

BEGRÜNDUNG
der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73
„Philippenkuhle II“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

Impressum

Februar 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
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

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL | 3 |
| 2 | LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 5 |
| | 3.1 Regionalplan | 5 |
| | 3.2 Flächennutzungsplan | 6 |
| | 3.3 Bebauungspläne | 6 |
| | 3.4 Landschaftsplan | 6 |
| | 3.5 Schutzgebiete | 7 |
| 4 | PLANUNGSKONZEPT | 7 |
| | 4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept | 7 |
| | 4.2 Erschließungskonzept..... | 8 |
| | 4.3 Freiraumkonzept | 9 |
| | 4.4 Ver- und Entsorgungskonzept..... | 9 |
| | 4.5 Altlasten | 10 |
| | 4.6 Immissionen | 10 |
| 5 | TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN | 11 |
| | 5.1 Räumlicher Geltungsbereich | 11 |
| | 5.2 Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| | 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise..... | 12 |
| | 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 13 |
| | 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 14 |
| | 5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen | 15 |
| | 5.7 Verkehrsflächen | 15 |
| | 5.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 15 |
| | 5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 16 |
| | 5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz..... | 16 |
| | 5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 17 |
| | 5.12 Gestalterische Festsetzungen..... | 19 |
| 6 | HINWEISE | 19 |
| 7 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 21 |
| | 7.1 Umweltauswirkungen | 21 |
| | 7.2 Ausgleich..... | 22 |
| 8 | PLANDATEN | 22 |

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Auch vor dem Hintergrund eines stabilen Bevölkerungswachstums und erheblichen, verkehrlichen Veränderung hat die Ortslage Birgden in den zurückliegenden Jahren eine positive Weiterentwicklung erfahren. Neben der Bebauung vorhandener Baulücken hat insbesondere die Umsetzung der Baugebiete „Im Jankerfeld“, „Im Jankerfeld III“ und „Philippenkühle“ zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen geführt, der u.a. durch die räumliche Bindung junger Familien an die Ortslage als Wohnort und steigende Geburtenzahlen gekennzeichnet ist. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Entwicklung um einen stabilen, auch künftig anhaltenden Trend handelt. Denn Teile des Baugebietes „Philippenkühle II“ befinden sich bereits in der baulichen Umsetzung. Mit der baulichen Umsetzung des Baugebietes „Im Jankerfeld II“ soll zeitnah begonnen werden.

Darüber hinaus wurde die nördlich von Birgden gelegene B56n 2017 fertig gestellt. Mit der B56n besteht eine unmittelbare Anbindung an das deutsche und niederländische Autobahnnetz. Eine Anbindung der Ortslage an die B56n besteht an der Bahnhofstraße. Somit wird Birgden optimal an das überörtliche, -regionale und -nationale Verkehrsnetz angebunden. Mit der Fertigstellung der EK3 wird zudem eine Umgehungsstraße entstehen, durch die ortsfremde Verkehre die B56n, aus Richtung Geilenkirchen kommend, auch ohne Querung der Ortslage Birgden erreichen können. Dies wird zu einer deutlichen Reduzierung des Verkehrs in der Ortslage und somit zu einer Steigerung der Wohnqualität führen.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kindergärten ihre Kapazitätsgrenzen mittelfristig überschreiten werden und zusätzliche Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Errichtung eines zusätzlichen Kindergartens im südwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Philippenkühle II“. Zur Förderung einer abgerundeten städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde ferner die Ergänzung des Kindergartens durch gemischte Nutzungen.

Aus Sicht der Gemeinde bietet sich der gewählte Standort besonders für die geplante Nutzung an. Durch die Lage zwischen gemischten und gewerblichen Nutzungen sowie durch die zusätzliche Erschließung über den Hoferweg können verkehrliche Auswirkungen auf immissionsschutzrechtlich sensible Wohngebiete reduziert werden. Dennoch besteht eine gute fußläufige Anbindung an die Baugebiete „Im Jankerfeld“ I bis III sowie „Philippenkühle“ I bis II, sodass der motorisierte Verkehr so weit wie möglich reduziert werden kann.

Ferner grenzt das Plangebiet in weitestgehend allen Richtungen an bestehende Siedlungsstrukturen. Im Südwesten an nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, im Südosten an das Gewerbegebiet „Hoferweg“ und im Nordwesten an die planungsrechtlich bereits abgesicherten Teile des Baugebietes „Philippenkühle II“. Durch die geplante Bebauung einer von drei Seiten von Baugebieten eingefassten Fläche kann eine Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen und die Ortslage Birgden städtebaulich arrondiert werden. Somit betreffen die geänderten Darstellungen einen räumlich abgeschlossenen Bereich und es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung planerisch ungesteuerte Siedlungsansätze entstehen könnten. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist nicht zu erwarten, da die hier befindlichen Flächen aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes und der Abgrenzung der umliegenden Nutzungen auch nach Umsetzung der Planung eindeutig nicht als Baulücken zu bewerten sondern der freien Landschaft zuzuordnen sind.

