



Stadt Schleiden

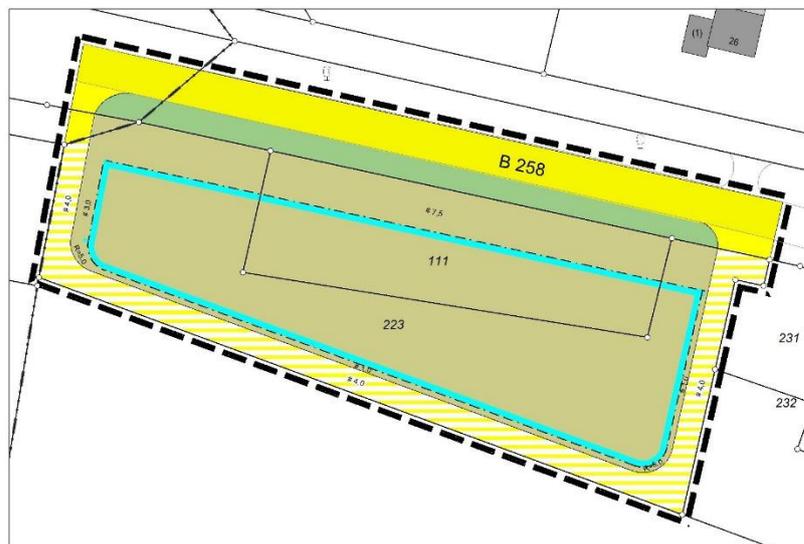
Der Bürgermeister

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße

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

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr.95 Höfener Straße. Das Bauland liegt an der freien Strecke der B 258. Um die Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße an der freien Strecke zu minimieren, wurde damals bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Straßen NRW abgestimmt, dass die Erschließung der Bauflächen über eine parallel zur B 258 verlaufende Straßenverkehrsfläche erfolgen soll, so dass zu den bestehenden Zufahrten auf die Bundesstraße nur noch eine hinzukommt. Diese Parallelstraße wurde jedoch nie gebaut, da sich die beiden Grundstückseigentümer nicht einigen konnten. Für das Flurstück Nr. 111 besteht eine genehmigte Zufahrt zur B 258. Auf Grund dessen konnten die Eigentümer des Flurstücks auch eine Baugenehmigung für einen Neubau erwirken. Das Grundstück Nr. 223 ist jedoch nach dem derzeitigen Bebauungsplan nicht erschlossen. Um insbesondere auch den rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks zu erschließen und damit auch eine Bebauung zu ermöglichen, muss auf dem Flurstück Nr. 223 ein separater Wohnweg angelegt werden. Als Grundlage hierfür wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße das Planungsrecht geschaffen und eine entsprechende Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße umfasst die Flurstücke Nr. 111, 223 und 115 tlw., Flur 8, und Flurstück Nr. 131 tlw., Flur 9, Gemarkung Schöneiseifen. Die Bauflächen liegen an der freien Strecke der B 258 am westlichen Ortsrand von Schöneiseifen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

Heutige Nutzung im Plangebiet

Das Flurstück Nr. 111 ist bereits bebaut. Das Flurstück Nr. 223 ist als Grünland genutzt.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße

B. Planinhalt

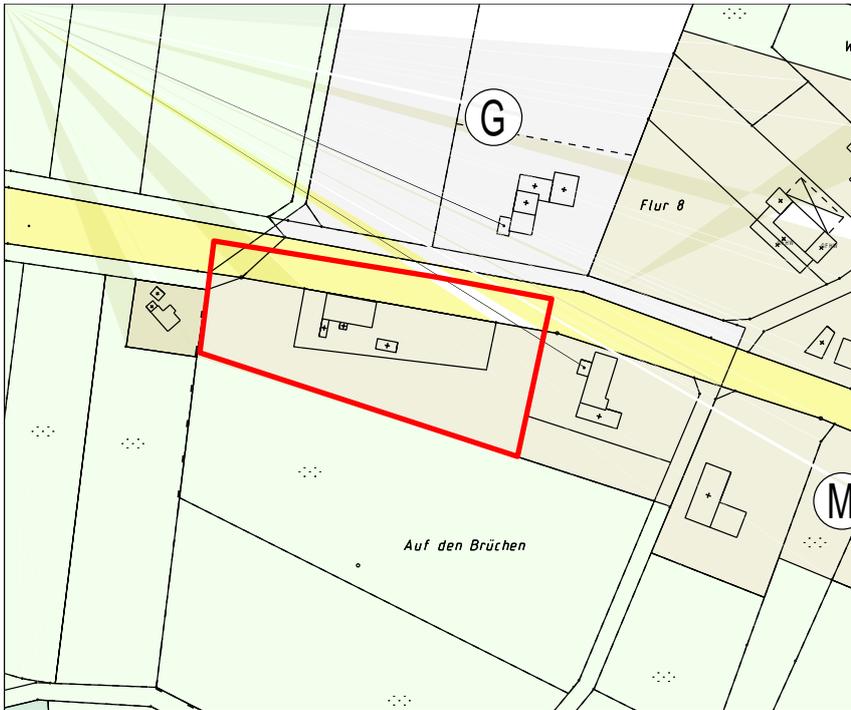
I. Bestehende Planungen

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich im Mischbaufläche dar und Straßenverkehrsfläche dar.



