



**Stadt Schleiden
Der Bürgermeister**

Stadt im
**Nationalpark
Eifel**



Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 13 des Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung



Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung zur vereinfachten Änderung Nr. 13 des Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung

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. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**
 - **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**
 - **Umweltbericht**
 - **Artenschutz**
 - **FFH-Gebiete**
- VI. Immissionsschutz**
- VII. Hinweise**

C. ANHANG

- I. Flächenbilanz**
- II. Übersichtsplan**

A. PLANUNGSGEGENSTAND

I. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der vereinfachten Änderung Nr. 13 des Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019, sowie die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Im Planbereich steht ein fünfgeschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoss sich ein Lebensmittelmarkt (Nahkauf) befindet. Der Nahkauf ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Innenstadt Schleiden und ist daher sehr wichtig für die Nahversorgung des Kernortes Schleiden. Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit stellt der Markt für viele Menschen die einzige Möglichkeit dar, auch ohne PKW einkaufen zu können. Der jetzige Betreiber des Nahkaufs wird zum Ende des Jahres altersbedingt aufhören. Der Nachfolger wird den Betrieb des Lebensmittelmarktes weiter fortsetzen, möchte jedoch den Markt grundlegend modernisieren und geringfügig erweitern. Für das Flurstück Nr. 535, Flur 36, Gemarkung Schleiden, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit Kerngebiet mit einer maximal V-geschossigen Bebauung fest. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass im vorderen Bereich der Gebäudebestand genau abgedeckt ist. Zur Modernisierung des Marktes ist in diesem Bereich eine Erweiterung vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, ist eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen erforderlich.

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 vereinfachte Änderung Nr. 13 des Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung umfasst das Flurstück Nr. 535, Flur 36, Gemarkung Schleiden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

- **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Im Plangebiet befindet sich ein fünfgeschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt ist. Die unbebauten Teilflächen des Plangebiets werden derzeit als Parkplatz oder als Zuwegung zu den Eingängen des Gebäudes genutzt.