Die geplante Nutzung ist gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Denn der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nur für Teilflächen des Plangebietes und von einer im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB ist im Bereich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen nicht auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkuhle II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Kindergartens und gemischter Nutzungen durch Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und eines Bebauungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Ein Verfahren gemäß § 13b BauGB entfällt, da keine ausschließlichen Wohnnutzungen entstehen sollen.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abbildung 1: Plangebiet (rot) auf Grundlage eines Luftbildes: Quelle Luftbild: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 09.04.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km² leben hier ca. 12.020 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Birgden, Breberen, Broichhoven, Brüxgen, Buscherheide, Gangelt, Harzelt, Hastenrath, Hohenbusch, Kieselberg, Kreuzrath, Langbroich, Mindergangelt, Nachbarheid, Niederbusch, Schierwaldenrath, Schümm, Stahe und Vinteln. Diese werden von den Gemeinden Waldfeucht, Selfkant sowie von den Städten Geilenkirchen und Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Gangelt bildet zusammen mit der Gemeinde Selfkant den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Gangelts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Birgden und umfassen die Grundstücke Gemarkung Birgden (054558), Flur 9, Flurstücke 299 und 300 sowie Teile der Flurstücke 31 bis 35 und 363. Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,27 ha.

Derzeit bestehen im Plangebiet und Umfeld unterschiedliche Nutzungen. Im Südwesten befinden sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und im Südosten das Gewerbegebiet „Hoferweg“. Im Nordwesten grenzen die verfahrensgegenständlichen Flächen an die planungsrechtlich bereits abgesicherten Teile des Baugebietes „Philippenkuhle II“. Dieses wird derzeit erschlossen und dient nach Fertigstellung der Unterbringung kleinteiliger Wohnnutzungen. Im Nordosten befindet sich die freie Feldflur.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen ein Wirtschaftsweg und eine Grünfläche. Der Wirtschaftsweg soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes „Philippenkuhle II“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen bepflanzt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

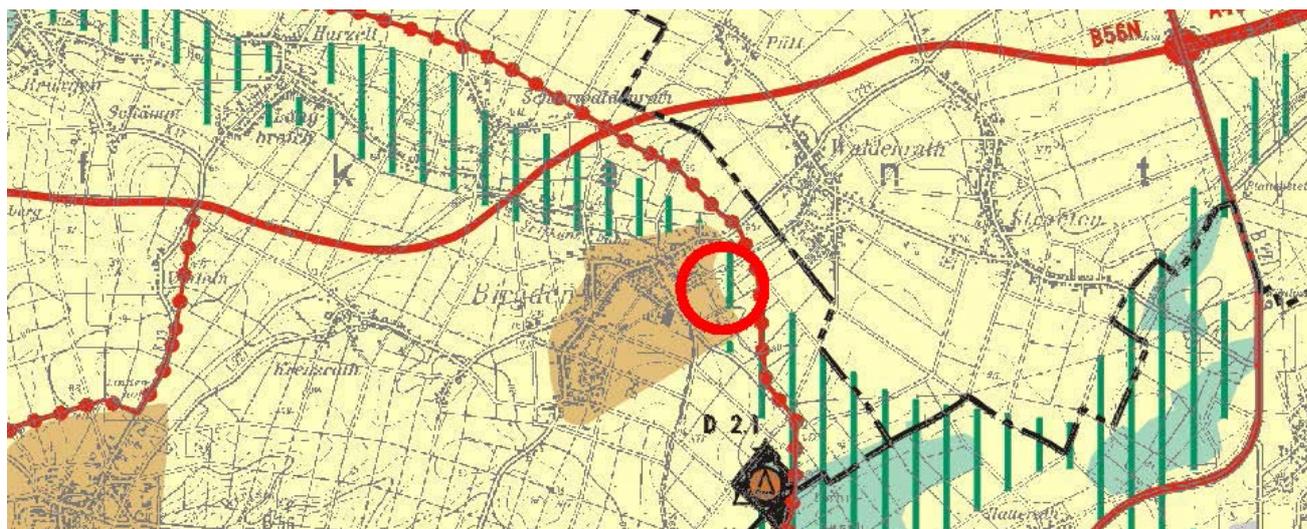


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet fast vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.¹ Im Nordosten, an das Plangebiet angrenzend, wird die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) bei gleichzeitiger Überlagerung der Darstellung „Schutz der Landschafts- und Landschaftsorientierter Erholung“ (BSLE) getroffen.

