Stadt Schleiden
Der Bürgermeister

Stadt im
Nationalpark
Eifel

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Klösches Haus

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Klösches Haus

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

II. Ziele und Zwecke der Planung

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**
- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

II. Konzept

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- **Bauweise, Baugrenzen**

IV. Festsetzungen zur Erschließung, Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**
- **Entwässerung**

V. Fachbelange

- **Immissionsschutz**
- **Überschwemmungsgebiet**

VI. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**
- **Umweltbericht**
- **Artenschutz**
- **FFH-Gebiete**

C. ANHANG

I. Flächenbilanz
II. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück Nr. 1291, Flur 31, Gemarkung Schleiden, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung. Dieser setzt für das Flurstück Gewerbegebiet fest. Auf dem Flurstück befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlage. Das Gebäude wurde 1966 rechtmäßig errichtet und seitdem dauerhaft bewohnt. Nach einem Brand in diesem Haus wird das Haus zurzeit von dem jetzigen Besitzer wiedererrichtet. Das Gebäude soll für einen Betrieb (Antikhandel) und für Wohnen genutzt werden. Gemäß der Baunutzungsverordnung ist Wohnen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise in der Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung für Betriebsinhaber oder Betriebspersonal zulässig. Für die beabsichtigte Teilnutzung Wohnen kann von der Bauaufsichtsbehörde jedoch keine Genehmigung erteilt werden, da die beabsichtigte gewerbliche Nutzung keinen Betrieb darstellt, der geeigneter Weise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Daher wurde eine Genehmigung des Wiederaufbaus nur für eine rein gewerbliche Nutzung erteilt. Um eine kombinierte Nutzung Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, soll das betreffende Flurstück nunmehr als Mischgebiet festgesetzt werden. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

III. Angaben zum Plangebiet

- **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Klösches Haus, umfasst das Flurstück Nr. 1291, Flur 31, Gemarkung Schleiden innerhalb der Ortslage Olef. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Grundstück, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung liegt.

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (G) dar.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in eine Mischfläche (M) berichtigt.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung. Dieser setzt GE mit einer maximal II-geschossigen Bebauung fest.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Um die angestrebte Nutzungsform zu ermöglichen, wird das Flurstück als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der Festsetzung des Bereiches gegenüber der Straße in den Weiden (siehe Abbildung 1).

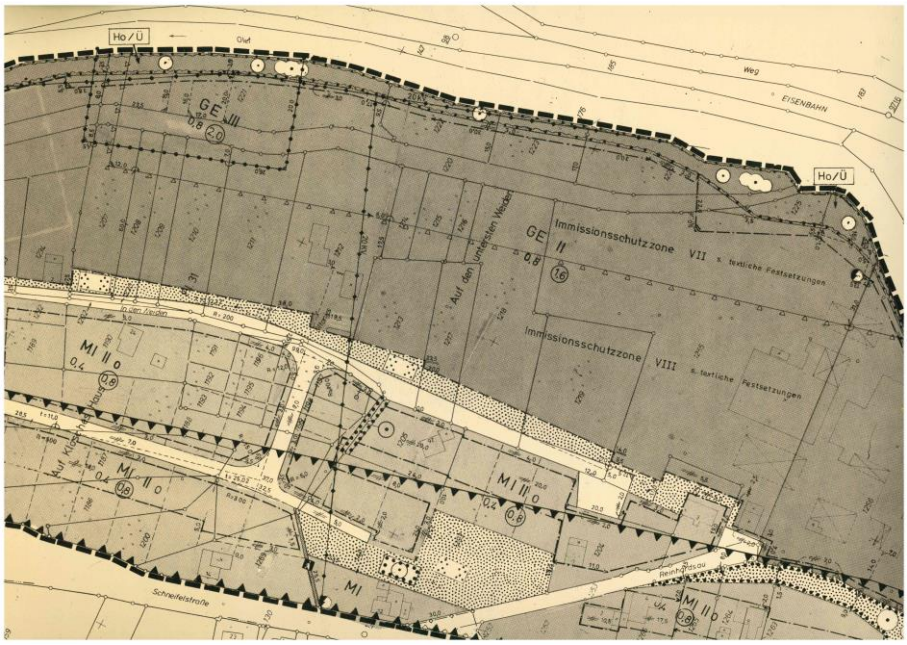


Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung

Aufgrund der Tatsache, dass sich hier bereits Gebäude befinden, die wesentlich näher an dem vorhandenen Betrieb stehen (siehe Abbildung 2) und weil es sich bei der benachbarten Firma um einen schwach emittierenden Betrieb handelt, werden planungsrechtlich keine Bedenken gegen eine Festsetzung des Grundstückes als Mischgebiet gesehen.

Abbildung 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Festsetzungen im angrenzenden Mischgebiet wird auf dem Flurstück Nr. 1291 Mischgebiet (MI) mit einer maximal II-geschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der Gebäudebestand in der überbaubaren Fläche liegt und eine geringe Entwicklungsmöglichkeit besteht.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene „In den Weiden“.

- **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Gemünd zugeführt. Der vorhandene Kanal in der Urftseestraße ist hydraulisch ausreichend dimensioniert (DN 250), um das zusätzliche Abwasser aufnehmen zu können. Dies gilt ebenfalls für die Niederschlagsentwässerung (DN 400).

