



Stadt Schleiden

Der Bürgermeister

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

II. Ziele und Zwecke der Planung

III. Angaben zum Plangebiet

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

II. Konzept

III. Städtebauliche Festsetzungen

IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

VI. Flächenbilanz

C. Anhang

Übersichtsplan

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Kleiderfabrik Hirsch in Dreiborn. Auf diesem Teil des Betriebsgeländes wurde 1990 eine neue Halle errichtet, die seit der Aufgabe der Kleiderfabrik lediglich in Teilen als Lagerfläche genutzt wurde. Nunmehr konnte diese Halle wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden (Edelstahl-Produkte).

Die bestehende Halle ist rechtmäßig erbaut worden. Die Baugenehmigung wurde damals auf Grundlage einer im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung gemäß § 33 BauGB erteilt. Die Bebauungsplanänderung hat jedoch nie Rechtskraft erlangt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 setzt für den Planbereich daher nur im vorderen Teil Dorfgebiet fest. Der hintere Teil des Betriebsgeländes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Somit ist die bestehende Halle nur teilweise planungsrechtlich abgedeckt. Um mögliche Um- oder Anbauten für den neuen Betriebsinhaber zu ermöglichen soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn das gesamte Betriebsgelände planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig wird im rückwärtigen Bereich noch zusätzliche Baufläche ausgewiesen, die z.B. für die Errichtung eines Wohnhauses des Betriebsinhabers genutzt werden kann.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

III. Angaben zum Plangebiet

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn umfasst das Flurstück Nr. 107, Flur 58, Gemarkung Dreiborn teilweise an der Straße Holter im Ortsteil Dreiborn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

Heutige Nutzung im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit einer rückwärtig angegliederten Grünfläche.

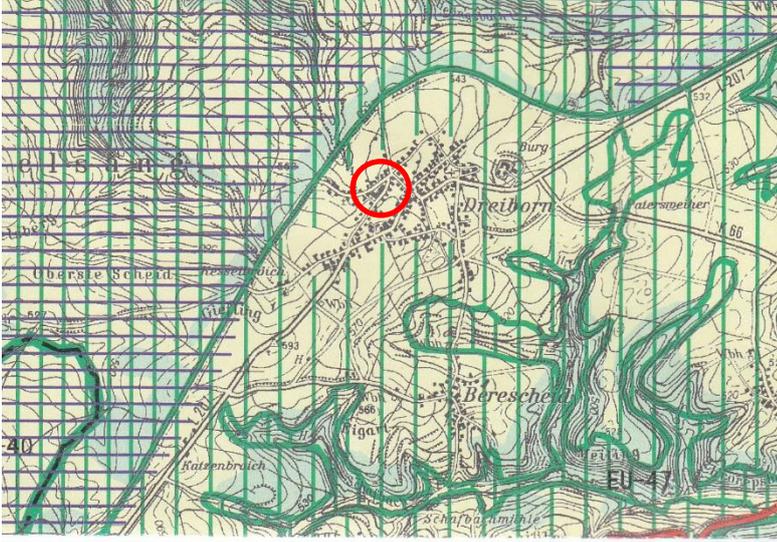
Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

B. Planinhalt

I. Bestehende Planungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.



Flächennutzungsplan

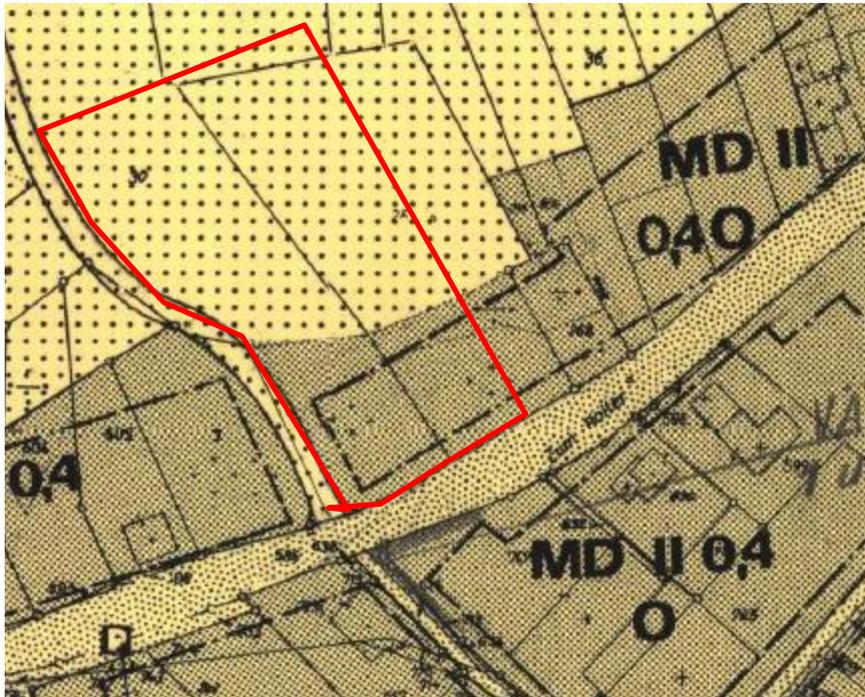
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich im Wesentlichen Mischbaufläche dar. Lediglich der hintere Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt.



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 42 Dreiborn, der für das Plangenbiet im vorderen Bereich Dorfgebiet (MD) festsetzt. Der hintere Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug Bebauungsplan Nr. 42

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Im Plangebiet befindet sich eine Gewerbehalle mit der dazugehörigen Infrastruktur wie Umfahrt, Hof- und Parkplatzflächen. Seit der Aufgabe der Kleiderfabrik an diesem Standort ist die Halle weitestgehend ungenutzt. Nun hat ein einheimischer Betrieb, der Edelstahlprodukte herstellt und anbietet dieses Grundstück erworben. Hierdurch konnte eine Abwanderung des Betriebes aus dem Stadtgebiet verhindert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Es handelt sich bei dem Betrieb um ein nicht wesentlich störendes Gewerbe, das im Dorfgebiet (MD) zulässig ist. Darüber hinaus soll mit der Änderung im rückwärtigen Bereich moderat noch zusätzliche Baufläche ausgewiesen werden, die eine Flexibilität für eine etwaige Erweiterung des Betriebes oder auch für den Neubau eines dem Betrieb zugehörigen Wohnhauses genutzt werden kann. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird als Grünfläche festgesetzt, auf der erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

III. Städtebauliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen im vorhandenen Bebauungsplan wird eine maximal II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Der rückwärtige Bereich wird als private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der Gebäudebestand abgedeckt und gegebenenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb besteht.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsflächen, Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Holter“ im Ortsteil Dreiborn. Die Straße ist in der erforderlichen Breite ausgebaut. Die nächstgelegene Haltestelle, die von der von der TaxiBusPlus Linie 831 bedient wird, liegt in einer Entfernung von ca. 450 m und ist somit in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Entwässerung

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Der vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert (DN 300), um gegebenenfalls bei einer zusätzlichen Bebauung weiteres Schmutzwasser aufnehmen zu können. Das Niederschlagswasser wird über den bestehenden Niederschlagswasserkanal einer genehmigten Einleitungsstelle zugeführt.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Eingriff/Ausgleich

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die asphaltierten Flächen auf einer Fläche von m² bereits versiegelt durch die moderate Ausweisung von Bauflächen im hinteren Bereich können zusätzlich Flächen versiegelt werden, was einen Eingriff darstellt. Durch die Anlage einer Streuobstwiese in der dafür festgesetzten Fläche kann dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

A. Ausgangszustand					
Flächen-Nr.	Code (lt.LÖBF)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Biotopwert (lt. Biototypenwertliste)	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche	6504	0	0
2	3.4	Intensivgrünland	5334	3	16.002
Gesamtflächenwert A					16.002

B. Zustand des Untersuchungsraums nach Errichtung der Photovoltaikanlage					
Flächen-Nr. (Zu-stand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (nach LÖBF)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Biotopwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Einzel-Flächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche	7.523	0	0
2	4.3	Zier- und Nutzgarten	1.672	2	3344
3	3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	2787	6	16.722
Gesamtflächenwert B					20.066
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)					+4.064

Eingriffsbewertung

Durch die Anlage einer Streuobstwiese in der dafür festgesetzten Fläche kann der Eingriff mit einem Plus von 4.064 Punkten ausgeglichen werden.

Artenschutz

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten vor. Circa 300 m vom Plangebiet beginnt der Nationalpark Eifel. Auf den Offenlandflächen des Großschutzgebietes kommen in ca. 600 - 1000 m Entfernung zum Plangebiet folgende planungsrelevante Arten vor:

Anthus pratensis (Wiesenpieper)
 Rana temporaria (Grasfrosch)
 Triturus alpestris (Bergmolch)
 Triturus helveticus (Fadenmolch)
 Bufo calamita (Kreuzkröte)

Aufgrund der Entfernung zur Ortslage Dreiborn und der Tatsache, dass diese Arten an das Feuchtbiotop/Offenland als Lebensraum und Nahrungshabitat gebunden sind, ist keine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

FFH-Gebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung das FFH-Gebiet DE 5404-302 Bachtäler im Truppenübungsplatz Vogelsang, welches zugleich Bestandteil des Nationalparks Eifel ist. Das Plangebiet ist bereits in großen Teilen bebaut. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn rückt der Siedlungsbereich, der durch die Darstellung im Flächennutzungsplan definiert ist, nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Von der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 Dreiborn gehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet aus.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit folgendem Pflanzgebot festgesetzt:

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind in zwei Reihen jeweils 10 heimische Obstbäume der Qualität Stu 12-14 cm, 3 xv., m.B. als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist in einem Turnus von 2 Jahren ein Pflegeschnitt durch zu führen.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

VI. Flächenbilanz

Dorfgebiet: 9.195 m²

Private Grünfläche: 2787 m²

Gesamtfläche: 11.982 m²

= 1,20 ha

C. Anhang

Übersichtsplan

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Dreiborn