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen. Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB anhand von keinen städtebaulich eindeutig bestimmbar Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung ist unter der Annahme möglich, dass die umliegenden Baugebiete als Grenze des ASB betrachtet werden können. Orientiert man sich an den umliegenden Baugebieten so ist erkennbar, dass das Plangebiet zu einer linearen Fortsetzung des bestehenden Ortsrandes führen wird und somit von einer Lage im ASB auszugehen ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die südöstlich gelegenen Teile des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die nordwestlichen Teile werden vorwiegend als „Gemischte Bauflächen“, untergeordnet als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Damit die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 73 „Philippenkühle II“ gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist es erforderlich, die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Gemischte Baufläche“ zu ändern und die Abgrenzung zwischen den „Wohnbauflächen“ und den „Gemischten Bauflächen“ geringfügig in Richtung Südosten zu verschieben. Darüber hinaus wird ein Wirtschaftsweg im Südosten des Plangebietes in die südöstlich angrenzende Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ einbezogen. Hierdurch kann die Darstellung kleinteiliger, von Bauflächen umschlossener „Flächen für die Landwirtschaft“ vermieden werden.

Mit Schreiben vom 04.07.2018 wurde das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln um Stellungnahme gebeten, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Landesplanung angepasst ist.

3.3 Bebauungspläne

Die nordwestlich gelegenen Teile der verfahrensgegenständlichen Flächen werden überlagert von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Philippenkühle II“. Dieser setzt für die betroffenen Flächen vorwiegend „Mischgebiet“, untergeordnet „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Eine Unterteilung der Baugebiete erfolgt im Wesentlichen durch „Öffentliche Verkehrsflächen“. Zur Optimierung der Flächenaufteilung sollen diese Festsetzungen an die zusätzlich durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 73 „Philippenkühle II“ hinzukommenden Flächen angepasst und daher in dessen räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden.

Die von den verfahrensgegenständlichen Flächen überlagerten Teile des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkühle II“ treten mit dem Wirksamwerden der 1. Ergänzung automatisch außer Kraft. Das Wirksamwerden erfolgt mit der abschließenden und ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 Geilenkirchener Lehmplatte. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ fest. In diesem Zusammenhang wird der Maßnahmenraum M67 festgelegt, der gemäß der Maßnahme 5.1-25 mit Gehölzstreifen, truppenweisen Gehölzen, Baumreihen oder Kräutersäumen mit truppenweiser Gehölzbepflanzung zu strukturieren ist.

Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan, der am nordöstlichen Rand des Plangebietes einen 5,0 m breiten Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorsieht. Ferner wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Unter Berücksichtigung diese Maßgaben sind Konflikte zwischen dem Landschaftsplan und der verfahrensgegenständlichen Planung nicht ersichtlich.

3.5 Schutzgebiete

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet und dem direkten Umfeld nicht vorhanden.

Hiervon ausgenommen ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-4901-0002 (Strukturreiche-Obstwiesen-Gehölzkomplexe der Ortsränder), welches sich nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m befindet. Das Schutzgebiet besteht aus mehreren Teilflächen und umfasst die strukturreichen, insbesondere durch Obstbaumbestände, Grünlandbereiche, Hecken und Gehölze geprägten Ortsrandbereiche mit angrenzenden Gartenkomplexen und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Gehölze stellen ein wichtiges Refugialbiotop in der ansonsten ackerbaulich geprägten Landschaft dar. Eine Empfindlichkeit ist insbesondere in Bezug auf direkte Eingriffe ersichtlich. Diese werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die im LSG vorhandenen, schützenswerten Bestandteile sind innerhalb der Plangebietsfläche zudem nicht vorhanden und das Plangebiet stellt für die im Schutzgebiet zu erwartenden Arten, z.B. den Steinkauz, keine geeignetes Habitat dar. Insofern ist eine planbedingte Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht zu erwarten.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete stellen das FFH-Gebiet „Teverener Heide“ im Süden, das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“ und das FFH-Gebiet „Schaagbachtal“ im Norden dar. Diese FFH-Gebiete halten einen Abstand von ca. 7 bis 15 km zum Plangebiet ein. Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Das Plangebiet liegt z.T. zwischen den vorgenannten FFH-Gebieten und somit innerhalb möglicher Verbindungskorridore. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Baugebiete ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem mehrere Wasserschutzgebiete. Im Nordwesten des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 2 km, befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Heinsberg-Kirchhoven“. Im Süden des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 3 km, befinden sich zudem das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Gangelt-Stahe“ sowie das niederländische, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Schinveld“. Die vorgenannten Wasserschutzgebiete werden durch unterschiedliche Ortslagen und Fließgewässer räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Insofern ist eine planbedingte Beeinträchtigung der Wasserschutzgebiete nicht zu erwarten.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll das bisherige Baugebiet „Philippenkuhle II“ in Richtung des südwestlich gelegenen Gewerbegebietes „Hoferweg“ erweitert werden. Hierbei werden die Flächen einbezogen, deren Aufteilung im Zuge der Plangebietsenerweiterung weiter optimiert werden kann.

