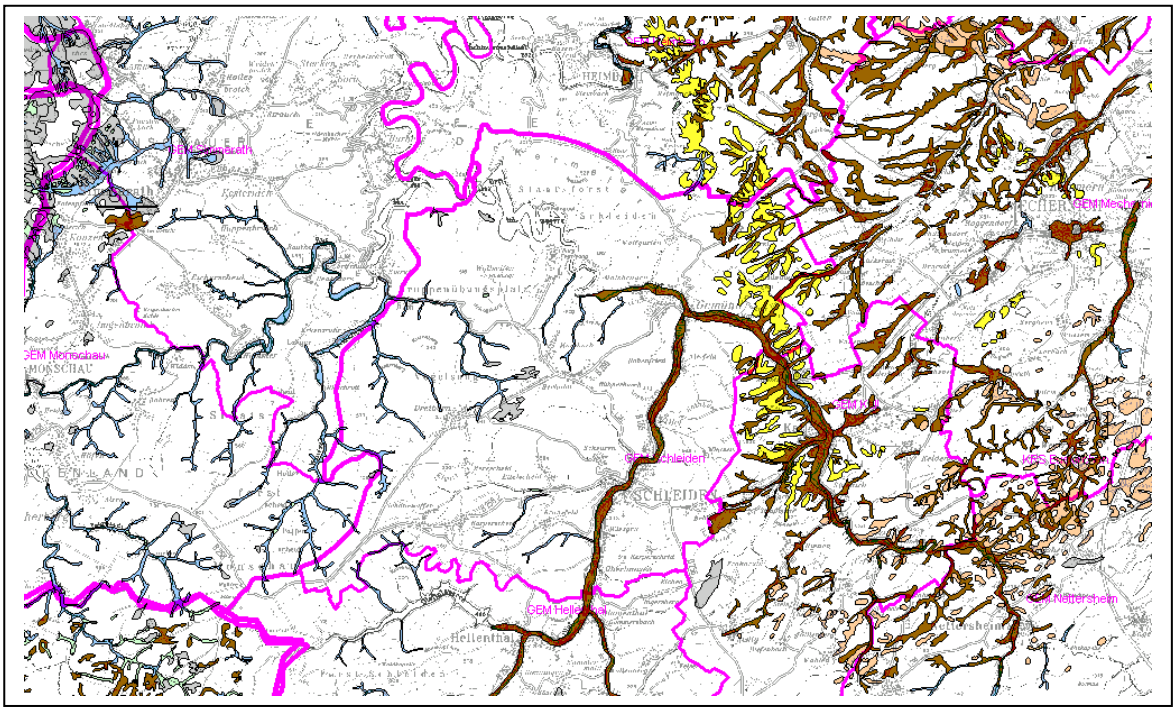


Abb. 14 Schutzwürdige Böden im Stadtgebiet (Geologisches Landesamt NRW, 1998)

Der Ausschnitt aus der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (ohne Maßstab) zeigt, dass nur geringe Flächen im Stadtgebiet mit schutzwürdigen Böden belegt sind. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die braun dargestellten Braunerden der Auenböden, die als ertragreiche Böden für die Landwirtschaft als schutzwürdig eingestuft sind. Die gelb markierten Flächen im Bereich des Kermeters und des Olefer Kirchenwaldes (zwischen den Ortsteilen Nierfeld und Kall-Anstois) spiegeln die Vorkommen der Podsole und Braunerdenpodsole wieder, die sich aus dem Buntsandstein hier entwickelt haben. Diese Böden werden aufgrund ihres seltenen Vorkommens ebenfalls als schutzwürdig eingestuft. Einige Seitentäler von Urft, Olef und Erkensruhr sind durch Grundwasserböden (Gleye, blau dargestellt) gekennzeichnet. Die Quellbereiche des Helingsbaches nahe der Ortslage Dreiborn stellen ein kleinräumiges Vorkommen von staunassen Böden dar (grau dargestellt).

8.2.4 Vegetationsgeschichte und Landschaftsbild

Die potentielle Vegetation unter Ausschluss antropogener Eingriffe ist im Bereich des Plangebietes vom **Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (Milio-Fagetun)** geprägt. In dieser Waldgesellschaft ist die Rotbuche (Fagus sylvatica)absolut vorherrschend, nur vereinzelt kommen Traubeneiche (Quercus petraea) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus) vor. Eine Strauchschicht ist kaum ausgebildet. Die Krautschicht ist sehr lückig und meist artenarm: weiße Hainsimse (Luzula luzuloides), Wald-Sauerklee (Oxalis acetosella), Hain-Rispengras (Poa nemoralis), Wald-Flattergras (Milium effesum), Haarmützenmoos (Polytrichum formosum) und wenige andere mehr (**Trautmann et al 1973).**

Durch lang anhaltende Eingriffe und Rodungen für die landwirtschaftliche Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation im Planbereich gänzlich verschwunden.

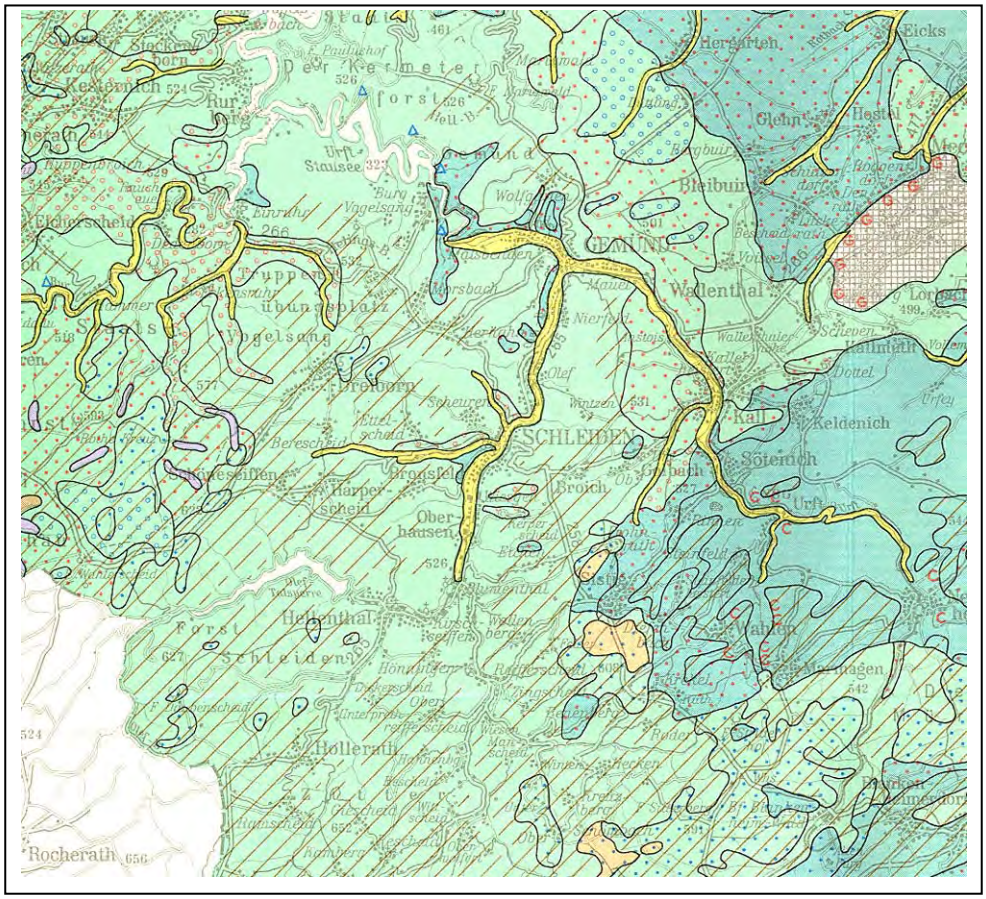


Abb. Potentielle natürliche Vegetation (Trautmann et al, 1973)

8.2.5 Naturräume und Biotoptypen im Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst naturgemäß eine hohe Anzahl und Vielfalt von Biotoptypen, welche hier nicht einzeln aufgezählt werden können. Zur ökologischen Charakterisierung des Geltungsbereiches ist es daher sinnvoll, zunächst die Naturräume des Plangebietes aufzuzeigen und diesen die wichtigsten Biotoptypen zuzuordnen.

Der Geltungsbereich gehört, wie bereits erwähnt, zum Naturraum der Rureifel. Dieser wiederum lässt sich in drei wesentliche Untereinheiten gliedern.

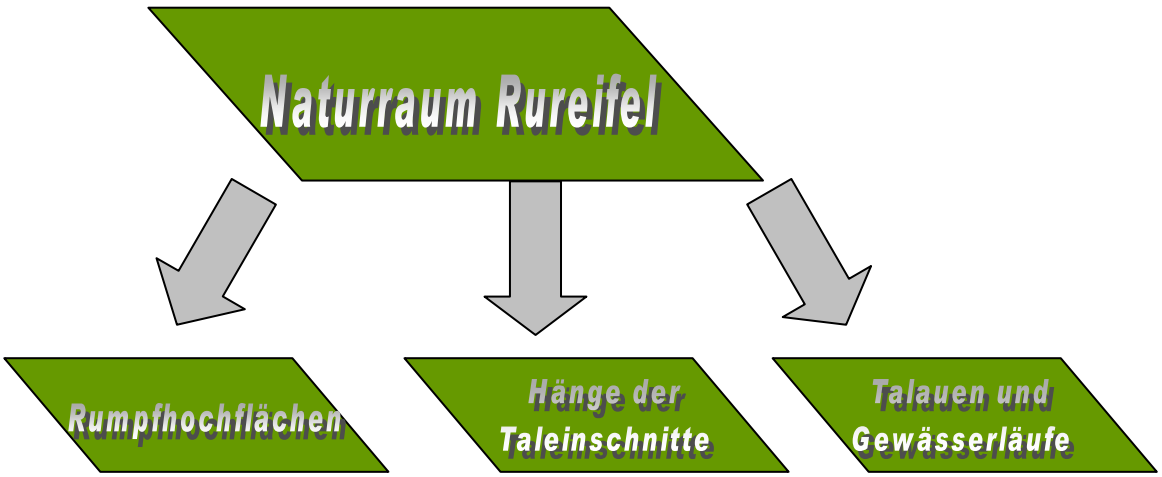


Abb. 16 Naturräume im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (Glodowski, A.: Erläuterungsbericht zum Ökokonto, Schleiden, 2001)

- **Die Rumpfhochflächen**

Große Teile des Stadtgebietes werden von den ausgedehnten Hochflächen der Nordeifel eingenommen. Diese sind durch ihre jahrhundertlange landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert und geprägt worden, so dass diese Hochflächen bis auf wenige Ausnahmen als waldfreie Kulturlandschaft zu bezeichnen sind. Dementsprechend ist das Landschaftsbild und somit auch die natürliche Ausstattung dieser Hochflächen von Ackerbau und Grünlandnutzung geprägt. Insbesondere die Hochflächen um den Ortsteil Dreiborn werden durch die Flurbereinigung Ettelscheid nochmals stark überprägt, da im Rahmen dieser Flurbereinigung viele kleinere Landschaftsbestandteile wie Hecken, Gebüsche und Feldgehölze verschwunden sind, so dass man diese Hochfläche weitestgehend als eine ausgeräumte Agrarlandschaft charakterisieren kann.
Ausnahmen bilden hiervon bilden die bewaldeten Rücken des Kermeters nördlich von Gemünd und des Wackerbergs östlich der Ortsteile Nierfeld und Olef. Der Kermeter stellt durch seine Größe und dem hohen Laubwaldanteil ein besonderes Waldgebiet dar und ist aus diesem Grunde auch Bestandteil des Nationalparks Eifel. Eine weitere Ausnahme ist die Hochfläche im Bereich des Truppenübungsplatzes Vogelsang, der über Jahrzehnte im wesentlichen landwirtschaftlich extensiv genutzt wurde. Hierdurch konnten sich hier Kulturbiotope entwickeln, die zu einem kleinen Teil auch im Nationalpark offen gehalten werden sollen. Der weitaus größere

Teil dieser Flächen wird im Rahmen des Nationalparkplans der natürlichen Sukzession übergeben und sich somit mittel- bis langfristig zu einem Laubmischwald entwickeln. Kleinere, aber ökologisch wertvolle Biotope der Hochflächen stellen die Quellbereiche der Nebenbäche von Höddelbach und Schafbach, Reste von Bruchwäldern, Feuchtwiesen, Hecken und Feldgehölze dar.

- **Die Hänge der Taleinschnitte**

Die Rumpfhochfläche ist gegliedert durch die über 100m tiefen Einschnitte der Flüsse Olef und Urft und deren Nebenbäche. Die Hänge dieser Taleinschnitte sind überwiegend sehr steil geneigt (bis 50°) und daher bis auf wenige Ausnahmen bewaldet. Je nach Topographie und Ausrichtung dieser Hänge sind diese mit Feuchtigkeit oder eher Trockenheit liebenden Waldgesellschaften ausgestattet. An extremen Felsstandorten kann sogar eine kleinflächige natürliche Waldfreiheit auftreten. Zumindest lassen diese Extremstandorte nur einen verkrüppelten Wuchs zu.

