



Stadt Schleiden

Der Bürgermeister

Stadt im
Nationalpark
Eifel



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid



Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid

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. Immissionsschutzrechtliche Belange

VI. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

VII. 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), (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 86 und 130, Flur 51, Gemarkung Dreiborn. Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück im Ortsteil Berescheid. Das Grundstück wird seit langer Zeit im östlichen Bereich mit einem Wohngebäude und im westlichen Teil als Lagerplatz des dort ansässigen Baubetriebs genutzt.

Bei einer Überprüfung der Bauaufsichtsbehörde wurde festgestellt, dass für den seit langem in Nutzung befindlichen Lagerplatz keine Genehmigung vorliegt. Der derzeitige Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich Dorfgebiet (MD) und im dahinter befindlichen Teil Fläche für die Landwirtschaft fest. Auf Grundlage des Bebauungsplanes ist eine nachträgliche Genehmigung des Lagerplatzes nicht möglich. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid soll die Genehmigung des Lagerplatzes ermöglicht werden und auch im hinteren Bereich des Grundstückes Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

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 durchgeführt werden.

III. Angaben zum Plangebiet

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid umfasst die Flurstücke Nrn. 86, 87 und 130, Flur 51, Gemarkung Dreiborn im Ortsteil Berescheid. 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 einer kleineren Bauunternehmung. Im vorderen Bereich steht ein Wohngebäude, der rückwärtige Bereich wird als Lagerplatz und Garten genutzt.

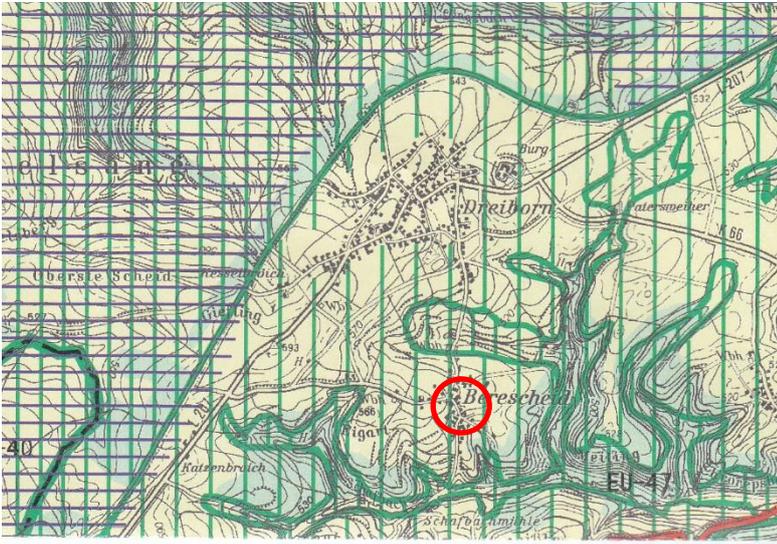
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid

B. Planinhalt

I. Bestehende Planungen

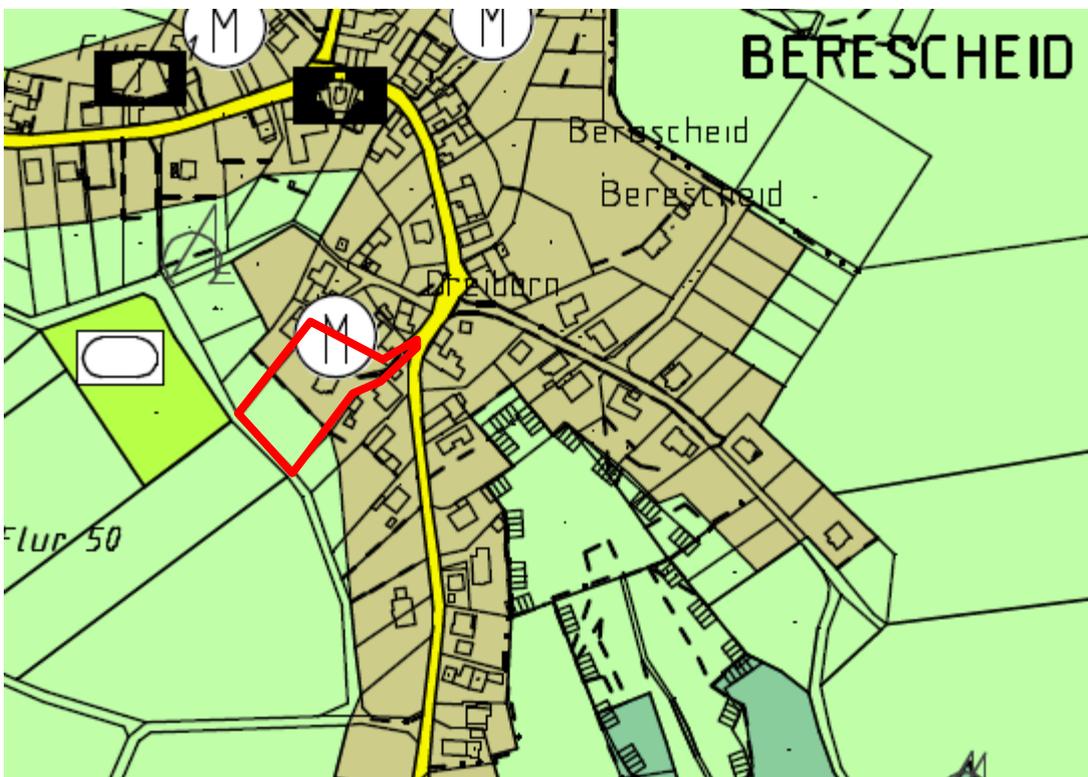
Regionalplan

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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach der Änderung des Bebauungsplanes gibt es für den hinteren Teil des Plangebiets eine geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle berichtigt werden muss.

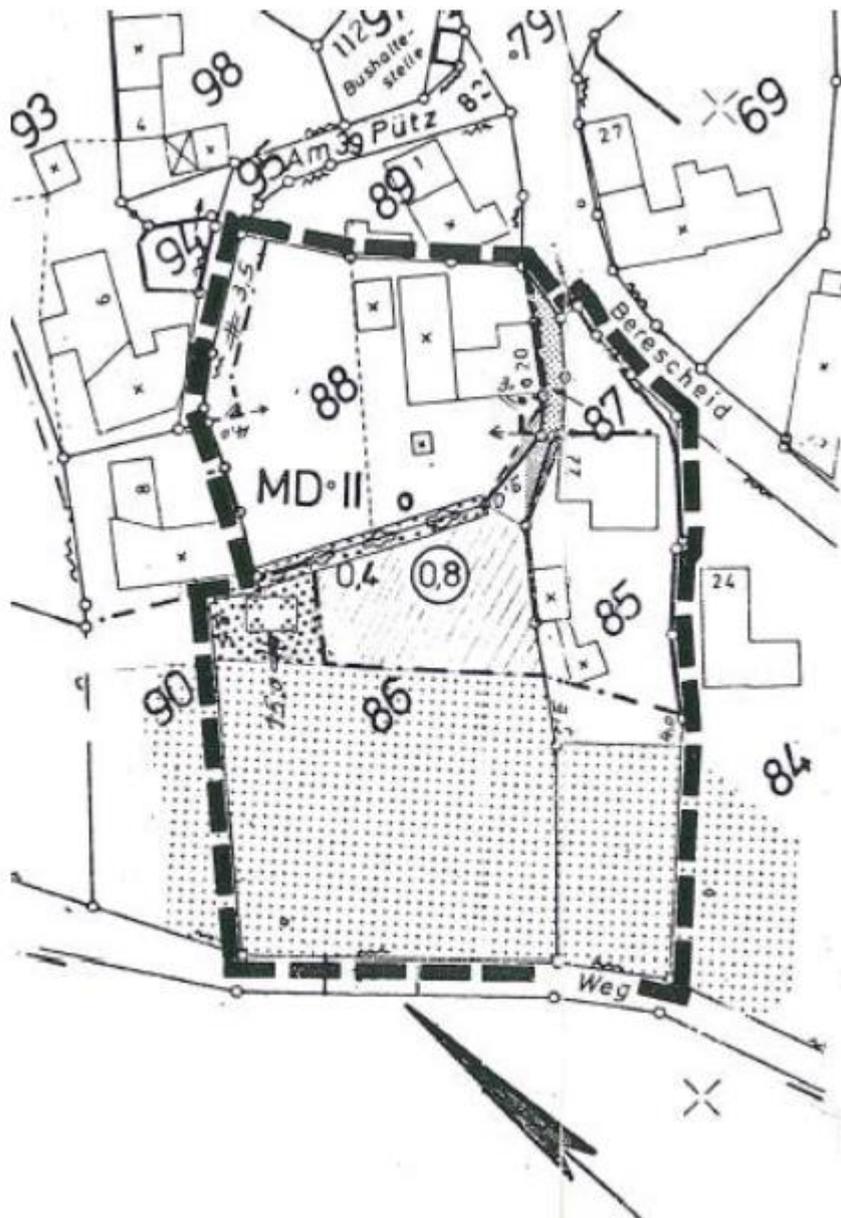


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid

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 aus dem Bebauungsplan Nr. 58 Berescheid

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rückwärtigen Teil Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen eine Entlassung dieser Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

II. Planungskonzept

Im Plangebiet befindet sich ein kleines Bauunternehmen bestehend aus einem Wohngebäude und einem Lagerplatz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Bei einer Überprüfung des hier schon seit Jahrzehnten ansässigen Betriebs wurde festgestellt, dass für den seit langem in Nutzung befindlichen Lagerplatz keine Genehmigung vorliegt. Die Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan lassen eine nachträgliche Genehmigung des Lagerplatzes nicht zu. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung unter der Beachtung von immissionsschutzrechtlichen Belangen hergestellt 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 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass der Gebäudebestand abgedeckt und gegebenenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit für das Wohnhaus besteht. Im rückwärtigen Bereich wird eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt, die jedoch ausschließlich nur für gewerbliche Zwecke (Lagerhalle) genutzt werden kann.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

Verkehrsflächen, Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Berescheid“ im Ortsteil Berescheid. Die Straße ist in der erforderlichen Breite ausgebaut. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Grundstück von hinten über einen vorhandenen und gut ausgebauten Wirtschaftsweg zu erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle, die von der TaxiBusPlus Linie 831 bedient wird, liegt in einer Entfernung von ca. 80 m und ist somit in 1 Minute fußläufig erreichbar.

Entwässerung

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt (DN 300).

V. Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wird die Fläche, auf der Bauschutt gelagert werden kann, möglichst weit von den bestehenden Wohnhäusern im hinteren Bereich des Grundstücks ausgewiesen. Zudem wird die maximale Menge gelagerten Bauschutts auf maximal 50 to begrenzt und eine Betriebszeit des Lagerplatzes von 7.00 bis 20.00 Uhr festgelegt.

VI. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Als Sichtschutz und als Abgrenzung zur freien Landschaft hin ist die vorhandene Bepflanzung entlang des Wirtschaftsweges im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu erhalten. Bei Schädigungen der Bepflanzung ist eine entsprechende Neupflanzung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

Eingriff/Ausgleich

Das Plangebiet ist bereits baulich/gewerblich genutzt. Mit der zusätzlichen überbaubaren Fläche für gewerbliche Zwecke werden bestehende Nebenanlagen, die abgerissen werden müssen, kompensiert. Eine zusätzliche Überbauung ist damit nur im geringen Umfang gegeben. Eine in der Nähe liegende Streuobstwiese ist ebenfalls im Besitz des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 113, 114, Flur 541, Gemarkung Dreiborn). Als Ausgleich für den geringfügigen Eingriff wird festgesetzt, dass hier drei weitere Obstbäume (einheimische Sorten) als Hochstamm zu pflanzen sind.

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. 650 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet folgende planungsrelevante Arten vor:

Milvus milvus (Rotmilan)

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

FFH-Gebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1600 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. Aufgrund der weiten Entfernung sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

VII. Flächenbilanz

Dorfgebiet: 9.195 m²

Private Grünfläche: 2787 m²

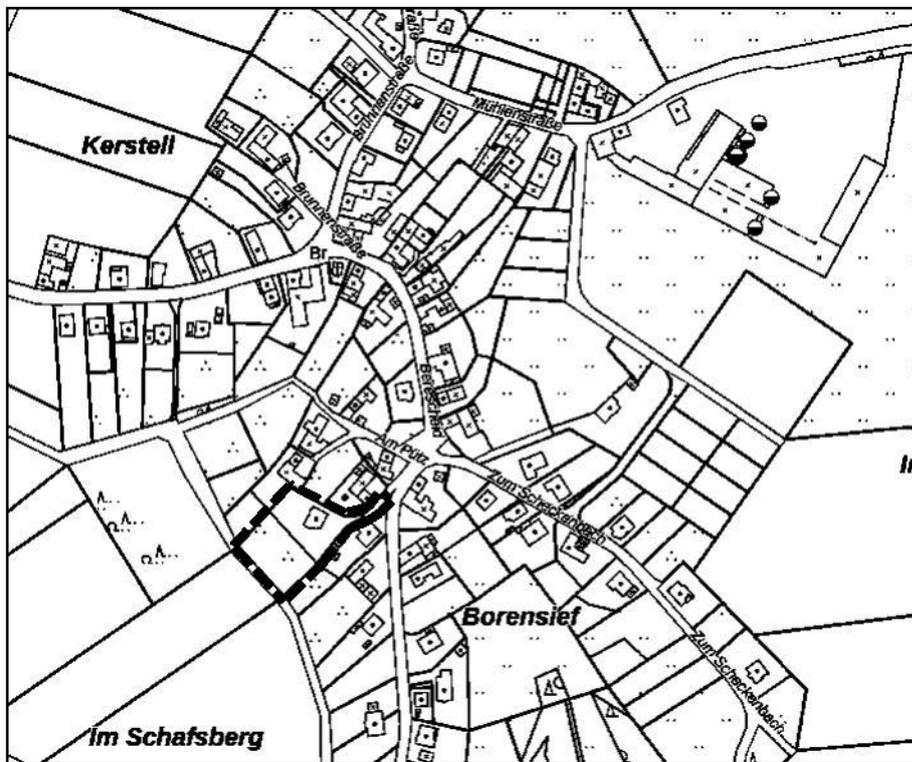
Gesamtfläche: 11.982 m²

= 1,20 ha

C. Anhang

Übersichtsplan

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 Berescheid



Auszug aus der amtlichen Basiskarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 24.01.2019

(Glodowski)
Stabsstelle Stadtentwicklung