Auf den in die Planung einbezogenen Flächen sollen unterschiedliche Nutzungen entstehen. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt in erster Linie die Errichtung eines Kindergartens. Zur Förderungen einer abgerundeten städtebaulichen Ent-

wicklung beabsichtigt die Gemeinde ferner die Ergänzung des Kindergartens durch gemischte Nutzungen und allgemeine Wohnnutzungen. Die Allgemeinen Wohnnutzungen sollen sich in Richtung der bestehenden Wohngebiete orientieren, wohingegen die gemischten Nutzungen und der Kindergarten in Richtung Südosten, also in Richtung der bestehenden Gewerbegebiete orientiert werden. Durch diese Aufteilung kann eine klare, räumliche Strukturierung erzielt werden, die den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt. Somit trägt die Planung insgesamt zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bei.

Entsprechend der geplanten Art der baulichen Nutzung soll eine Höhenstaffelung ermöglicht werden, die einen harmonischen und optisch ansprechenden Übergang von den nordwestlich gelegenen Wohngebieten zu den südöstlich gelegenen Gewerbegebieten schafft. Zu diesem Zweck wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ auf maximal 2 Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,5 m begrenzt. Demgegenüber wird das Maß der baulichen Nutzung im „Mischgebiet“, mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m, leicht erhöht. Dies dient ferner der Förderung großzügiger Gestaltungsspielräume, die über eine gewisse Attraktivität für die Ansiedlung der erwarteten, gewerblichen Nutzungen bieten.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des bisherigen Baugebietes „Philippenkuhle II“ wird an den erweiterten Plangebietszuschnitt angepasst und somit leicht verschoben. Aufgrund der nun zur Verfügung stehenden Flächen kann der Verlauf der Planstraße 2 leicht verschoben und die Tiefe der nordwestlich angrenzenden Grundstücke auf ein marktgängiges Maß erhöht werden.

Die Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 6,5 m vorgesehen. Dies erlaubt den Ausbau mit einer 5,0 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg. Zur Erschließung der „Mischgebiete“ wird eine zusätzliche Stichstraße eingeplant. Diese soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Insofern wird eine Breite von 5,5 m als ausreichend erachtet. Da die Stichstraße der Erschließung eines Mischgebietes dient, innerhalb von dessen ausreichende Flächenpotentiale bestehen, um Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten, sieht der Bebauungsplan keine weitere Wendemöglichkeit im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Hiervon abgewichen wird im Bereich der Planstraße 1. Entlang der dem Kindergarten zugewandten Straßenseite werden insgesamt 9 Stellplätze vorgesehen. Diese können von den Eltern genutzt werden, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen oder von hier abholen. Um komplizierte Wendesituationen zu vermeiden wird am Kreuzungspunkt der Planstraßen 1, 2 und 4 ein Minikreisverkehr vorgesehen. Hierdurch können PKW in einem Zug wenden, wodurch die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss insgesamt gefördert werden sollen. Weitere 5 Stellplätze werden in Verlauf der Planstraße 4 vorgesehen. Die Umsetzung des geplanten Ausbaus wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger gesichert.

Zur Untersuchung der von dem Vorhaben ausgehenden Verkehrsströme wurde ein Fachgutachten erstellt.² Unter der Annahme, dass Verkehrskonflikte insbesondere im Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes „Hoferweg“ entstehen, wurde zunächst das Spitzenverkehrsaufkommen des Bestands ermittelt. Die Morgenspitze trat zwischen 8:00 Uhr und 9:00 Uhr auf, die Nachmittagspitze zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr. Zu diesen Zeiten befuhren den Knoten morgens 24 Kfz/h und nachmittags 71 Kfz/h. Die Prognose für das planbedingte Verkehrsaufkommen wurde für die jeweils ungünstigsten Bedingungen erstellt. Demnach ist pro Tag im Mittel mit ca. 1.700 Fahrten zu rechnen. Es ergibt sich für die Morgenspitze ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 33 Rechtseinbiegern in den Hoferweg und 43 Linksabbiegern vom Hoferweg in die Planstraße. Nachmittags sind es 52 Kfz/h und 72 Kfz/h. Diese Verkehrsstärken sind problemlos zusätzlich auf dem Hoferweg abzuwickeln.

Um den Verkehrsfluss am Kreuzungspunkt Planstraße/Hoferweg weiter zu optimieren, beabsichtigt die Gemeinde Gangelt ferner einen Ausbau des Kreuzungspunktes Hoferweg/Planstraße. Hierdurch können die Entwicklungspotentiale ortsansässiger Gewerbetreibender berücksichtigt werden. Die konkrete Planung und Regelung des Ausbaus ist kein Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

4.3 Freiraumkonzept

Ein Planungsziel ist die Schaffung einer Ortsrandarrondierung, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll im Nordosten ein 5,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die Bebauung einsäumen. Diese Festsetzung trägt ferner zum ökologischen Ausgleich bei.