Durch die langanhaltende Nutzung (u.a. Erzverhüttung) ist bis auf wenige von o.g. Extremstandorten kein natürlicher Wald vorhanden. Darüber hinaus ist seit dem 19. Jhd. viel Nadelforst angelegt worden, der keine natürliche Waldgesellschaft für den Naturraum Eifel darstellt und oftmals nicht standortgerecht gepflanzt wurde.
Ausnahmen bei den Talhängen bilden die etwas flacher geneigten Talflanken der Olef zwischen Nierfeld und Olef, unterhalb von Scheuren und Kerperscheid. Diese Hänge wurden ehemalig beackert, so dass mit der Zeit Ackerterrassen entstanden sind. Heute sind diese Hänge zumeist als Grünland genutzt, wobei die zwischen den einzelnen Terrassen liegenden Böschungen natürlich verbuscht sind und dadurch die Hänge stark gliedern. Somit sind an diesen Terrassenhängen aus einem kulturhistorischen Relikt ökologisch sehr vielfältige und wertvolle Landschaftsräume entstanden.

- **Die Talauen und Gewässerläufe**

Die Haupttäler von Urft und Olef sind als wesentliche Siedlungsräume stark von Überbauung und Infrastruktur geprägt. Lediglich kleine Reste der Talauen zwischen Schleiden und Olef sowie zwischen Gemünd und Kall können noch als naturnah bezeichnet werden.
Die Bachauen der Nebenläufe, insbesondere der Olef, sind hingegen bis auf die Unterläufe von Braubach, Diefenbach, Holgenbach und Rinkenbach unbesiedelt und bilden somit zusammenhängende, je nach Nutzung weitgehend naturnahe Landschaftseinheiten.
Diese Bachauen sind überwiegend als Weideflächen oder Grünland genutzt. Die Bachläufe selbst sind teilweise anthropogen verändert, teilweise mit standortgerechter Begleitvegetation naturnah mäandrierend. Durch einen verstärkten Natur- und Landschaftsschutz wurden die Bachauen zunehmend von einer Intensivnutzung in eine extensive Bewirtschaftung überführt, so dass die Nebenläufe der Olef, insbesondere sei hier Schafbach, Höddelbach und Rosselbachtal genannt, wieder weitestgehend naturnahe, ökologisch sehr wertvolle Biotopsysteme darstellen.

8.3 Planungsvorgaben

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden im Stadtgebiet (=Untersuchungsraum) Nutzungsänderungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vorgenommen. Diese umfassen im wesentlichen Belange der Siedlungsentwicklung, des Tourismus´ und des Natur- und Landschaftsschutzes.
Entsprechend den formulierten Zielen und dem Siedlungsstrukturkonzept werden bedarfsgerecht neue Siedlungsflächen dargestellt. Diese Darstellungen stellen bei der Umsetzung in der konkreten Bauleitplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachfolgend wird dieses Eingriffspotential qualitativ und quantitativ dargestellt und bewertet. Durch eine generalisierte Eingriffsbilanzierung werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff erforderlich werden, ermittelt. Anhand dem landschaftspflegerischen Konzept werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

8.4. Darstellung des Eingriffs

8.4.1 Landschaftspflegerisches Konzept

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erweiterung der Siedlungsflächen verbunden. Gleichzeitig werden durch den Nationalpark Eifel große Flächen mit Fichtenmonokulturen mittel – bis langfristig in Buchenmischwälder umgewandelt und somit ökologisch stark aufgewertet.

Die Darstellung der neuen Siedlungsflächen ist neben dem Siedlungsstrukturkonzept auch auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Konzeptes erarbeitet worden. Dieses sieht vor, die Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, bzw. zu minimieren.
Die Eckpfeiler dieses Konzeptes sind folgende Kriterien:

- Quantitative Vermeidung durch bedarfsorientierte Darstellung und somit möglichst geringem Flächenverbrauch
- Qualitative Minimierung durch Inanspruchnahme von ökologisch minderwertigen Flächen
- Minimierung der Veränderung des Landschaftsbildes durch homogene Angliederung an vorhandene Ortslagen
- Erhaltung von ökologisch wertvollen Schutzgebieten und Landschaftsbestandteilen
- Klare Abgrenzung von Siedlungsbereich und Landschaft, die das Entstehen von neuen, fingerartigen Siedlungsansätzen in Landschaft verhindert.
- Eingrünung der einzelnen Siedlungsflächen zur Landschaft
- Verkehrsvermeidung durch die Darstellung der neuen Siedlungsflächen im wesentlichen in Ortsteilen mit Anschluss an einen ÖPNV im Linienverkehr

Durch die Beachtung des landschaftspflegerischen Konzeptes wird erreicht, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Dennoch verbleiben unvermeidbare Eingriffe. Diese sollen möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch haben. Somit wird eine städtebauliche Entwicklung der Stadt Schleiden im Planungszeitraum möglich, die mit der Entwicklung von Natur und Landschaft kompatibel ist und dem Leitbid der behutsamen Entwicklung entspricht. Trotz dieser behutsamen Vorgehensweise werden von der Darstellung der neuen Siedlungsflächen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Diese werden nachfolgend überschlägig ermittelt und bewertet. Eine differenzierte Bewertung bleibt dem jeweiligen landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der konkreten Bauleitplanung für die jeweilige Fläche vorbehalten. Zeitnah mit einer Erschließung einer neuen Siedlungsfläche werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor genommen. Diese werden , z.B. zur Ein- oder Durchgrünung, zum Teil in den neuen Siedlungsflächen vorgenommen. Der weitaus größere Teil der erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird aus dem Flächenpool des Ökokontos der Stadt Schleiden erfolgen.

