



**Stadt Schleiden**  
Der Bürgermeister

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Harperscheid**



**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

# **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid**

## **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 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**

Im Ortsteil Harperscheid befindet sich an der Straße „Rosenhügel“ das Flurstück Nr. 263 mit einer Größe von 4.978 m<sup>2</sup>. Im Rahmen des aktiven Ansiedlungsmanagement hat die Stadt Schleiden dieses Grundstück erworben. Zur Vermarktung der Fläche an Bauwillige ist es vorgesehen, das Flurstück in sechs Baugrundstücke und den dafür erforderlichen Wohnweg aufzuteilen. Der bestehende Bebauungsplan setzt derzeit eine Stichstraße mit Wendehammer fest, die eine völlig andere Aufteilung und Erschließung vorgibt. Zur beabsichtigten Aufteilung des Flurstücks in sechs attraktive Baugrundstücke und den dafür erforderlichen Wohnweg ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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 Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **III. Angaben zum Plangebiet**

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid befindet sich im Ortsteil Harperscheid an der Straße „Rosenhügel“ und umfasst die Flurstücke Nr. 263 und 146, Flur 1, Gemarkung Harperscheid. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in dem Übersichtsplan (s. Anhang) dargestellt.

#### **Heutige Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

## B. Planinhalt

### I. Bestehende Planungen

#### Regionalplan

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

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden stellt für den betreffenden Bereich gemischte Baufläche (M) dar.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 48 Harperscheid, 2. Änderung, der derzeit Dorfgebiet (MD) und eine Straßenverkehrsfläche festsetzt. Die so festgesetzte Straßenverkehrsfläche lässt jedoch die jetzt beabsichtigte Aufteilung des Grundstückes nicht zu.



Abb. 1 Bebauungsplan Nr. 48 Harperscheid, 2. Änderung

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Harperscheid und ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Schleiden.

## II. Planungskonzept

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Harperscheid setzt eine Straßenverkehrsfläche fest, die die jetzt beabsichtigte Aufteilung des Baulandes nicht zulässt.



Abb. 2 Beabsichtigte Erschließung und Aufteilung

Da die Straße „Rosenhügel“ und ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal (DN 400) bereits vorhanden sind, kann durch einen sehr geringen Erschließungsaufwand hier eine bestehende Baulandreserve mobilisiert werden. Die Grundstücke sollen mit einer Bauverpflichtung an Bauwillige veräußert werden. Im Rahmen eines aktiven Ansiedlungsmanagement ist die Stadt Schleiden derzeit bemüht, in allen Ortslagen vorhandene Baulücken zu mobilisieren und Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Harperscheid können sechs Baugrundstücke mobilisiert werden.

## III. Städtebauliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

## **Bauweise, Baugrenzen**

Im Plangebiet ist entsprechend der umliegenden Bebauung nur eine offene Bauweise zulässig. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass die Errichtung je eines Gebäudes mit den üblichen Maßen möglich wird.

## **IV. Festsetzungen zur Erschließung und Infrastruktur**

### **Verkehrsflächen, Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Rosenhügel“. Für die innere Erschließung ist die Anlage eines Wonweges erforderlich.

### **ÖPNV**

Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 836 (TaxiBusPlus) befindet sich in einer Entfernung von 500 m und ist somit fußläufig erreichbar. Als Ergänzung zum ÖPNV gibt es in Harperscheid am Dorfplatz (330 m Entfernung) eine Mitfahrbank, von der man aus den Kernort Schleiden und die benachbarten Dörfer als Mitfahrer erreichen kann.

### **Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine genehmigte Entwässerung im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal ist in seiner Dimensionierung (DN 400) ausreichend, um das zusätzliche Abwasser aufnehmen und der Kläranlage Schleiden zuführen zu können.

