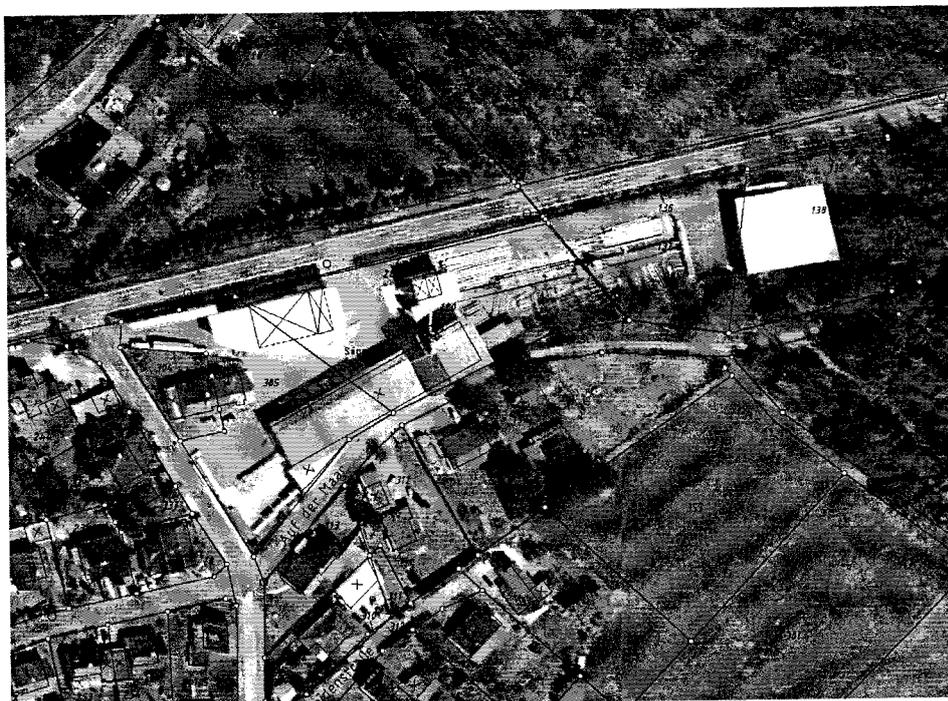


Stadt Schleiden / Gemeinde Kall

Bebauungsplan „Holzhandel und Säge- werk“ im Ortsteil Schleiden-Broich



Begründung (Entwurf)
Stand: 16.06.2011

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 I 2585, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

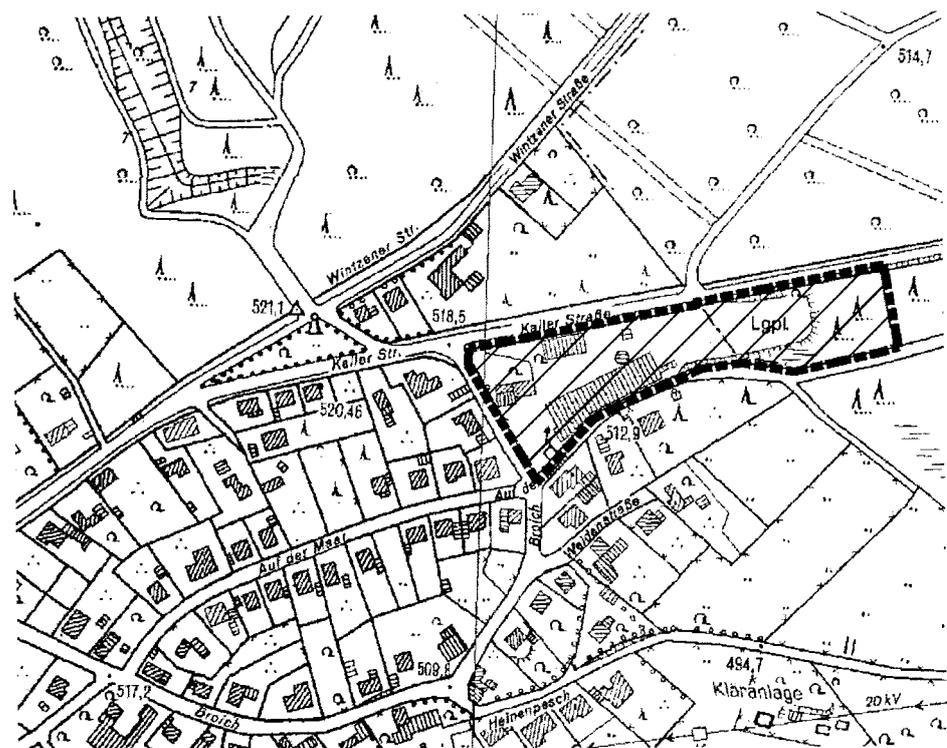
2.0 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage Broich, südlich der Kaller Straße L 105.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Broich, Flur 1, Flurstück 304, 305 und 120 (Stadt Schleiden) und Gemarkung Golbach, Flur 2, Flurstück Nr. 137 und 138 (Gemeinde Kall) mit einer Größe von insgesamt ca. 1,29 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich
Geobasisdaten © Land NRW, Bonn

Es handelt sich bei dem Plangebiet um das Gelände der Firma Hilger Holz, die einen Holzhandel mit Sägewerk betreibt.

2.2 Anlass und Ziele der Planung

Das Unternehmen Hilger Holz ist seit 1948 in Broich ansässig. Das Familienunternehmen wird zurzeit in der dritten Generation geführt.

Das Unternehmen hat sich von einem reinen Sägewerksbetrieb zum Holzhandel und Sägewerk entwickelt und wurde baulich stetig erweitert. Nunmehr ist der Bau einer neuen Lagerhalle geplant. Weiterhin wurde bei einer Begehung des Betriebsgeländes durch die Bezirksregierung Köln, den Kreis Euskirchen, der Stadt Schleiden und der Gemeinde Kall festgestellt, dass für ein vorhandenes Hochregallager keine Baugenehmigung vorliegt. Eine Genehmigung für eine Aufschüttung und eine Waldumwandlung liegt für diesen Bereich jedoch vor.

Teile des Betriebsgeländes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kall als Fläche für Wald dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Planungsrechtlich ist das geplante Vorhaben damit derzeit nicht zulässig.

Um den Erweiterungswünschen des Unternehmens Rechnung zu tragen und eine nachträgliche Genehmigung des bestehenden Hochregallagers zu erreichen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden erforderlich. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl Flächen der Stadt Schleiden als auch der Gemeinde Kall.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Ortsteil Broich ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Broich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen. Der östliche Teilbereich des Plangebietes, der innerhalb des Gemeindegebietes von Kall liegt, ist als Waldbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden ist das Plangebiet im westlichen Teilsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der östliche Bereich ist als Fläche für Wald dargestellt.

Der innerhalb des Gemeindegebietes Kall liegende Bereich ist in Gänze als Fläche für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan kann **nicht** im Sinne des § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schleiden durchgeführt werden. Da nur ein geringer Teil des Betriebsgeländes innerhalb des Gemeindegebietes Kall liegt, wird hier auf die Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom die landesplanerische Zustimmung zu den Planungsabsichten erteilt. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist innerhalb des Stadtgebietes von Schleiden nicht vom Landschaftsplan Schleiden, des Kreises Euskirchen erfasst.

Der innerhalb des Gemeindegebietes Kall liegende Bereich des Lagerplatzes / Hochregallagers ist im Landschaftsplan Kall als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Betriebsgelände wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Der Holzhandel- und Sägewerksbetrieb liegt am Ortsrand von Broich und besteht seit 1948. Auf dem Betriebsgelände selbst sind zwei Betriebsleiterwohnungen /-häuser vorhanden. Südlich und westlich des heutigen Betriebsgeländes sind Wohnnutzungen vorhanden. Der Erweiterungsbereich ist von der Wohnbebauung entfernt orientiert.

Es liegen der Stadt Schleiden keine Erkenntnisse vor, dass es im Rahmen der Betriebsgeschehens zu Beschwerden der Anlieger gekommen ist, zumal sich der Betrieb von einem reinen Sägewerksbetrieb weitgehend zu einem Holzhandel entwickelt hat.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude schirmen die Immissionen zudem zur angrenzenden Wohnbebauung ab.

Aus den vorstehend genannten Gründen wurde als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gewählt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein ausreichender Schallschutz für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Mischgebieten GRZ 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Diese Obergrenzen werden für das Plangebiet ausgeschöpft.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 520,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 9,20 m über OK-Fertigfußboden bzw. Gelände.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den vorhandenen und geplanten Baukörpern mit einem gewissen Gestaltungsspielraum.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

4.4 Stellplätze

Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dieser Festsetzung werden die Randbereiche freigehalten, um eine Begrünung zu ermöglichen.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger und ist durch die bereits bestehende Nutzung gesichert..

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

6.0 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Kaller Straße L 105 erschlossen. An der Anbindungssituation wird nichts geändert. Zur Landstraße wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

7.0 Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter werden in einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil B dieser Begründung) dargestellt werden.

8.0 Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

8.2 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Unter-

grundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8.3 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Anlehnung der Immissionsrichtwerte in Mischgebieten gemäß TA Lärm, eingehalten werden.

Teil B: Umweltbericht

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB 2004 ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

Grundlagen und Methodik

In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen umweltfachlichen Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Schutzgut	Fachgesetze / -Richtlinien	Umweltrelevante Ziele
Tiere und Pflanzen	BauGB Baugesetzbuch	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a BauGB
	BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) LG-NRW Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

		<ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Boden	<p>BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz).</p>	<p>Ziele des BBodSchG sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> o Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen o Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen o Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), o Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	<p>BauGB Baugesetzbuch</p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	<p>WHG Wasserhaushaltsgesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>
	<p>LWG NRW Landeswassergesetz</p>	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>

		Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Klima	LG NRW Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Landschaft	BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) LG NRW Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm / BImSchG / DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Kultur- und sonstige Sachgüter	BauGB Baugesetzbuch DSchG NRW Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.

2.0 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12.819 qm. Geplant ist eine GRZ von 0,6. Einschließlich der zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 10.255 qm zulässig.

Einzelheiten zur Flächenaufteilung, Bestand und Planung sind der Bilanzierung unter Punkt 3.2.2 zu entnehmen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

3.1.1 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Arbeits- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen,
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schleiden-Broich.

Im Westen und Süden grenzen Wohnnutzungen an. Die nördliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Kaller Straße L 105.

Für die Erholungsfunktion der Bevölkerung hat der Bereich keine Bedeutung, da es sich um das Betriebsgelände des Holzhandel- und Sägewerksbetriebes handelt.

Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Holzhandel- und Sägewerk wird das Betriebsgelände, das heute teilweise als Freilager genutzt ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Lagerhallen geschaffen.

Der Holzhandel- und Sägewerksbetrieb liegt am Ortsrand von Broich und besteht seit 1948. Südlich und westlich des heutigen Betriebsgeländes sind Wohnnutzungen vorhanden. Der Erweiterungsbereich ist von der vorhandenen Wohnbebauung abgewandt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass es im Rahmen des Betriebsgeschehens zu Konflikten mit den Anwohnern gekommen ist. Darüber hinaus hat sich der Betrieb von einem reinen Sägewerksbetrieb weitgehend zu einem Holzhandel entwickelt.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude schirmen die Immissionen zudem zur angrenzenden Wohnbebauung ab.

Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch das Planvorhaben sind daher nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bauges-

nehmungsverfahrens ist ein ausreichender Schallschutz für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen.

3.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete

Der Plangeltungsbereich ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet gemeldet. Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmäler, geschützte Landschafts-Bestandteile und gesetzlich geschützte Biotop sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der östliche Bereich des Plangeltungsbereiches (Gemeinde Kall) ist im Landschaftsplan Kall als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Vegetation

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. als Lager für Rundhölzer genutzt.

Östlich angrenzend befindet sich Wald.

Arten- und Biotopschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Zuge der Aufarbeitung des Abwägungsmaterials bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @infos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Danach liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit 282 Rureifel, Grosslandschaft: Eifel-Siebengebirge.

Innerhalb des Auskunftssystems werden die folgenden Themenbereiche abgebildet:

- FFH-Gebiete
- VSG-Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Biotopkataster
- Fundorte Pflanzen
- Planungsrelevante Arten
- § 62-Biotop
- Biotoptypen
- Alleen-Kataster
- GeoschOb
- GSN (LEP)
- LSG
- Zielartenkartierung
- Stillgewässer
- Vegetationsaufnahme
- Vegetationstypen