8.4.2 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

Die neuen Siedlungsflächen umfassen 26,52 ha brutto. Im wesentlichen handelt es sich bei diesen Flächen um intensiv genutztes Grün- oder Ackerland. Ausnahmen bilden zum einen die neue Wohnbaufläche Salzberg II, die auch kleinflächig geschützte Biotope nach § 62 LG und teilweise extensiv genutzte Flächen umfasst, und die Mischgebietserweiterung in Broich, die bislang eine Forstfläche darstellt. Die ausgewählten Flächen zur Siedlungserweiterung liegen alle außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (Ausnahme Broich) und nehmen somit bis auf die Biotope nach § 62 LG im Bereich Salzberg II ökologisch minderwertige Flächen in Anspruch. Die neue Mischgebietsfläche in Broich befindet sich bereits im Bebauungsplanverfahren. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde bereits erstellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen abgestimmt. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen für den Wegfall eines Kiefernforstes und einer Fichtendickung (Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Laubmischwald im Verhältnis zur wegfallenden Fläche) sind bereits bilanziert und werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes zeitnah durchgeführt. Diese Ersatzmaßnahmen sind keine Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Schleiden, da es sich um einen privaten Investoren handelt, der allein für die Ersatzmaßnahmen aufkommen muss. Aus diesem Grunde wird in der nachfolgenden Bewertung das neue Mischgebiet in Broich nicht weiter betrachtet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren, wie Wohnfunktion, Erholung und Freizeit, sowie Immissionen, denen sie ausgesetzt sind, von Bedeutung.
Eine Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion ist sehr gering, da bis auf die Flächen Harperscheid und Salzberg II die Flächen von keinen Wegen durchschnitten werden, so dass diese Flächen im allgemeinen keine Naherholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung besitzen. Lediglich die Fläche Salzberg II hat für die nächste Umgebung einen Erholungs- und Freizeitwert. Dieser wird jedoch damit kompensiert, dass südlich und westlich der Fläche weit ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen und Wälder sind, die bestens der Naherholung und der Freizeitgestaltung dienen, so dass der Verlust dieser Fläche für die Erholungsfunktion keine gravierende Bedeutung haben wird.

Eine Beeinträchtigung wird durch die Zunahme des Individualverkehrs durch die neuen Siedlungsflächen zu erwarten sein. Da in der Eifel der Einfamilienhausbau den größten Anteil an Bauvorhaben hat, ist bezüglich des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs mit keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung zu rechnen. Die vorhandenen überörtlichen und örtlichen Straßen sind geeignet diesen Verkehr aufzunehmen. Durch ÖPNV-Linienverkehr und den AST-Verkehr ist der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV gewährleistet.

In den Mischgebieten sind Lärm- und Geruchsimmissionen von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die sich dort ansiedeln können, sowie der auf den angrenzenden Flächen ausgeübten Landwirtschaft zu erwarten. Mögliche Immissionen von Gewerbebetrieben sind jedoch an die Grenzwerte für Mischgebiete gebunden, so dass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfolgen wird.

Die Wohnfunktion in bestehenden Siedlungsbereichen wird an der Schnittstelle zu den neuen Siedlungsflächen in soweit beeinträchtigt, dass evtl.

der freie Blick in die Landschaft dort nicht mehr wie gewohnt gegeben ist und zu einer individuell empfundenen Verschlechterung der Wohnfunktion partiell führen kann.

Das Sondergebiet Ferienwohnpark Gemünd gliedert sich an den vorhandenen Ferienwohnpark an. Anschließend befindet sich freie Landschaft. Das Sondergebiet Ferienhausgebiet Nierfeld gliedert sich an die vorhandenen Sonderflächen Tennisplatz und Reithalle an. Im Westen wird es von der Bahntrasse und der Bundesstrasse begrenzt, nach Süden und Osten schließt sich freie Landschaft an. Eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion vorhandener Baugebiete ist daher nicht zu erwarten.

Während der Erschließungphase sind Auswirkungen auf angrenzende Wohnbereiche durch Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten, die jedoch nur zeitlich begrenzt sein werden.

In der Gesamtbetrachtung werden die Auswirkungen, die von den neuen Siedlungsflächen auf den Mensch ausgehen, als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Flora und Landschaft

- Schutzgebietsausweisungen

Durch die neuen Siedlungsflächen werden keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in Anspruch genommen. FFH- und Vogelschutzgebiete werden weder direkt noch im Umgebungsschutz tangiert. Von den neuen Siedlungsflächen gehen keine negativen Auswirkungen auf den Nationalpark Eifel aus. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche werden nicht in Anspruch genommen oder tangiert. In der Fläche Salzberg II befinden sich vier gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG.

- Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen der späteren Bebauungspläne werden Umfang und Art des Eingriffes bestimmt. Die Bebauungspläne müssen im Rahmen der Abwägung Belange der Natur und Landschaft berücksichtigen. Dies geschieht in einem jeweiligen landschaftsplanerischen Fachbeitrag, in dem der zu erwartende Eingriff aufgezeigt, bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im wesentlichen sein:

- Versiegelung des Bodens
- Verdichtung von Böden
- Beanspruchung von Vegetationsbereichen als Lebensraum für Fauna und Flora
- Veränderung des Landschaftsbildes

Die Versiegelung der Böden und die Inanspruchnahme freier Vegetationsflächen für Siedlungszwecke sind allgemein hin die größte Beeinträchtigung für den Naturhaushalt. Von Umfang, Dichte und Ausnutzbarkeit des Baulandes hängt im wesentlichen der Grad der zusätzlichen Versiegelung ab. In der Stadt Schleiden ist die durch den überwiegenden Einfamilienhausbau und die gegenüber urbanen Räumen relativ großen Grundstücke keine hohe Verdichtung gegeben, wodurch sich die zusätzlichen versiegelten Flächen eher gering ausnehmen. In den beiden Sondergebieten für die Feriennutzung wird sich eine etwas stärkere Verdichtung gegenüber den normalen Baugebieten ergeben. Erfahrungsgemäß sind jedoch Ferien-

hausgebiete auch stark durchgrünt, so dass die zu erwartende Verdichtung zum Teil kompensiert werden wird.