## **V. Landschaftspflegerische Festsetzungen, Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz**

### **Eingriff/Ausgleich**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, sondern lediglich das bestehende Planungsrecht aufgrund einer geänderten Erschließung modifiziert. Ein Eingriffstatbestand ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben, ein Ausgleich somit nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

Nach Überprüfung der LINFOS-Datenbank der LANUV befinden sich in ca. 2800 m Entfernung im Offenland des Nationalparks Eifel der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*). Etwa 2400 m entfernt befinden sich nahe des Mückenbachs folgende planungsrelevante Arten: *Rana temporaria* (Grasfrosch), *Triturus alpestris* (Bergmolch), *Triturus helveticus* (Fadenmolch), *Bufo calamita* (Kreuzkröte). Aufgrund der großen Entfernung zur Ortslage Harperscheid und der Tatsache, dass diese Arten an das Feuchtbiotop, bzw. Offenland als Lebensraum und Nahrungshabitat gebunden sind, ist keine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

### **FFH-Gebiete**

In einer Entfernung von ca. 2200 m befindet sich das FFH-Schutzgebiet 5404-302 „Bachtäler im Truppenübungsplatz Vogelsang“. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

### **Umweltprüfung**

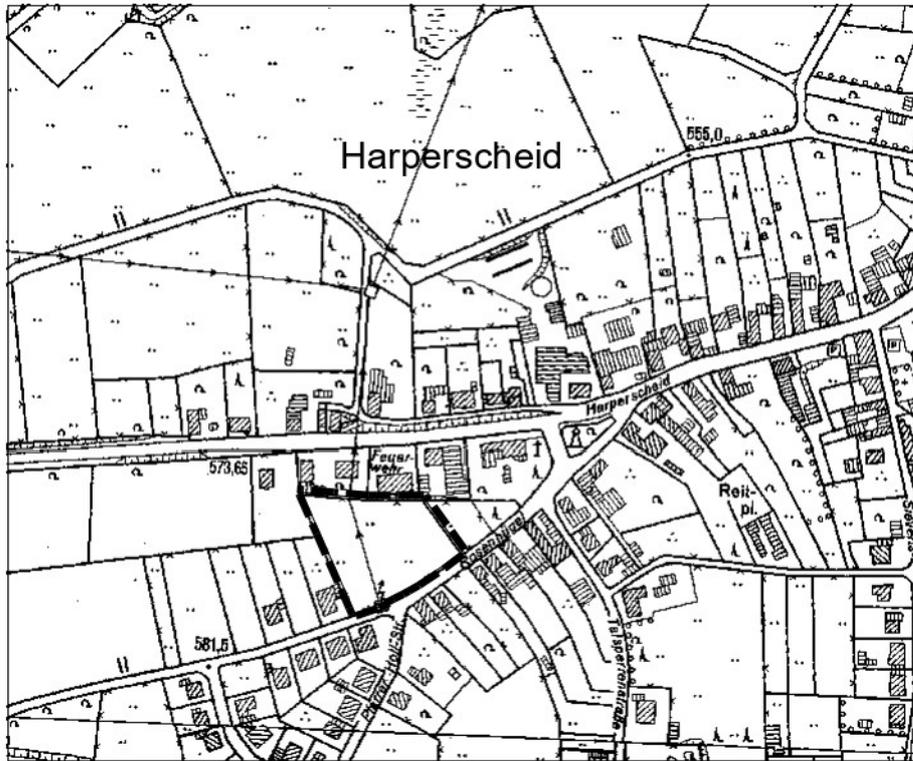
Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a BauGB.

## **VI. Flächenbilanz**

<b>Dorfgebiet (MD):</b>	<b>4.766 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche:</b>	<b>212 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>4.978 m<sup>2</sup></b> <b>= 0,5 ha</b>

**C. Anhang  
Übersichtsplan**

**Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 Harperscheid**



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab = 1 : 5000

**Schleiden, den 30.03.2020**

**(Glodowski)  
Bereich Stadtentwicklung/Planung**