B. PLANINHALT

I. Bestehende Planungen

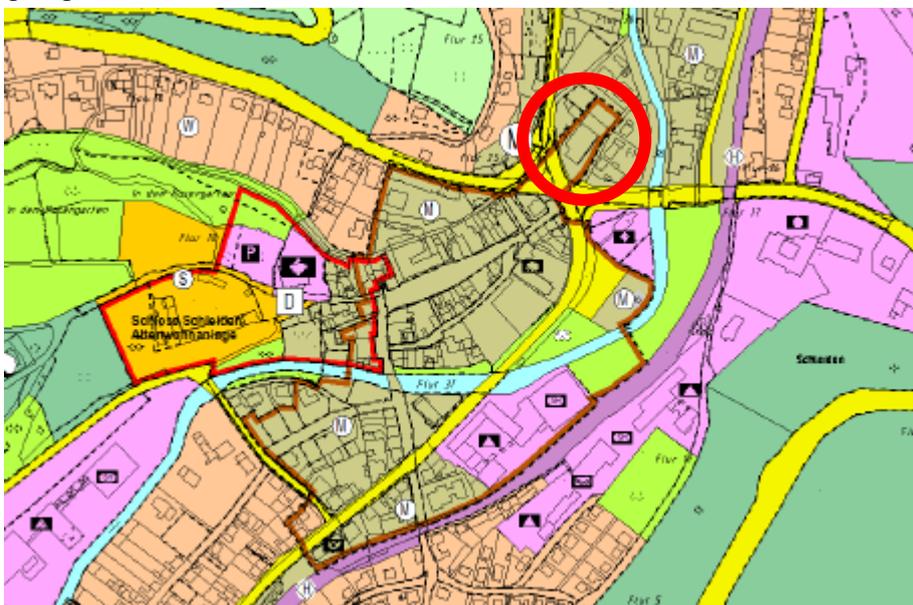
- **Regionalplan**

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

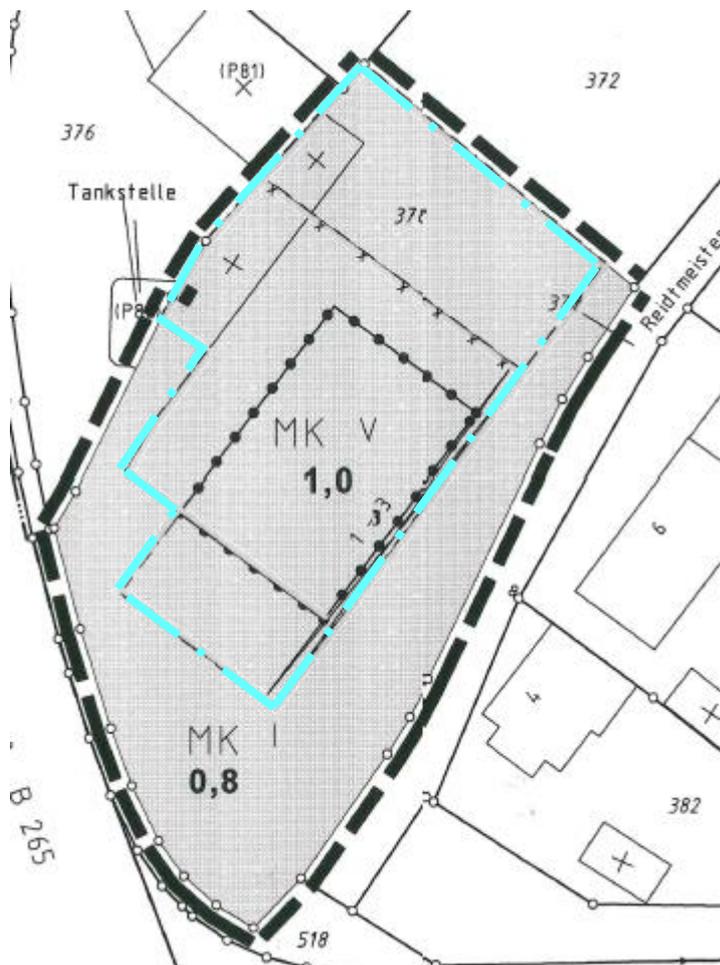


- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Der Planbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Kernorts Schleiden.



- **Bebauungsplan**



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung, vereinfachte Änderung Nr. 12. Dieser setzt für den Geltungsbereich Kerngebiet mit einer maximal V-geschossigen Bebauung fest.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Schleiden.

II. Planungskonzept

Der jetzige Lebensmittelmarkt stellt zurzeit die einzige Nahversorgung für die Innenstadt Schleiden dar. Der neue Betreiber des Nahkaufs möchte den Markt ertüchtigen und modernisieren, um den Einzelhandelsstandort attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Vorgesehen ist ein Anbau an die Verkaufs- und Servicefläche von derzeit ca. 480 m² um ca. 120 m² auf ca. 600 m². Hierdurch soll ein größeres Sortiment als Nahversorger angeboten und somit der Einkaufsservice für die Innenstadt Schleiden verbessert werden. Ein Teil des Anbaus soll mit einem Pfandautomat (Ein- und Mehrweg) ausgestattet werden, um Wartezeiten zu minimieren und eine optische Aufwertung des Kassenbereichs zu erlangen.

Bisher muss jegliches Leergut vor dem Einkauf an der Kasse abgegeben und händisch gezählt werden. Das führt für den Kunden, der gerade seinen Einkauf bezahlen möchte, automatisch zu Wartezeiten an der Kasse.

Des Weiteren sind gestapelte Getränkeboxen und Big Bags gefüllt mit leeren Einwegflaschen nicht ansehnlich und können zusätzlich zur Geruchsbelästigung führen. Diese Probleme können mit der Auslagerung der Pfandrücknahme beseitigt und dieser Prozess optimiert werden.

Die Stadt Schleiden hat ein großes Interesse daran, den Einzelhandelsstandort Innenstadt Schleiden zu erhalten und zu stärken. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen wird es ermöglicht, die Modernisierung und erforderliche Erweiterung des Marktes vorzunehmen. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Kernorts Schleiden.

III. Städtebauliche Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Dementsprechend wird Kerngebiet (MK), eine dem Gebäudebestand entsprechende maximal V-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Um zu verhindern, dass sich als eine mögliche Folgenutzung am Standort eine Vergnügungsstätte ansiedelt, werden diese im Planbereich ausgeschlossen.

- **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass entlang der Reidtmeisterstraße und im jetzigen Eingangsbereich des Marktes die angestrebte Erweiterung möglich ist. Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur

- **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die vorhandene Reidtmeisterstraße, welche ausreichend ausgebaut ist. Eine zusätzliche Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Der Bereich entlang des Kreisverkehrs und der B 265 wird daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

- **Entwässerung**

In der Reidtmeisterstraße befindet sich eine genehmigte Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal der Kläranlage Schleiden zugeführt. Die vorhandenen Kanäle sind hydraulisch ausreichend dimensioniert (Schmutzwasser DN 600, Niederschlagswasser DN 400). Durch die Erweiterung und Modernisierung des Marktes wird kein zusätzliches Abwasser anfallen. Da die Fläche bereits heute komplett versiegelt ist, wird sich auch an der anfallenden Niederschlagsentwässerung nichts Nennenswertes ändern.