Die Beeinträchtigung der in Anspruch genommenen Lebensräume für Fauna und Flora ist von den oben genannten städtebaulichen Determinanten weniger abhängig. Art und Maß einer möglichen Bebauung bestimmt zwar die Artenzusammenstellung und Vielfalt der neu entstehenden Vegetationsflächen, kann jedoch nicht davon ablenken, dass die vorhandene Vegetationsfläche von der Siedlungsnutzung abgelöst wird. Wie bereits ausgeführt umfassen die neuen Siedlungsflächen im wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit keine Vegetationsräume mit einem ausgeprägten Wert für Fauna und Flora. Durch eine effektive Eingrünung mit heimischen Heckengehölzen und, im Verhältnis zu den landwirtschaftlichen Intensivflächen, Entstehung von strukturreichen Hausgärten wird in den nicht versiegelten Bereichen oftmals eine Verbesserung der Artenvielfalt erreicht. Der Wegfall von Fläche für Vegetation und damit Fauna und Flora durch Bebauung und den Straßen- und Wegebau stellt den wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die neuen Siedlungsflächen werden einen Ausgleich, wo dieser nicht zu leisten ist, einen Ersatz erforderlich werden lassen. Dieser Ausgleich ist in den nachfolgenden Bebauungsplänen durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen sicher zu stellen. Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet ausgeführt werden können sind mit Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Schleiden zu kompensieren. Ersatzmaßnahmen, für die keine geeigneten Maßnahmen im Ökokonto zur Verfügung stehen sind gesondert durchzuführen. Der Umfang der in späteren Bebauungsplanverfahren durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird in der generalisierte Eingriffsbilanzierung ermittelt. Im Bereich des Wohnbaugebietes Salzberg II ist im konkreten Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu prüfen, ob die randlich gelegene Biopope nach § 62 LG erhalten und in die Grünplanung des neuen Baugebietes eingebunden werden können. Bei den genannten Biotopen handelt es sich um extensiv genutzte Grünlandflächen. Für Flächen, die nicht erhalten werden können, sind an anderer Stelle Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Durch die Einrichtung des Nationalparks Eifel und der planungsrechtlichen Verankerung dieses Großschutzgebietes im Flächennutzungsplan werden große Bereiche, die derzeit mit Nadelwald bestockt sind zu einem standortgerechten Buchenmischwald umgewandelt. Hierdurch werden für die heimische Fauna und Flora positive Auswirkungen erfolgen.

Schutzgut Wasser

Die neuen Siedlungsflächen nehmen keine Wasserschutzgebiete in Anspruch oder tangieren diese. Ebenso werden keine Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen oder beeinträchtigt.

Oberflächengewässer sind in den neuen Siedlungsflächen nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird Niederschlagswasser, wenn eine Versickerung aufgrund der geologischen und morphologischen Verhältnisse nicht möglich ist, direkt einem nahegelegenen Vorfluter zugeführt. Hierdurch sind lokale Veränderungen des Grundwasserspiegels möglich.

In der Gesamtbetrachtung sind keine wesentlichen Auswirkuingen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima

Veränderung des Mikroklimas durch die Bebauung und Versiegelung werden kleinflächig zu Veränderungen führen, jedoch keinen Einfluss auf das Makroklima haben. Im Bereich der Fläche Salzberg II ist eine Verminderung des nächtlichen Kaltluftabflusses von der Herhahner Höhe zum Urfttal hin zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde der Siefen zwischen dem bestehenden und dem neue dargestellten Wohngebiet als Grünfläche dargestellt und für eine Verbauung ausgeschlossen. Hierdurch wird gewährleistet, das eine Ventilation des besiedelten Talraumes erhalten bleibt.

In der Gesamtbetrachtung sind allenfalls geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch eine Bebauung wird Boden punktuell verdichtet, versiegelt und in seinem Aufbau verändert. Hierdurch werden sich partiell Veränderungen für die im Boden lebenden Tiere und Mikrorganismen ergeben.

Schutzwürdige Böden gemäß der Karte des Geologischen Landesamtes NRW werden mit einer Ausnahme nicht in Anspruch genommen. Die Sonderbaufläche Fereinhausgebiet Nierfeld im Oleftal umfasst flächen, die aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft als schutzwürdig eingestuft sind. Der urban geprägte Bereich des Oleftales ist kein prioritärer und existenziell wichtiger Produktionsraum für die heimische Landwirtschaft. Eine Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft für die Sondernutzung ist mit den Vorgaben der Landesplanung nicht vereinbar, da eine Angliederung an einen vorhandenen ASB Voraussetzung ist. Die Belange sind in einem Bebauungsplanverfahren abzuwägen.
In den neu dargestellten Siedlungsbereichen sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch wider Erwarten Altlastenproblematiken auftreten, sind diese im konkreten Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten und zu lösen. Das Altlastenkataster wird vom Kreis Euskirchen geführt und kann dort und bei der Stadt Schleiden jeweils aktuell abgefragt werden. Die bislang bekannten Altlastverdachtsflächen (Stand 10/2005) sind im Anhang unter Pkt. 11.4 nachrichtlich aufgeführt.

In der Gesamtbetrachtung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

In den neuen Siedlungsflächen und im Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Konflikte mit den Belangen der Bodendenkmalpflege sind nicht erkennbar. Durch die Darstellung der Denkmalbereiche Oberhausen, Schleiden und Olef werden erstmals Belange des Denkmalschutzes planungsrechtlich in einem Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden abgedeckt. Die unter Pkt. 7.3.4 genannten Bereiche mit Relevanz für die Bodendenkmalpflege werden durch die Darstellung neuer Siedlungsflächen nicht tangiert Die Belange der Bodendenkmalpflege sind als Schutzgut zu beachten.

In den neuen Siedlungsflächen sind keine Naturdenkmäler vorhanden.

Durch den neuen Flächennutzungsplan wird das Schutzgut Kultur nicht beeinträchtigt.

8.4.3 Eingriffsbilanzierung

Die zu erwartenden Eingriffe werden nach Ludwig (1991) bilanziert. Zur ersten Grobabschätzung wird diese Bilanzierung zunächst generalisiert vorgenommen. Hierzu wird über die neuen Siedlungsflächen ein Querschnitt gebildet, der die Anteile der vorhandenen und zukünftigen Biotoptypen anteilig repräsentiert. Die überbaubare Fläche wird in den Wohn- und Mischgebieten mit 0,3, in den Sondergebieten für Feriennutzung mit 0,5 angesetzt. Es wird durchschnittlich von folgender Flächenverteilung ausgegangen:

Ausgangssituation		
Landwirtschaftliche Wege	3 %	
Grünland	70 %	
davon intensiv		80 %
extensiv		20 %
Ackerland intensiv	25 %	
Hecken	2 %	
Nach Erschließung		
Verkehrsfläche	10 %	
Öffentliches Grün	5 %	
Ausgleichsflächen	10 %	
Bauflächen	75 %	
davon versiegelt		30 % / 50 %
Gartenland		70 % / 50 %

Hierdurch ergibt sich folgende, generalisierte Eingriffsbilanzierung:

A. Ausgangszustand

Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (nach LÖLF)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Biotopwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert
1	HY1	Verkehrsfläche	6338	0	0
2	HY2	Feldwege	8088	3	24.264
3	A31	Intensivgrünland	150976	10	1.509.760
4	HA0	Acker	67400	6	404.400
5	D51	Hecken	5392	15	80.880
6	A2	Extensivgrünland	37744	20	754.880
Gesamtflächenwert A					**2.774.184**