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 95 Höfener Straße, der für das Plangenbiet Dorfgebiet (MD) festsetzt. Im vorderen Bereich ist parallel zur Bundesstraße eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 95

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Das Flurstück Nr. 111 ist bereits bebaut. Das Flurstück Nr. 223 ist derzeit Grünland und soll einer Bebauung zugeführt werden. Derzeit ist für das Flurstück Nr. 223 jedoch die Erschließung nicht gesichert, so dass eine Bebauung nicht möglich ist. Um die Erschließung des Flurstückes Nr. 223 zu gewährleisten wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße entlang der Grundstücksgrenze eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, in der ein privater Wohnweg in ausreichender Breite ausgebaut werden kann. Hierdurch können auch die rückwärtigen Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Privatstraße wird an dem gleichen Punkt an die Bundesstraße angebunden wie bereits im Ursprungsplan. Die Privatstraße soll im Einbahnverkehr befahren werden. Die Ausfahrt dieser Einbahnstraße befindet sich an der bestehenden Anbindung eines asphaltierten Wirtschaftsweges an die B 258, so keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten an der freien Strecke der B 258 notwendig werden.

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 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der Gebäudebestand abgedeckt und eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Die Baugrenze zur B 258 verläuft parallel zur Grundstücksgrenze 7,5 m und entspricht damit exakt dem Abstand der Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan Nr. 95 Höfener Straße. Hierdurch wird ein näheres Heranrücken von Bebauung an die B 258 über das bestehende Abstandsmaß hinaus unterbunden.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsflächen, Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die B 258. Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die Anbindung dieser Privatstraße an die B 258 erfolgt an der gleichen Stelle wie im Ursprungsplan und als Ausfahrt an einer bestehenden Anbindung eines asphaltierten Wirtschaftsweges. Hierdurch wird vermieden, dass zusätzliche Ein- und Ausfahrten an der freien Strecke der B 258 entstehen. Das Flurstück Nr. 111 ist über eine genehmigte Ein/Ausfahrt direkt über die B 258 erschlossen. Das Flurstück könnte noch einer weiteren Bebauung zugeführt werden. Um zu verhindern, dass hierfür noch weitere Zu- und Abfahrten an der freien Strecke der B 258 entstehen, wird textlich festgesetzt, dass die Erschließung einer möglichen weiteren Bebauung auf diesem Flurstück ausschließlich über diese Zufahrt zu erfolgen hat.

Die nächstgelegene Haltestelle, die von der von der TaxiBusPlus Linie 836 bedient wird, liegt in einer Entfernung von ca. 300 m und ist somit in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Entwässerung

Entlang der B 258 liegt ein genehmigter Mischwasserkanal. Das Flurstück Nr. 111 ist bereits an den Kanal angeschlossen. Die Bauflächen auf dem Flurstück Nr. 223 können ebenfalls an den bestehenden Kanal angeschlossen werden. Der vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert (DN 200), um bei einer weiteren Bebauung das Abwasser aufnehmen zu können.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Eingriff/Ausgleich

Das Plangebiet hat durch den Bebauungsplan Nr. 95 Höfener Straße bereits ein verbindliches Baurecht. Durch die 1. Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, so dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im weiteren Umfeld des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten vor.

FFH-Gebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete.

Nationalpark Eifel

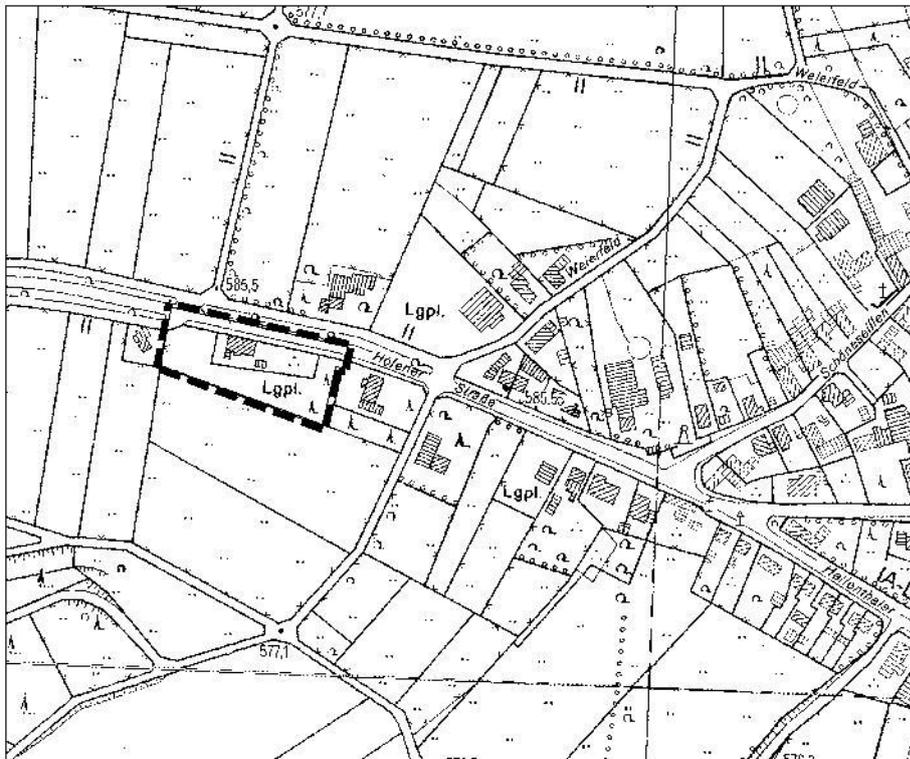
Der Nationalpark Eifel befindet sich über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf das Großschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

VI. Flächenbilanz

Dorfgebiet:		3.437 m²
Verkehrsfläche:		1.573 m²
davon Privatstraße:	730 m ²	
Öffentliche Grünfläche:		421 m²
Gesamtfläche:		5.431 m²
		= 0,54 ha

**C. Anhang
Übersichtsplan****Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Höfener Straße**

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 24.08.2017

(Glodowski)
Stabsstelle Stadtentwicklung