V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

- **Eingriffs-, Ausgleichsregelung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, lediglich die Baugrenzen werden geringfügig modifiziert. Das Plangebiet ist bereits komplett versiegelt. Somit ergibt sich durch die vorgesehene Erweiterung des Marktes kein Eingriffstatbestand.

- **Umweltbericht**

Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 BauGB.

- **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV kommen im näheren Umkreis des Plangebietes keine planungsrelevanten Arten vor, die berücksichtigt, bzw. eine weiteren Prüfung unterzogen werden müssen. Darüber hinaus sind keine Angaben/Hinweise auf planungsrelevante Arten bekannt.

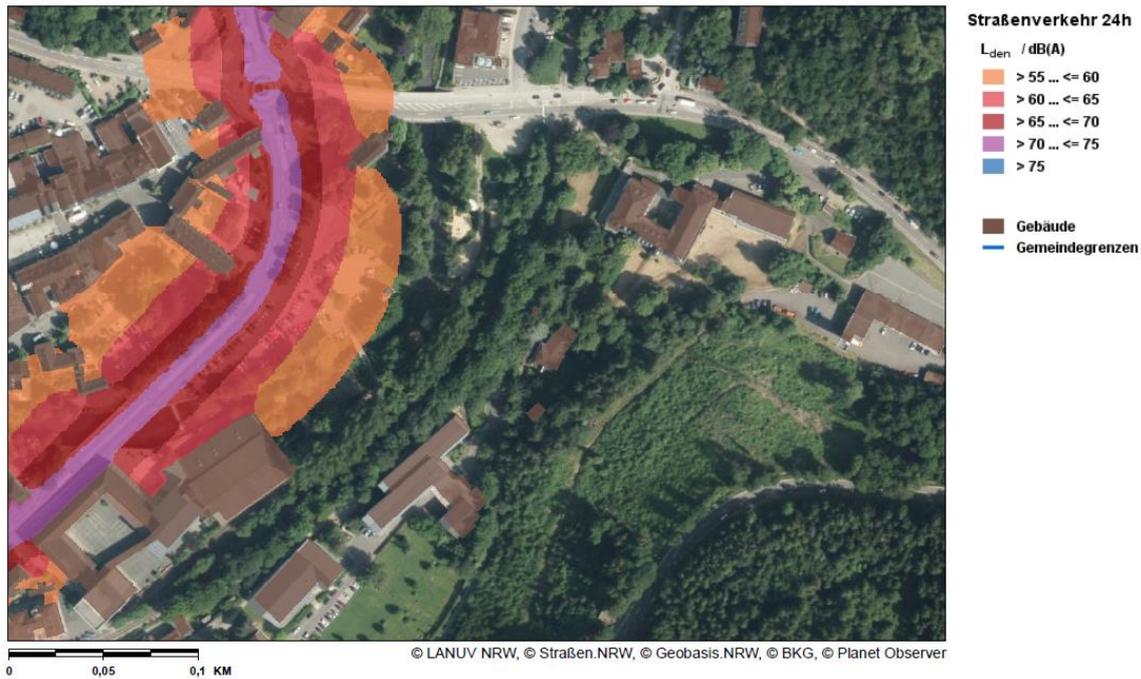
- **FFH-Gebiete**

FFH-Gebiete werden von der Planung nicht berührt. Eine FFH-Verträglichkeitsstudie ist demnach nicht erforderlich.

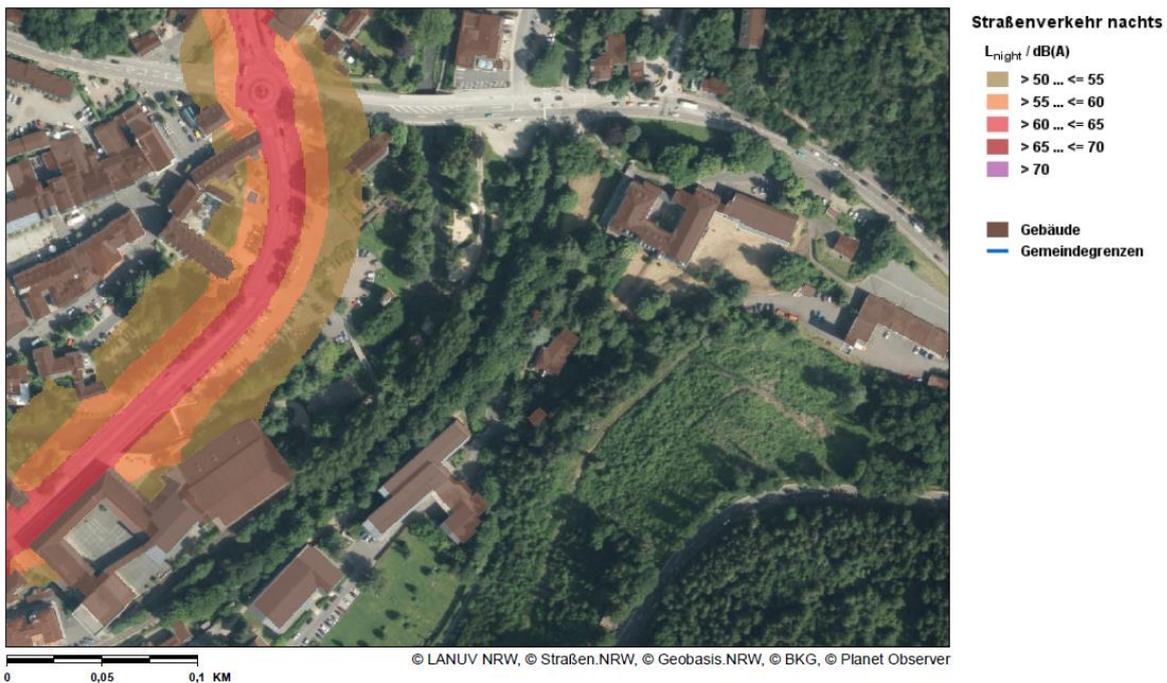
VI. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich direkt an der B 265, die mit ca. 10.000 Fahrzeugen /Tag eine hohe Belastung durch Lärmimmissionen darstellt. Entsprechend der Kartierung „Umgebungslärm NRW“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW werden im festgesetzten Kerngebiet die Grenzwerte der Schallimmissionen der maßgeblichen DIN 18005 überschritten.

Lärmkartierung B 265 24 h



Lärmkartierung B 265 nachts



Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Dennoch wird aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen empfohlen, bei Gebäudeteilen, die u.a. dem Wohnen dienen, passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Dämmung, Dreifachverglasung oder eine straßenabgewandte Ausrichtung von Schlafräumen zu ergreifen (siehe Hinweise).

VII. Hinweise

- Immissionsschutz

Es wird empfohlen, bei Bauwerken im Kerngebiet (MK), die u.a. dem Wohnen dienen könnten, passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Dreifachverglasung oder ein Schalldämmmaß für Außenwände von Wohnbereichen von $R_{w,res} = 35$ dB zu ergreifen.

Durch die naheliegende B 265 können mögliche Beeinträchtigungen durch Staub, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe auftreten.

C. ANHANG

I. Flächenbilanz

Kerngebiet:

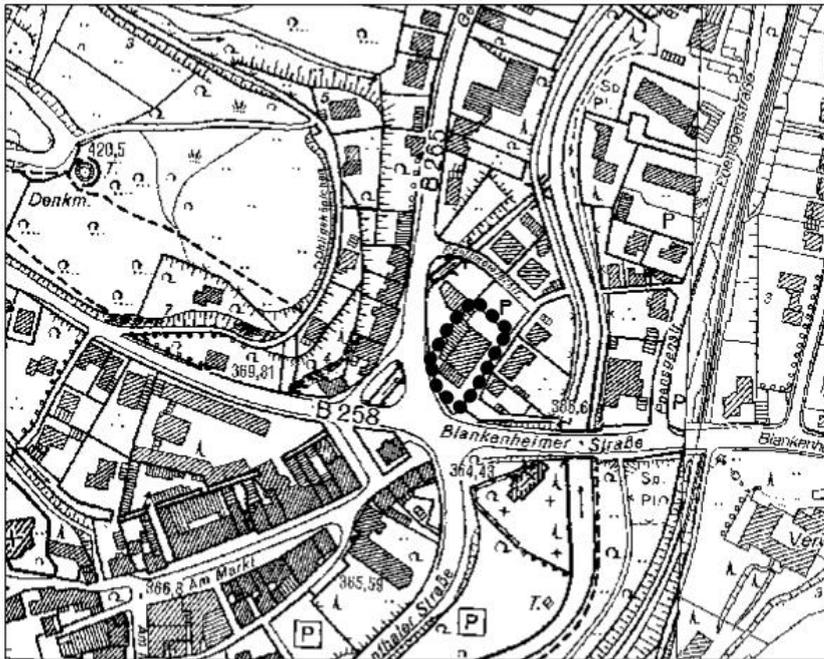
1.708,00 m²

Gesamtfläche:

1.708,00 m²
= 0,17 ha

II. Übersicht

**Geltungsbereich der vereinfachten Änderung Nr. 13 des
Bebauungsplanes Nr. 22 Schleiden - Straßenkreuzung**



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

Schleiden, den 22. November 2019

(Glodowski)

Stabsstelle Stadtentwicklung