Tab. 2 Bilanzierung Ausgangszustand

B. Zustand gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes					
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (nach LÖLF)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Biotopwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzel-Flächenwert
1	HY1	Verkehrsfläche	30298	0	0
2	HY1	Überbaub. Fläche	65340	0	0
3	HJ6	Garten	136860	7	958.020
4	D51	Hecken (Ausgleich)	26960	15	404.400
5	HM51	Grünfläche	13480	6	80.880
Gesamtflächenwert B					**1.443.300**
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)					**-1.330.884**

Tab. 3 Bilanzierung Endzustand

Aus der vorab erstellten Bilanzierung wird ersichtlich, dass durch eine Erschließung und Bebauung der neuen Siedlungsflächen eine ökologische Wertminderung von ca. 1.330.000 Punkten entstehen wird.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen und landschaftspflegerische Darstellung

8.5.1 Maßnahmen des Ökokontos

Die Darstellung der neuen Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan wird bei einer Umsetzung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sein. Die Auswirkungen der Planung werden im wesentlichen den Bereich Fauna, Flora und Landschaft betreffen. Um diese Auswirkungen zu kompensieren ist ein Ausgleich erforderlich.
Bei der Umsetzung aller dargestellten neuen Siedlungsflächen wäre ein ökologisches Defizit von 1.330.884 Punkten erforderlich .Im Ökokonto der Stadt Schleiden steht derzeit ein Ausgleichspool mit einem Gesamtausgleichswert von 562.280 Punkten zur Verfügung. Die im Ökokonto der Stadt Schleiden zur Verfügung stehenden Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur als übergelagerte Nutzung dargestellt (siehe auch Pkt. 7.2.12).
Nähere Details zu diesen einzelnen Flächen können den jeweiligen Erhebungsbogen entnommen werden, die im Anhang (Pkt. 11.3) beigefügt sind.

8.5.2 Weiterführende Maßnahmen

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen steht für weitere Maßnahmen der Fundus der festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplanes Schleiden zur Verfügung. Dies können Entfichtungen, Waldumbau, Hecken- und Baumpflanzungen aber auch Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit von Fließgewässern sein.
Der Maßnahmenpool Landschaftsplan hat den Vorteil, dass qualitativ hochwertige Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden können, die mittel- und langfristig ökologisch nachhaltige Auswirkungen haben, welche im Kontext zu anderen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen stehen. Als Suchraum für weitere, entsprechend dem errechneten Defizit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bieten sich insbesondere die Bachsysteme der Nebenbäche der Olef und deren Umgebung an.

Der Ausgleich des verbleibenden Defizites wird analog zum Ökokonto nach folgender Zielprojektierung ausgerichtet:

Kriterien zur Zielprojektierung

- Natürliche Gegebenheiten
- Ökologische Defizite in der naturräumlichen Ausstattung
- Ziele der Landschaftsplanung
- Nachhaltigkeit der Maßnahmen
- Durchführbarkeit

Ziel der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist es, einen quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Ausgleich für Eingriffe der zukünftigen Bauleitplanung unter Beachtung oben genannter Kriterien bereitzustellen.
Die Grundlage für das Ausgleichskonzept stellt dabei die naturräumliche Ausstattung des Wirkungsbereiches dar, da die einzelnen Maßnahmen je nach Naturraum sehr unterschiedlich gelagert sein können. Hilfreich hierbei sind die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplans Schleiden, da hier

durch bereits ökologische Defizite erkennbar sind und somit die Auswahl der Maßnahmen wesentlich leitet.
Wesentlich bei der Auswahl der Maßnahmen ist auch die Nachhaltigkeit. Hierunter wird verstanden, dass die einzelnen Maßnahmen in ihren naturräumlichen Kontext gestellt werden und somit einen Beitrag zur Vernetzung von Biotopen und Biotopsystemen leisten. Dieses gewährleistet eine nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Biotopsysteme und damit auch des gesamten Naturraumes.
Unabhängig der naturräumlichen und ökologischen Kriterien ist darauf zu achten, dass die benötigten Flächen eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen oder in einem für die vorgesehene Durchführung der Maßnahme relevanten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden können. Daher wird die Auswahl der Maßnahmen auch davon geleitet werden, ob die Durchführbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse gewährleistet werden kann.

Ziele des Ausgleichskonzepts

Naturraum Rumpfhochfläche

ZIEL 1
Steigerung der ökologischen Vielfalt im Agrarraum durch Strukturierung und Biotopvernetzung

Naturraum Hänge der Taleinschnitte

ZIEL 2
Erhöhung des Anteils naturnaher Wälder durch Umwandlung von Nadelwald in Laubwald-gesellschaften

Naturraum Talauen und Gewässerläufe

ZIEL 3
Steigerung der ökologischen Leistungsfähikeit durch naturnahe Entwicklung der Talauen und Renaturierung von Fließgewässern und deren Quellbereiche

Ziel 1

Große Teile der Hochflächen sind agrarisch genutzt, die Flächen rein funktional aufgeteilt, so dass eine weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft das Landschaftsbild und damit auch die Ökologie dieses Naturraumes prägt. Im Rahmen der Flurbereinigung Ettelscheid wurden zwar zahlreiche Heckenpflanzungen durchgeführt, dies jedoch sehr lückenhaft und oftmals ohne Vernetzung untereinander.
Zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und zur Vernetzung untereinander aber auch mit den anderen Naturräumen sind daher die Anpflanzung von Hecken, Feldgehölzen und Baumreihen erforderlich und sinnvoll.

Mögliche Maßnahmen

- Anpflanzen von Hecken als Linienbiotop

- Anpflanzen von Baumreihen als Linienbiotop
- Anpflanzen Streuobstwiesen als Flächenbiotop

Ziel 2

Im Bereich der Talhänge zu den Nebenbächen der Olef sind noch vielfach Fichtenforste, die hier nicht standortgerecht sind, anzutreffen.
Zur Erhöhung des Anteils von naturnahen Wäldern ist daher die Umwandlung von Nadelforst in Laubmischwald mit standortgerechter Artenzusammensetzung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind vor allem die vorhandenen Nadelforstflächen in den im Landschaftsplan festgesetzten Naturschutzgebieten zu sehen.

Mögliche Maßnahme

- Umwandlung von Nadelforst in standortgerechten Laubwald

Ziel 3

Die Talauen der Nebentäler der Olef sind noch weitestgehend als naturnah zu bezeichnen. Durch die Ausweisung als Naturschutzgebiete und den Vertragsnaturschutz konnten bereits viele Grünlandflächen der Talauen extensiviert werden.
Dennoch gibt es immer noch Bereiche, die aufgrund einer Nadelholzbestockung und Bachverbauungen ökologisch sehr negativ zu bewerten sind. Zur Steigerung der ökologischen Leistungsfähigkeit und zur naturnahen Entwicklung dieser Talauen ist die Beseitigung dieser Störfaktoren daher von besonders hoher Bedeutung.

Mögliche Maßnahmen

- Beseitigung von Verrohrungen zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit
- Beseitigung von Verrohrungen in Quellbereichen
- Umwandlung von Nadelforstflächen in extensiv genutztes Magergrünland oder Feuchtwiesen
- Umwandlung von Nadelholzforsten zu Auenwald
- Anpflanzung von uferbegeleitenden Bachauengehölzen
- Beseitigung von Verrohrungen in Quellbereichen
- Umwandlung von Nadelforstflächen in extensiv genutztes Magergrünland oder Feuchtwiesen
- Umwandlung von Nadelholzforsten zu Auenwald
- Anpflanzung von uferbegeleitenden Bachauengehölzen

Der Schwerpunkt für weitere Maßnahmen wird dabei in Bereichen Ziel 2 und Ziel 3 gesehen. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des

Kreises Euskirchen eignen sich hierfür insbesondere die Entwicklung der Naturschutzgebiete Schafbachtal und Nebenbäche sowie Höddelbachtal und die angrenzenden Flächen.

8.6 Zusammenfassung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erweiterung der Siedlungsflächen verbunden. Gleichzeitig werden durch den Nationalpark Eifel große Flächen mit Fichtenmonokulturen mittel – bis langfristig in Buchenmischwälder umgewandelt und somit ökologisch stark aufgewertet.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden berücksichtigt erstmals flächendeckend Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Durch die Darstellung des Nationalparks Eifel, die nachrichtliche Übernahme der bestehenden Naturschutz- und gesetzlicher Überschwemmungsgebiete und die Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden diese Belange planungsrechtlich verankert und somit gestärkt.

Das landschaftspflegerische Konzept sieht vor, Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren.
Die verbleibenden Eingriffe sollen möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch haben. Somit wird eine städtebauliche Entwicklung der Stadt Schleiden im Planungszeitraum möglich, die mit der Entwicklung von Natur und Landschaft kompatibel ist und dem Leitbild der behutsamen Entwicklung entspricht.

Trotz der behutsamen Vorgehensweise werden von den neuen Siedlungsflächen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Diese werden nach dem Verfahren nach Ludwig (1991) generalisiert ermittelt und bewertet. Eine differenzierte Bewertung bleibt dem jeweiligen landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der konkreten Bauleitplanung für die jeweilige Fläche vorbehalten.

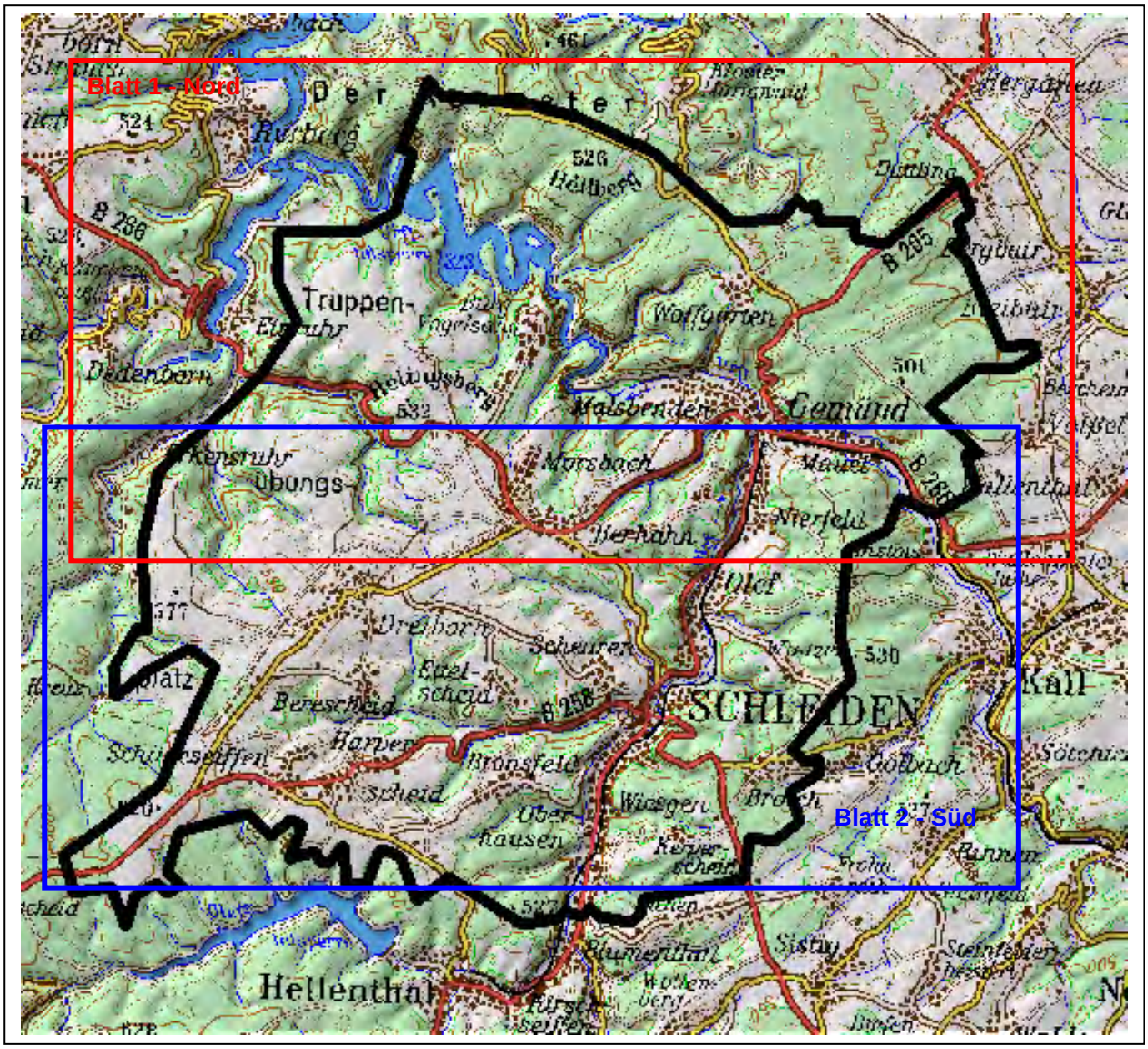
Bei der Umsetzung aller neuer Siedlungsflächen wird im Planungszeitraum eine ökologische Wertminderung von ca. 1.330.884 Punkten erfolgen. Im Ökokonto der Stadt Schleiden steht zur Zeit ein Ausgleichspool mit einem Gesamtausgleichswert von 562.280 Punkten zur Verfügung. Im Rahmen der Fortschreibung des Ökokontos ist dieses entsprechend dem aufgeführten Konzept aufzustocken, so dass mittelfristig der Ausgleich gewährleistet ist. Der Schwerpunkt dieser weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen soll dabei in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde auf der Entwicklung der Talsysteme von Schafbach- und Höddelbachtal liegen.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich festhalten, dass keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Klima und Kultur zu erwartenden sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna, Flora und Landschaft können ausgeglichen werden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Überschwemmungsgebiete und das Großschutzgebiet des Nationalparks Eifel werden durch die Darstellung von Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt.