Aufgrund des angrenzenden Spielplatzes, eines Regenrückhaltebeckens und der nordöstlich gelegenen freien Landschaft werden im Umfeld des Plangebietes ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen verzichtet.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen, der offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 in den „Allgemeinen Wohngebieten“ ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leistungsnetz in den Planstraßen erfolgen. Dieses wird an die Anschlüsse in den bestehenden Straßen anbinden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist für die Flächen, die im Nordwesten des Plangebietes liegen und vom Bebauungsplan Nr. 73 „Philippenkühle II“ erfasst werden, bereits über ein bestehendes Versickerungsbecken gesichert. Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 werden zusätzliche Versiegelungen von maximal 4.522 m² begründet. Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser in das vorgenannte Versickerungsbecken einzuleiten. Bei der Bewertung der Frage, ob die bisherige Dimensionierung des Beckens als ausreichend betrachtet werden kann, ist die Höhe der Kanalsohle des Zulaufs als kritischster Punkt zu betrachten. Diesbezügliche Berechnungen und Auswertungen haben ergeben, dass beim Eintritt der oberen Einstauhöhe der maximal zu erwartende Wasserpegel ca. 3 cm über dem untersten Punkt der Rohrsohle des Zulaufes liegen wird. Bereits nach ca. 3 m wird der Kanal des Zulaufs, bedingt durch dessen Gefälle, nicht weiter durch den oberen Wasserpegel beeinflusst. Insofern ist die bisherige Dimensionierung des Versickerungsbeckens als ausreichend zu erachten.

² Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung - Untersuchung der Verkehrssituation am Hoferweg nach Anschluss eines Neubaugebiets mit Kindertagesstätte. Herne, 28.01.2019

4.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des geplanten Vorhabens an das plangebietsübergreifende Verkehrsnetz sowie der vorwiegenden Erschließung über Gewerbegebiete ist davon auszugehen, dass die von der Planung ausgelösten Verkehrsimmissionen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Wohngebiete führen werden. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Nutzung des Umfelds. Von einer darüber hinausgehenden Steigerung der Immissionen ist nicht auszugehen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich ein Mehrgenerationen-Spielplatz, eine Biogasanlage sowie das Gewerbegebiet Hoferweg, die jeweils zu Immissionen im Plangebiet führen können. Von der genannten Biogasanlage gehen Emissionen hinsichtlich Schall und Geruch aus. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionen, die von der Biogasanlage ausgehen, gemäß den gesetzlichen Vorgaben für ein Allgemeines Wohngebiet sowie für ein Mischgebiet, eingehalten. Ein der Bezirksregierung Köln vorliegendes Geruchsgutachten der Biogasanlage hat ergeben, dass am Ort des Vorhabens bis zu 5 % Geruchs-Jahresstunden auftreten können. Mit einem Abstand zwischen Plangebiet und Biogasanlage von 250 m werden die erforderlichen Vorsorgeabstände von 200 m überschritten.

Zur Bewertung der von den weiteren Nutzungen ausgehenden Immissionen wurde ein Gutachten erstellt.³ Demgemäß zeigt sich, dass straßenverkehrsbedingte Immissionen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV im Plangebiet führen werden. Die gemäß 18. BImSchV bzw. aktuellem Freizeitlärmerrlass NRW für den Sport- bzw. Freizeitlärm relevanten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete werden im Tagzeitraum jeweils eingehalten. Ein Betrieb außerhalb des Tageszeitraums der für den Sport- bzw. Freizeitlärm relevanten Anlagen im Umfeld des Plangebietes erfolgt nicht.

Bei Betrachtung der gewerblichen Geräusche zeigt sich, dass die von bestehenden Betrieben im Umfeld und plangegebenen Betrieben im Plangebiet selbst ausgehenden Lärmimmissionen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte im geplanten Allgemeinen Wohngebiet führen werden. Im Bereich des südlichen Mischgebiets kommt es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. In der Schalltechnischen Untersuchung wird daher angeraten durch geschickte Anordnung von Räumen und Fassaden auf den Immissionskonflikt zu reagieren. Vor diesem Hintergrund wurde ein zusätzliches Gutachten erstellt, in dem eine konkrete Nutzungsmöglichkeit untersucht wurde.⁴ Demnach können die gültigen Immissionsrichtwerte im Mischgebiet, unter der Berücksichtigung konkreter Grundriss- und Fassadengestaltungen, eingehalten werden. Um die Belange des Immissionsschutzes bereits auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen, werden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.10).

³ Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkühle II“. Herzogenrath, 14.06.2018

⁴ Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte. Herzogenrath, 16.10.2018

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkuhle II“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Birgden (054558), Flur 9, Flurstück 299 und 300 sowie Teile der Flurstücke 31 bis 35 und 363. Es wurden diejenigen Grundstücke aufgenommen, deren Bebauung durch das vorliegende Verfahren planungsrechtlich abgesichert bzw. deren Bebauungsmöglichkeiten optimiert werden sollen. Der gewählte Plangebietszuschnitt steht somit im Einklang mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt, da dieser dem Wohnen sowie der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Die als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereiche bieten sich besonders für die Umsetzung von entsprechenden Gewerbebetrieben an, da sie über den Hoferweg gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und somit für Gewerbebetriebe besonders attraktiv sind. Zudem wird diese Anbindung voraussichtlich dazu führen, dass gebietsfremde Besucher-, Kunden- und Lieferverkehre über den Hoferweg erfolgen und die zu erwartenden Verkehrsströme zu keiner Beeinträchtigung umliegender Wohngebiete führen werden. Zuletzt bieten sich die Flächen auch deshalb für die Umsetzung von Gewerbebetrieben an, da sie im Übergang zu bestehenden Gewerbebetrieben liegen und somit grundsätzlich von Synergien profitieren könnten.

Die nordwestlich gelegenen Teile des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Durch die geplante Abgrenzung der Baugebiete kann der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt werden, da das „Mischgebiet“ die nordwestlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiet“ von den südöstlich gelegenen „Gewerbegebieten“ trennen wird.

Von der Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“ für den geplanten Kindergarten soll abgesehen werden. Da die Lage und der Zuschnitt des Kindergartens bzw. von dessen Außenanlagen noch nicht abschließend bekannt sind, würde eine planungsrechtliche Einschränkung, durch Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“, die Vollziehbarkeit der Planung ggf. in Frage stellen. Dieser Einschränkung kann durch vollständige Festsetzung eines „Mischgebietes“ entgegengewirkt werden. Denn auch in „Mischgebieten“ sind Kindergärten allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da die damit Einhergehenden Nutzungs- und Raumsprüche nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar wären.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

1.2 Im Mischgebiet MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

1.3 Im Mischgebiet MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im „Mischgebiet“ wird eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung und schaffen zugleich einen harmonischen Übergang in Richtung der südöstlich gelegenen Gewerbegebiete.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf diese GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Im Bereich des geplanten Kindergartens soll in Rücksprache mit dem Investor eine für Kinder ansprechende und den natürlichen Spieltrieb anregende Verzahnung zwischen Gebäude und Außenbereich entstehen. Dies setzt voraus, dass die Spiel- und Aufenthaltsflächen über ein für andere gemischte Nutzungen hinausgehendes Maß versiegelt werden und die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im „Mischgebiet“ bis zu einem Wert von 0,7 überschritten wird. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine entsprechende Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Zugangsvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt.

Mehrere städtebauliche Gründe sprechen für die Erhöhung der Grundflächenzahl. Durch die angestrebte Verzahnung zwischen Gebäude und Außenbereich kann die Aufenthaltsqualität auf dem Kindergartengelände deutlich gesteigert werden. Ferner befindet sich das geplante Baugebiet im Übergang zwischen „Allgemeinem Wohngebiet“ und „Gewerbegebiet“. Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 würde die Versiegelung im „Mischgebiet“ weiterhin zwischen der im „Allgemeinen Wohngebiet“ (0,4) und der im „Gewerbegebiet“ (0,8) liegen. Insofern wäre ein harmonischer Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungen gewährleistet und ein städtebauliches Ungleichgewicht nicht erkennbar.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem zahlreiche Freiflächen. Beispielsweise in Form eines großflächigen Versickerungsbeckens, eines Spielplatzes sowie der freien Landschaft. Somit sind ein übermäßiger Grad der Versiegelung und hierdurch bedingte, negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortsteil nicht zu erwarten. Darüber hinaus können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Denn das durch den erhöhten Grad der Versiegelung begründete, ökologische Defizit wird in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und in Folge dessen ausgeglichen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,50 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Zur Förderung eines harmonischen Übergangs zu den südlich gelegenen Gewerbenutzungen wird im „Mischgebiet“ eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,50 m festgesetzt. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.5 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Hiervon abgewichen wird im Bereich von schrägen Grundstückszuschnitten und Straßenradien. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Von der Regeltiefe abgewichen wird in Bereichen mit geringer Grundstückstiefe. In diesen Bereichen halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,0 m zu den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein, die entlang der nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der späteren Bepflanzung vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Mischgebiet“ verfügen über keine Regeltiefe. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass sich im Mischgebiet sowohl ein Kindergarten als auch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln sollen und diese über unterschiedliche Nutzungsansprüche verfügen. Um den individuellen Anforderungen Rechnung zu tragen, werden die Baufenster großzügig gefasst. Sie halten demnach einen Abstand von 3,0 m zu den Baugebietsgrenzen ein. Hiervon abweichend halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,0 m zu den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein bzw. orientieren sich, im Bereich der

Planstraßen 1 und 2, am Verlauf des geplanten Gehwegs. Durch die Orientierung der Baugrenzen am Gehweg kann eine optimale Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Hierdurch sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von vergleichsweise großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche in den „Allgemeinen Wohngebieten“ nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung oder die freie Landschaft anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

Das „Mischgebiet“ bietet sich aufgrund des angestrebten Gebietscharakters, der durch vergleichsweise großzügige Grundstückszuschnitte und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist sowie durch die Lage im Übergang zu vergleichsweise dicht bebauten Gewerbegebieten u.a. für die Umsetzung einer dichteren Wohnbebauung an. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Mischgebiet“ auf 10 begrenzt.

4.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Im Mischgebiet MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.3 Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohnhaus.

5.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Eine besondere Zweckbestimmung wird ausschließlich bei den Teilflächen der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ getroffen, die an den westlich gelegenen Spielplatz angrenzen. Um eine Gefährdung spielender Kinder und anderer Anwohner zu reduzieren, soll dieser Straßenabschnitt verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Demgemäß wird er als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Bei den verbleibenden Flächen wird, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Im Bereich des geplanten Kindergartens werden die Gehwege und angrenzenden Stellplätze in das „Mischgebiet“ einbezogen. Hierdurch können der Kindergarten und die hierfür bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem gleichen Grundstück realisiert und somit auf eine Ablösung der Stellplätze verzichtet werden. Die Pflege und Instandhaltung der Gehwege und Stellplätze wird in diesem Bereich vom späteren Betreiber des Kindergartens übernommen. Eine planungsrechtliche Absicherung des geplanten Ausbaus der Verkehrsflächen erfolgt über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger. Zudem wird durch Festsetzung einer „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ planungsrechtlich abgesichert, dass der Gehweg durch Fußgänger und für Erschließungsleitungen genutzt werden kann (vgl. Kapitel 5.9).

5.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust

von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Darüber hinaus hat die durchgeführte Umweltprüfung ergeben, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der regulären Brutsaison erfolgt. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.2 Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um planungsrechtlich abzusichern, dass der an den Kindergarten angrenzende, in das „Mischgebiet“ einbezogene Gehweg durch Fußgänger und Versorgungsträger genutzt werden kann, wird auf diesem die zeichnerische Festsetzung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ getroffen. Zur Konkretisierung der hiermit verbundenen Vorgaben wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ wird der Allgemeinheit ein uneingeschränktes Gehrecht sowie den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Herrichtung und Versorgung der vorgenannten Leitungen eingeräumt.

5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Bei Betrachtung der gewerblichen Geräusche zeigt sich, dass die von bestehenden Betrieben im Umfeld ausgehenden Immissionen zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Mischgebiet führen (vgl. Kapitel 4.6). Um die Belange des Immissionsschutzes hinreichend zu berücksichtigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Nachgang zur Offenlage wurde von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg mitgeteilt, dass immissionsschutzrechtliche Bedenken nur ausgeräumt werden können, wenn die bis zu diesem Zeitpunkt getroffenen Festsetzungen ergänzt werden. In Folge dessen werden die Festsetzungen wie folgt angepasst.

„Hat eine nach öffentlicher Auslegung vorgenommene Ergänzung einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung, so besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange, denn inhaltlich ändert sich am Planentwurf nichts. Entsprechendes gilt, wenn der Entwurf nach der Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden.⁵ Diese Zugangsvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Zu den bis dahin getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz bestand bereits während der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben und Änderung beruht auf einem ausdrücklichen Vorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg. Zudem schränkt dich der Plangeber durch die getroffenen Festsetzungen lediglich selber ein. Dritte werden nicht abwägungsrelevant berührt. Vor diesem Hintergrund wird von einer erneuten Auslegung der Planunterlagen abgesehen.

7.1 Passiver Schallschutz

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die in der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

| Art der baulichen Nutzung | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A) | Raumarten | | |
|--|------------------|--|--|---|--------------------------|
| | | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches* |
| Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB | | | | | |
| WA | III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| MI | IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |

* soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
 ** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

7.2 Emissionskontingente

Im Mischgebiet MI sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, Ausgabe Dez. 2006, weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

| LEK in dB(A) | | Fläche s in m^2 | L_w in dB(A) | |
|--------------|--------|------------------------|----------------|--------|
| tags | nachts | | tags | nachts |
| 50 | 35 | 6.420 | 88 | 73 |

Tabelle 2: Emissionskontingente

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Betriebe und Anlagen (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeit-

⁵ BVerwG, Beschluss vom 18. April 2016 – 4 BN 9/16 –,

punkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent LIK nicht überschreitet.

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent in dB | |
|-----------------|------------------------|--------|
| | tags | Nachts |
| A 240° bis 60° | 0 | 0 |
| B 60° bis 198° | 12 | 12 |
| C 198° bis 240° | 8 | 8 |

Tabelle 3: Zusatzkontingente

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Vorhaben sind auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes einen Wert von mindestens 15 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm am maßgebenden Immissionsort im Einwirkungsbereich der Anlage nicht überschreitet.

7.3 Ausschluss schützenswerter Bebauung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Ausschluss schützenswerter Bebauung“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern, geschickte Anordnung von Räumen und Fassaden, Schallabsorbierende Maßnahmen) ausgeschlossen wird.

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß der folgenden Festsetzungen festgesetzt:

8. *Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.*

| <i>Pflanzliste A: Sträucher</i> | | <i>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</i> | |
|---------------------------------|---------------------------|---|--------------------------|
| <i>Schwarze Apfelbeere</i> | <i>Aronia melanocarpa</i> | <i>Feldahorn</i> | <i>Acer campestre</i> |
| <i>Kornelkirsche</i> | <i>Cornus mas</i> | <i>Hainbuche</i> | <i>Carpinus betulus</i> |
| <i>Roter Hartriegel</i> | <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Esskastanie</i> | <i>Castanea sativa</i> |
| <i>Hasel</i> | <i>Corylus avellana</i> | <i>Walnuss</i> | <i>Juglans regia</i> |
| <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> | <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Wildapfel</i> | <i>Malus communis</i> |
| <i>Pfaffenhütchen</i> | <i>Euonymus europaea</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> | <i>Prunus avium</i> |
| <i>Liguster</i> | <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Frühe Traubenkirsche</i> | <i>Prunus padus</i> |
| <i>Heckenkirsche</i> | <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Wildbirne</i> | <i>Pyrus pyrastrer</i> |
| <i>Kirschpflaume</i> | <i>Prunus cerasifera</i> | <i>Eberesche</i> | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| <i>Schlehe</i> | <i>Prunus spinosa</i> | <i>Elsbeere</i> | <i>Sorbus torminalis</i> |
| <i>Faulbaum</i> | <i>Rhamnus frangula</i> | | |
| <i>Rote Johannisbeere</i> | <i>Ribes rubrum</i> | | |
| <i>Hundsrose</i> | <i>Rosa canina</i> | | |
| <i>Salweide</i> | <i>Salix caprea</i> | | |
| <i>Wolliger Schneeball</i> | <i>Viburnum lantana</i> | | |
| <i>Wasserschneeball</i> | <i>Viburnum opulus</i> | | |

Tabelle 4: Pflanzlisten A und B

5.12 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

9. *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

6 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkuhle II“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie treffen ebenfalls für die 1. Ergänzung zu und werden somit in diese aufgenommen:

1. Tektonik

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf der Rurscholle. Der Nordosten der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich zudem im Einflussbereich des Braunrather Sprunges. Ca. 60 m westlich der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenast des Siersdorfer Sprunges.

2. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Birgden der Gemeinde Gangelt ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Hinweise für die Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben ergeben sich aus der DIN EN 1998. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt hier insbesondere z. B. für Schulen etc. und damit auch für Kindergärten.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

3. Baugrund

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Setzungsempfindlichkeit der lößbürtigen, größtenteils fluvial abgelagerten feinkörnigen Substrate über Terrassenablagerungen.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 132“ und „Horrem 129“, beide im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehener Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW.

5. Sumpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

6. Düngemittel und Biozide

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde vor der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt. Eine Belastung der Böden durch Düngemittel oder Biozide kann nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg empfiehlt daher den Ackerboden mittels repräsentativer Mischproben auf Schwermetalle und organische Parameter untersuchen zu lassen sowie ein Pestizidscreening durchführen zu lassen.

7. Baukräne

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ab ca. 5150 m - 5460 m nordöstlich des Startbahnbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1b LuftVG des

Flugplatzes Geilenkirchen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 weist darauf hin, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.

8. *Emissionen durch militärischen Flugbetrieb*
Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Geilenkirchen ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.
9. *Haustechnische Anlagen*
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Der folgende Hinweis betrifft die Einsichtnahme von Vorschriften und ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

10. *Einsichtnahme von Vorschriften*
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die Kompensation kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen und muss daher auf externen Flächen umgesetzt bzw. über bereits durchgeführte Maßnahmen abgegolten werden. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Gangelt.

11. *Externe Kompensationsmaßnahmen*
Das ökologische Defizit in Höhe von 6.508 Ökopunkten wird über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Koppmannchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft – Zweigstelle Westliches Rheinland abgegolten. Eine kartografische Verortung der aus dem Ökokonto beanspruchten Teilfläche ist nicht möglich.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

7.2 Ausgleich

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkühle II“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

8 PLANDATEN

| | | |
|--|-----|-----------------------|
| Räumlicher Geltungsbereich | ca. | 12.679 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 4.228 m ² |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | ca. | 322 m ² |
| Mischgebiet..... | ca. | 6.782 m ² |
| davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. | 347 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche..... | ca. | 1.669 m ² |
| davon ohne besondere Zweckbestimmung..... | ca. | 1.300 m ² |
| davon besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ | ca. | 369 m ² |

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Philippenkühle II“ als Satzung beschlossen hat.