V. Grünflächen

Der rückwärtige Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch soll dokumentiert werden, dass der hintere Bereich des Grundstücks für eine zusätzliche Bebauung nicht zur Verfügung steht, sondern lediglich als Gartenfläche genutzt werden kann.

VI. Fachbelange

- **Immissionsschutz**

Der Bebauungsplanes Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung, setzt für das Gewerbegebiet fest, dass nur Betriebe der Abstandsklassen 7 und 8 zulässig sind. Da die Betriebsformen in diesen Abstandsklassen durchaus in einem Mischgebiet zulässig wären, ist durch die Ausweisung des Flurstücks Nr. 1291 als Mischgebiet kein Nutzungskonflikt bezüglich der gewerblichen Bauflächen erkennbar.

- **Überschwemmungsgebiet**

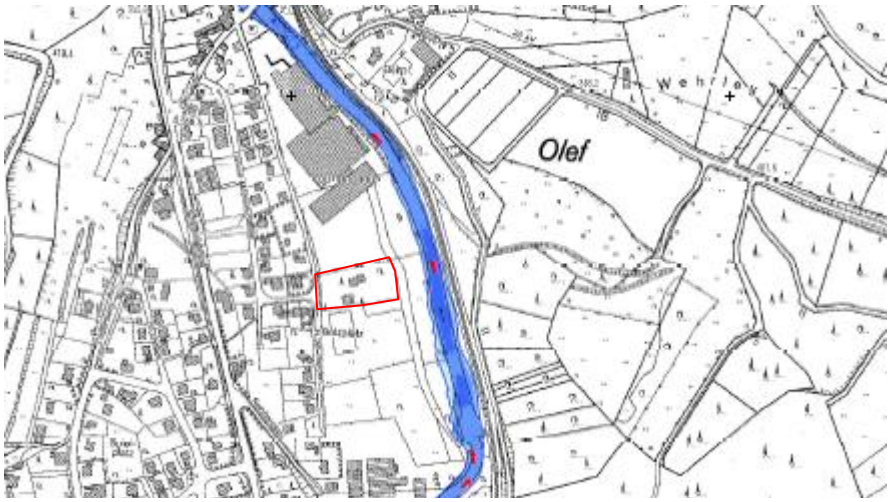


Abbildung 3 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100)

Wie aus der Abbildung 3 erkennbar, liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ 100). Festsetzungen oder Hinweise bezüglich des Hochwasserschutzes sind daher nicht erforderlich.

VI. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Das betreffende Grundstück ist bereits als Bauland im Bebauungsplan Nr. 6 Klösches Haus, 2. Änderung ,festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zurückgenommen, so dass sich im Hinblick auf den planungsrechtlichen Status Quo kein Eingriff ergibt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten.

- **FFH-Gebiete**

In der Umgebung des Plangebiets liegt kein FFH-Gebiet. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

C. ANHANG

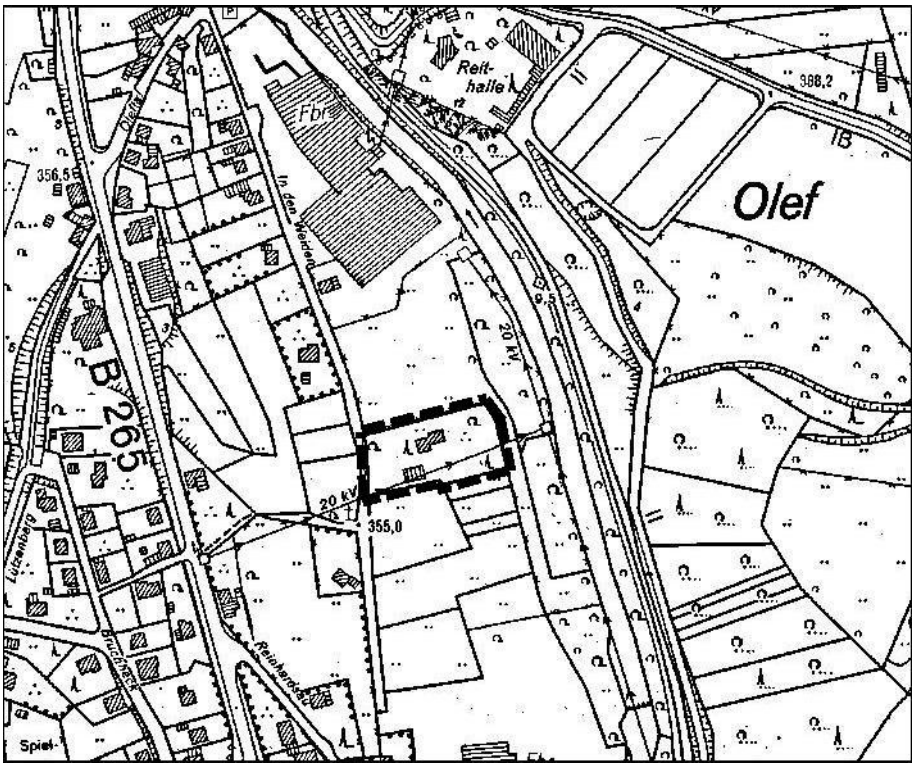
I. Flächenbilanz

Mischgebiet:	**2.304 m²**
Private Grünfläche	**1.497 m²**
Gesamtfläche:	**3.801 m²** **= 0,38 ha**

II. Übersicht

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Klösches Haus

Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000



Schleiden, den 23. Juli 2019

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung