

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72**  
**„Niederbuscher Weg“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe**

## Impressum

Januar 2019

### Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt  
Burgstraße 10  
52538 Gangelt

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben .....	4
2.3	Bisheriger Planinhalt .....	4
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; hier: Immissionsschutz.....	5
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1	Umweltauswirkungen.....	6
4.2	Nachbarschaftliche Belange.....	6
<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt hat den Bebauungsplan Nr. 72 „Niederbuscher Weg“ am 26.09.2017 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 13.10.2017 ist der Plan in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde die B56n eröffnet und die im Norden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 angrenzende B56 zur L47 herabgestuft, wodurch es zu einer Reduzierung der ortsfremden Durchgangsverkehre in der Ortslage Stahe gekommen ist. Infolgedessen hat im März 2018 eine Verkehrszählung<sup>1</sup> stattgefunden, auf deren Grundlage eine überarbeitete, schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt wurde.

Es zeigt sich, dass die auf das Plangebiet einwirkenden, verkehrsbedingten Lärmimmissionen niedriger sind als im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 abgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Immissionen kann eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Plangebiet bereits dann vermieden werden, wenn entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine gegenüber der L47 2,0 m hohe Lärmschutzmaßnahme errichtet wird. In diesem Zusammenhang stellt die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzte Höhe der Lärmschutzmaßnahme eine nicht erforderliche Einschränkung und ungewollte Härte dar.

**In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Niederbuscher Weg“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8.1, sodass die Mindesthöhe der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu errichtenden Lärmschutzmaßnahme von ehemals 2,7 m auf nunmehr 2,0 m reduziert wird. Der durch die geänderte Festsetzung begründete Grundzug der Planung, nämlich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird durch die Änderung nicht berührt, weshalb die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

## 2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 72. Er befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stahe und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 35, Flurstücke 20, 197 und 234. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 6.680 m<sup>2</sup>.

Im Osten, Süden und Westen schließt Wohnbebauung an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Norden befindet sich die B56 mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit für gemischte Nutzungen erschlossen. Diese Erschließung erfolgt über die „Rodebachstraße“ im Süden des Plangebietes.

<sup>1</sup> Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung – Aufbereitung der Messwerte B56, Höhe Niederbuscher Weg – Gangelt-Stahe. Herne, 26.03.2018

<sup>2</sup> Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr im Rahmen eines Bebauungsplanes Nr. 72 „Niederbuscher Weg“. Herzogenrath, 26.03.2018



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes, Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 03.09.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Stahe – als „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.<sup>3</sup> Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt erfolgt eine Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente betreffen somit die Art der baulichen Nutzung. Die Ausgestaltung von Lärmschutzmaßnahmen bleibt den nachgelagerten Planungsebenen überlassen. Insofern bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

## 2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 72 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Zahl der Vollgeschossen von II, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m als Höchstmaß definiert wird,

<sup>3</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

- eine Bauweise, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, die durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt werden,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; hier: Immissionsschutz sowie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

### 3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zur Förderung einer besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 vollständig in den der 1. Änderung übernommen. Er umfasst demnach die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 35, Flurstücke 20, 197 und 234.

#### 3.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; hier: Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplan Nr. 72 „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; hier: Immissionsschutz“ festgesetzt, innerhalb derer eine 2,7 m Lärmschutzmaßnahme zu errichten ist. Im Nachgang zum Aufstellungsverfahren wurde festgestellt, dass bereits eine 2,0 m hohe Lärmschutzmaßnahme zum Schutz vor den tatsächlich vorliegenden, verkehrsbedingten Lärmimmissionen geeignet ist. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung aufgehoben:

*8.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme zu errichten, sodass auf einer Länge von 49,0 m eine Gesamthöhe von mindestens 2,7 m erreicht wird. Bezugspunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe ist die mittlere Höhe der nördlich an die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen angrenzenden Verkehrsfläche. Die Maßnahme muss Mindestanforderungen an eine nicht absorbierende Lärmschutzwand gemäß ZTV-LSW 06 (Schalldämmung von mindestens 25 dB(A)) erfüllen.*

Und wie folgt neu gefasst:

*8.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme zu errichten, sodass auf einer Länge von 49,0 m eine Gesamthöhe von mindestens 2,0 m erreicht wird. Bezugspunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe ist die mittlere Höhe der nördlich an die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen angrenzenden Verkehrsfläche. Die Maßnahme muss Mindestanforderungen an eine nicht absorbierende Lärmschutzwand gemäß ZTV-LSW 06 (Schalldämmung von mindestens 25 dB(A)) erfüllen.*

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 Umweltauswirkungen

Durch die verfahrensgegenständliche Reduzierung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahme werden keine über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt begründet. Vielmehr ist mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen, da die Reduzierung der Wandhöhe mit einer Reduzierung der optisch dominanten Wirkung einhergeht. Zugleich wird die von der Lärmschutzmaßnahme ausgehende Bildung einer Raumkante bzw. der Lückenschluss im Siedlungsgefüge auch bei einer Mindesthöhe der Maßnahme von 2,0 m aufrechterhalten.

### 4.2 Nachbarschaftliche Belange

Da die geplante Lärmschutzmaßnahme an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, bleiben nachbarschaftliche Belange von der Planung unberührt.

## 5 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der durch die geänderte Festsetzung begründete Grundzug der Planung, nämlich die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird durch die Änderung nicht berührt. Mit der Änderung werden zudem keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Niederbuscher Weg“ als Satzung beschlossen hat.