9. Übersicht

Übersicht des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes



Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Blatt 1 - Nord

Blatt 2 - Süd

10. Literatur

BAUER,J., SCHINK, A., (Hrsg.), (1996): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Schriftenreihe des Landkreistages Nordrhein-Westfalen, Bd. 9, Köln

BAYRISCHER GEMEINDETAG, (Hrsg.) (2000): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto, 1. Auflage, München

Biotopkataster des Landes NRW

Geologisches Landesamt NRW, (1998): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW

GLODOWSKI, A. (2001): Erläuterungsbericht zum Ökokonto der Stadt Schleiden, Schleiden

GLODOWSKI, A. (1997): Windkraftkonzentrationszonen in der Stadt Schleiden, Schleiden

KNAPP, G. (1980): Erläuterungen zur Geologischen Karte der nördlichen Eifel 1 : 100.000, GEOLOGISCHES LANDESAMT NORD-RHEIN_WESTFALEN (Hrsg.), 3. Auflage, Krefeld

KNAPP, G. (1980): Geologische Karte der nördlichen Eifel 1 : 100.000, GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN_WESTFALEN (Hrsg.), 3. Auflage, Krefeld

Kolodynski & Kolodynska, (1996)

Hocking et al, (1996)

Kreis Unna (HRSG) (1996**):** Windkraftanlagen im Kreis Unna, Kriterien zur Darstellung von Vorrangflächen im Flächennutzungsplan, Unna

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Landesvermessungsamt NRW (2001): Topographische Übersichtskarte (TÜK 200)

LUDWIG,D.(1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen

Mielke B. (1995**):** Planungsrechtliche Sicherung von Standorten für Windparks in: Stadt und Gemeinde, 11/1995, S. 410 - 417

Ministerium für Bauen u. Wohnen, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur u. Sport, Ministerium für Umwelt, Raumordnung u. Landwirtschaft, Ministerium für Wirtschaft u. Mittelstand, Technologie u. Verkehr (1996**)**: Gemeindlicher Runderlass v. 29.11.1996 „Grundsätze für Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen“

MINISTERIUM FÜR UMWELT; RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEINWESTFALEN (Hrsg.) (1989): Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

SCHALICH, J. (1988): Bodenkarte Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, L 5504 Schleiden, GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN_WESTFALEN (Hrsg.), Krefeld

TRAUTMANN, W et al. (1973): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 – Potentielle natürliche Vegetation – Blatt CC 5502 Köln, Schriftenreihe Vegetationskunde 6, 1-172, Bonn-Bad Godesberg

Änderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslage:

Seite 60, 1. Absatz, letzter Satz

Vor der Änderung:
Auch wenn aus vorgenannten Gründen eine endgültige Darstellung für den Bereich Vogelsang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, ist es dringend erforderlich, für diesen Bereich, den es für die Zukunft der Stadt Schleiden und der gesamten Nationalparkregion am stärksten zu entwickeln gilt, eine planungsrechtliche Aussage zu treffen.

Nach der Änderung:
Auch wenn aus vorgenannten Gründen eine endgültige Darstellung für den Bereich Vogelsang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, ist es dringend erforderlich, für diesen Bereich, den es für die Zukunft der Stadt Schleiden und der gesamten Nationalparkregion am stärksten zu entwickeln gilt, eine planerische Aussage zu treffen.

Seite 60, 4. Absatz, Satz 1:

Vor der Änderung:
Aufgrund der bisher vorliegenden Entwicklungskonzepte sollen in dem „Besonderen Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum“ insbesondere nachfolgende Nutzungen nationalparkverträglich zulässig sein:

Nach der Änderung:

Aufgrund der bisher vorliegenden Entwicklungskonzepte sollen in dem „Besonderen Entwicklungsbereich Nationalparkzentrum“ insbesondere nachfolgende Nutzungen nationalparkverträglich angestrebt werden:

Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss vom 18.05.2006:

Seite 56, 2. Absatz:

Vor der Änderung:
S_1 großflächiger Einzelhandel: Verkaufmax: 6.600 m², bestehend aus: Gartencenter, SB-Center mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der Liste des Anhangs zum Einzelhandelserlass, Baumarkt.

Nach der Änderung:
S_1 großflächiger Einzelhandel: Verkaufmax: 6.600 m², bestehend aus: Gartencenter (Verkaufmax: 760 m²), SB-Center mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß der Liste des Anhangs zum Einzelhandelserlass (Verkaufmax: 3.340 m²), Baumarkt (Verkaufmax: 2.500 m²).

11. Anhang

11.1 Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1 Gewerbeflächen im GIB Herhahn

Tab. 2 Flächenbilanz

Tab. 3 Bilanzierung Ausgangssituation

Tab. 4 Bilanzierung Endzustand

11.2 Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1 Zentralörtliche Gliederung

Abb.2 Auszug aus dem LEP

Abb. 3 Nationalpark Eifel

Abb. 4 Lage der Stadt Schleiden

Abb. 5 Höhenschichten im Stadtgebiet

Abb. 6 Relief des Plangebiets

Abb. 7 Siedlungsstruktur der Stadt Schleiden

Abb. 8 Verkehrsinfrastruktur

Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung

Abb. 10 Arbeitsstätten u. Beschäftigte im Stadtgebiet

Abb. 11 Siedlungsstrukturkonzept

Abb. 12 Klimatische Verhältnisse

Abb. 13 Geologische Situation

Abb. 14 Schutzwürdige Böden

Abb. 15 Potentielle natürliche Vegetation

Abb. 16 Naturräume im Geltungsbereich des FNP

11.3 Erhebungsbogen Ökokonto

11.4 Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen