

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 74
„Gewerbepark an der Heide“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

November 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Ramona Grothues

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 VORGABEN.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
3.4	Sonstige Schutzgebiete.....	6
4	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	6
4.2	Erschließungskonzept.....	6
4.3	Freiraumkonzept	7
4.4	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Altlasten	7
4.6	Immissionen	7
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.5	Flächen für Garagen und Carports.....	10
5.6	Verkehrsflächen	10
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6	HINWEISE	12
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Umweltauswirkungen	14
7.2	Ausgleich.....	14
8	PLANDATEN	15

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Laut Gewerbeflächenmonitoring der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) befindet sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kreis Heinsberg anhaltend auf hohem Niveau (vgl. AGIT mbH, 2017). Dies spiegelt sich auch in den konkreten Nachfragen von bereits in der Gemeinde Gangelt ansässigen Gewerbetreibenden wieder. Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage eines Gewerbetreibenden vor, der seinen bestehenden Betrieb um ca. 1,7 ha erweitern möchte. Durch die Erweiterung des Betriebs könnte bestehende Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze generiert werden, sodass ein öffentliches Interesse an der Betriebserweiterung gegeben sind.

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Reserven an „Gewerblichen Bauflächen“ in einem Flächenumfang von ca. 30 ha sind zur Umsetzung dieser Zielsetzung nicht geeignet. Eine Erschließung wäre dort nur unter einem unverhältnismäßigen Kosten- und Arbeitsaufwand möglich, da das Gelände Richtung Westen merklich abfällt. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher, einen ca. 1,7 ha großen Anteil der Reserveflächen aufzuheben und im Südosten des bestehenden Gewerbeparks wieder auszuweisen. Dieser Flächentausch wird durch das Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) explizit ermöglicht (vgl. Landesregierung NRW, 2016).

Die Verortung des geplanten Vorhabens im Südosten des bestehenden Gewerbeparks bietet sich aus Sicht der Gemeinde besonders an, da die Fläche hierdurch nicht nur unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete angrenzen würde, sondern sich ebenfalls im unmittelbaren Umfeld des bestehenden, verfahrensgegenständlichen Gewerbebetriebes befinden würde. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) verdeutlicht die Landesregierung mit dem Ziel 6.3-3 ihre Absichten, neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar an bereits bestehende Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anzuschließen (vgl. Landesregierung NRW, 2016). Die Umsetzung dieses Ziels dient dem Freiraumschutz, der Kosteneffizienz durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen sowie einer konzentrierten Siedlungsentwicklung (vgl. ebd.). Somit kann diesem Ziel durch die Planung gefolgt werden.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Gewerbeflächen. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Gewerbegebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügen und somit eine städtebauliche Komplettierung des angrenzenden Gewerbeparks darstellen soll. Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dies setzt die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ bzw. Festsetzung eines „Gewerbegebiets (GE)“ gemäß § 8 BauNVO voraus.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abbildung 1: räumliche Verortung des Plangebietes

Quelle: Land NRW. 2018. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 26.10.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Gangelt im Südosten des bestehenden Gewerbegebietes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 54, Flurstücke 58, 78/59, 79/59, 60, 61 und 62 sowie teilweise 131 und 189. Das Plangebiet erstreckt sich somit über eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Das Vorhabengebiet ist größtenteils unbebaut und dient der landwirtschaftlichen Produktion. Entlang der westlichen sowie der nordöstlichen Plangeietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Westen werden die verfahrensgegenständlichen Flächen von einem Gehölzstreifen begrenzt, welcher das Plangebiet von der Martin-May-Straße sowie dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet trennt. Sowohl im Süden als auch im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Vorhabengebiet an. In nördlicher Richtung befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen können an die Johann-Conen-Straße angeschlossen werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich bei der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen östlich der verkehrsinfrastrukturellen Bedarfsplanmaßnahme (K5) und liegen somit eindeutig im „Allgemeinem Siedlungsbereich“ (ASB) und nicht im „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB). Allerdings ist die Ausweisung von Gewerbeflächen auch im ASB zulässig. Somit bestehen grundsätzlich keine Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt als „Wohnbauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können ist der letztgenannte zu ändern. Eine formelle landesplanerische Anfrage ist mit Schreiben vom 20.03.2019 erfolgt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 26.04.2019 hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

3.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Naturparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für das Plangebiet eine Überlagerung mit dem Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Anreicherung soll u.a. durch das Pflanzen von Feldgehölzen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Ortseingrünungen etc. überwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation oder durch Pflanzung von Obstbäumen im Ortsrandbereich erfolgen.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt vorliegend durch grünordnerische Festsetzungen. Diese tragen zugleich zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe bei. Darüber hinausgehende Eingriffe werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen. Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Fläche befindet sich außerdem die Pflegemaßnahme 5.7-5, welche die Anlage eines Wanderweges beschreibt. Dieser wird in seinem ursprünglichen Verlauf während des Verfahrens überplant, kann jedoch voraussichtlich in südlicher Richtung am Plangebiet entlang geführt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind planbedingte Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

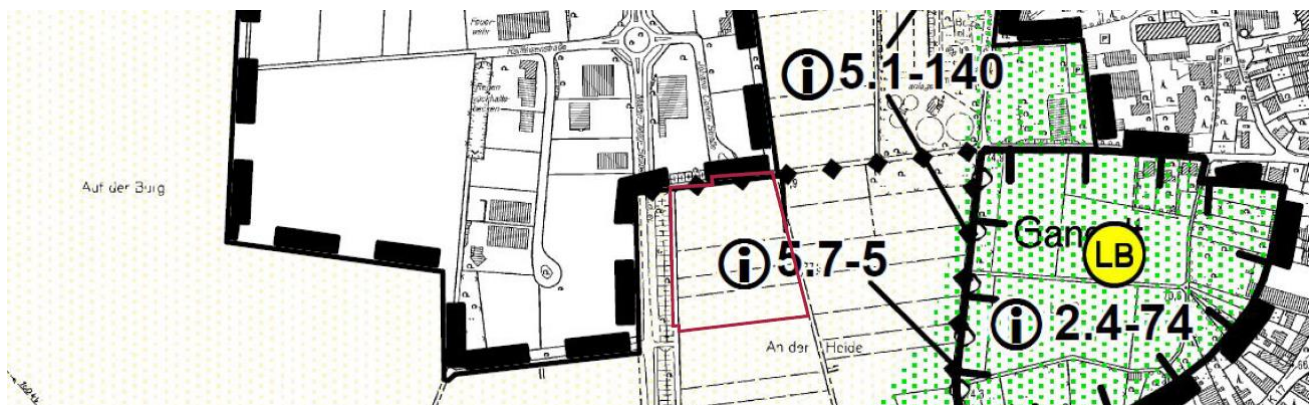


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“

Quelle: Kreis Heinsberg

Der Landschaftsplan II/5 Selfkant setzt für das Plangebiet eine Überlagerung mit dem Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Anreicherung soll u.a. durch das Pflanzen von Feldgehölzen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Orts- eingrünungen etc. überwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation oder durch Pflanzung von Obstbäumen im Ortsrandbereich erfolgen. Diese Maßnahmen können zumindest in Teilbereichen des Plangebietes umgesetzt werden. Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Fläche befindet sich außerdem die Pflegemaßnahme 5.7-5, welche die Anlage eines Wanderweges beschreibt. Dieser wird in seinem ursprünglichen Verlauf während des Verfahrens überplant, kann jedoch voraussichtlich in südlicher Richtung am Plangebiet entlang geführt werden. Insgesamt sind keine Konflikte zwischen der Planung und den Festsetzungen des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ erkennbar.

3.4 Sonstige Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten überlagert.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Da die nördlich und westlich angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden, entstehen durch die Planung des Gewerbegebietes zusammenhängende, städtebaulich geschlossene Gewerbeflächen. Durch die zusammenhängende Lage unterschiedlicher Gewerbebetriebe sind Synergieeffekte zu erwarten. Die Bauweise orientiert sich an dem bestehenden Gewerbe im Norden und Westen sowie an den Bedürfnissen eines modernen Gewerbebetriebes, so dass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig sein soll.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die Johann-Conen-Straße, welche von Norden bis an die verfahrensgegenständlichen Flächen heranreicht. Dazu wird ein Teil des vorhandenen Wirtschaftsweges zwischen der Johann-Conen-Straße und den südlich gelegenen Flurstücken zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgebaut. Um die Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke perspektivisch zu ermöglichen, wird derselbe Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten ausgebaut. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Im Zuge des Vorhabens wird der vorhandene Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze der verfahrensgegenständlichen Flächen überplant. Um weiterhin den Zugang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt.

4.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es, eine optisch ansprechende Ortsrandarrondierung zu schaffen und somit die Ortslage gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen. Zu diesem Zweck wird eine 8,0 m breite Fläche nördlich der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Durch diese von Gehölzstrukturen geprägte, attraktive Abgrenzung können ggf. auftretende Beeinträchtigungen gegenüber den Umgebungsnutzungen vermindert werden. Außerdem kann durch die Pflanzmaßnahmen dem für das Plangebiet festgesetzten Entwicklungsziel 2 aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant Rechnung getragen werden. Die Bepflanzungen sind mit Sträuchern, Feldgehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen (ggf. als Obstbäume) überwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und in Anlehnung an die Pflanzmaßnahmen innerhalb der angrenzenden Gewerbeflächen durchzuführen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen, sodass die Ortslage Richtung Osten weiterhin perspektivisch ausgebaut und eingefasst werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen über die bestehenden Anschlüsse in der Johann-Conen-Straße.

Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden. Unter Anderem zu diesem Zweck wurde der Baugrund fachgutachterlich untersucht (vgl. Herbst, 2019a und 2019b). Demnach sind die Böden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet. Um den Anforderungen des § 55 Abs. 1 WHG gerecht zu werden, wonach das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, sowie um das bestehende Kanalnetz zu entlasten, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet zulässig ist (vgl. Kapitel 5.8). Hierdurch wird planungsrechtlich abgesichert, dass jedenfalls eine Entwässerungsmöglichkeit besteht und die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegenstehen. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die abschließende Ausgestaltung des geplanten Gewerbegebietes nicht geregelt wird, wird von einer generellen Verpflichtung zur Versickerung des gesamten, im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers abgesehen.

4.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind für die verfahrensgegenständlichen Flächen derzeit nicht bekannt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können Einträge durch Düngemittel oder Biozide nicht pauschal ausgeschlossen werden. Ein konkreter Anfangsverdacht liegt jedoch nicht vor.

4.6 Immissionen

Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen in einem Abstand von ca. 250 m zu den verfahrensgegenständlichen Flächen. Im Sinne des Abstandserlasses mit der Abstandsliste 2007 sind damit Betriebe der Abstandsklassen I bis V in dem Plangebiet unzulässig und werden ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird über die Johann-Conen-Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die Johann-Conen-Straße mündet nach ca. 200 m in die Martin-May-Straße (K5). Aufgrund dieser guten Anbindung des Plangebietes an das bestehende, überörtliche Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen durch zusätzlichen Verkehr auszugehen.

Insgesamt werden Belange des Immissionsschutzes damit nicht erkennbar berührt. Ggf. wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine gutachterliche Untersuchung zu den zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark an der Heide – Gangelt“ befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Gangelt. Er umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 54, Flurstücke 58, 78/59, 79/59, 60, 61 und 62 sowie teilweise 131 und 189. Das Plangebiet erstreckt sich somit über eine Fläche von ca. 17.297 m².

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen. Da das Plangebiet zudem Nutzungen mit einer gewissen Arbeitsplatzdichte in Form einer Erweiterung bereits bestehender Gewerbebetriebe dienen soll, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Spielhallen, Diskotheken, Land- und Gartenbaubetriebe, Tierzuchtbetriebe, Schrottplätze, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, da sie sich nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Gleiches gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte. Auch sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die weiteren, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen in einem Abstand von ca. 250 m zu den verfahrensgegenständlichen Flächen. Im Sinne des Abstandserlasses mit der Abstandsliste 2007 sind damit Betriebe der Abstandsklassen I bis V in dem Plangebiet unzulässig. Um eine spätere Entwicklung des Gemeindegebietes, z.B. den weiteren Ausbau von Wohngebieten nicht zu beeinträchtigen werden diese Betriebe in dem Plangebiet ausgeschlossen.

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Land- und Gartenbaubetriebe*
- *Tierzuchtbetriebe*
- *Schrottplätze*
- *Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Diskotheken, Spielcasinos, Spielbanken, Swingerclubs, Nachbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte*

- 1.2 *Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V gemäß der Anlage 1 des Abstandserlasses nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

Ausnahmsweise können die Betriebsarten der höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

- 1.3 *Im Gewerbegebiet (GE) können die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden.*

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in einer isolierten Lage gegenüber den bebauten Wohnbereichen von Gangelt. Damit sind sie für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht geeignet. Die Gemeinde Gangelt verfolgt das Ziel, die Betriebe der Nahversorgung künftig wohnortnah anzusiedeln. Um dies zu gewährleisten werden Einzelhandelsbetriebe gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung ausgeschlossen:

- 1.4 *Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.*

5.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an den im Westen und Norden angrenzenden Gewerbegebieten und an den Bedürfnissen eines modernen Gewerbebetriebes orientieren. Entsprechend soll hier eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m entstehen. Diese Gebäudehöhe ist für moderne Gewerbebetriebe angemessen. Sie fördert die Baufreiheit und eröffnet im Sinne der planerischen Zurückhaltung ausreichend Gestaltungs- und Erweiterungsspielraum. Mit 12 m Gebäudehöhe werden sowohl drei- bis viergeschossige Gewerbebauten als auch größere Lagerhallen ermöglicht. Eine besondere bauleitplanerische Staffelung der Höhen nach Baugebieten – z.B. um topographische Unterschiede zu nivellieren – ist städtebaulich nicht erforderlich. Erfahrungen innerhalb der bestehenden, westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen haben gezeigt, dass eine geringere Höhenfestsetzung aus tatsächlichen Gründen in der Örtlichkeit (Endbaustatus der Höhenbegrenzungen, Geländemodellierungen auf Baugrundstücken) angesichts der Bedürfnisse moderner Gewerbebetriebe nur schwer bis nicht vollziehbar ist. Eine nicht vollziehbare Festsetzung wäre nicht erforderlich und damit unwirksam. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen wird im Hinblick auf die Ausbauplanung der nachfolgende in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert:

- 2.1 *Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Dachhaut) haben als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

Für den Betrieb von Gewerbebauten sind regelmäßig technische Aufbauten und Einrichtungen erforderlich, welche die ansonsten zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Um eine unangemessene Einschränkung zu vermeiden wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem Plangebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO vollständig ausgenutzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt andererseits die betriebstechnischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, da zur Realisierung der erforderlichen Lager- und Infrastrukturflächen ein Großteil der Betriebsfläche befestigt und damit versiegelt werden muss.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 5 m zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ein, um Beeinträchtigungen von geplanter und bestehender Bepflanzung sowie eine optisch bedrängende Wirkung auf angrenzenden Wegen durch hohe Gewerbebauten zu vermeiden. Auf diese Weise verfügen die überbaubaren Grundstücksflächen über Tiefen von ca. 94 bis ca. 120 m. Mit einer solchen Tiefe werden ein ausreichender Gestaltungsspielraum und eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

5.5 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Ordnung bei, indem der öffentliche Verkehrs- und Freiraum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt wird. Zudem sind die Grundstücksbereiche, durch das öffentliche Wegenetz nahezu vollständig einsehbar. Es liegt im besonderen Interesse der Gemeinde Gangelt, den neu entstehenden Ortsrand nicht durch Garagenbauten zu überprägen.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Johann-Conen-Straße. An der nördlichen Plangebietsgrenze entlang verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg, von dem ein Teilbereich zwischen der Johann-Conen-Straße und den darunterliegenden Flurstücken als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Somit ist die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig gesichert. Um die Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke perspektivisch zu ermöglichen, wird derselbe Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten auf einer Breite von 7,0 m ausgebaut. Damit der Zugang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach Überplanung des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges weiterhin gewährleistet werden kann, wird entlang der südlichen Verfahrensgrenze eine 5,0 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese trägt die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und dient der Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um die Gewerbeflächen gegenüber dem Landschaftsraum abzugrenzen und eine attraktive Ortsarrondierung zu schaffen, soll nördlich des geplanten Wirtschaftsweges eine qualitativ hochwertige Bepflanzung entstehen. Aus diesem Grund werden entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes 5,0 m breite „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „1“ festgesetzt. Mit einer Breite von 8,0 m sind diese Flächen zur Ausbildung eines markanten Landschaftsrandes geeignet. Da die östliche Grenze des Gewerbegebietes in Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen gewandt liegt, ist ein Erfordernis für eine entsprechend intensive Eingrünung nicht erkennbar. Aus diesem Grund werden entlang dieser Grenze 3,0 m breite „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zudem soll das Plangebiet mit dem westlich und nördlich angrenzenden Gewerbepark eine optisch zusammenhängende Einheit bilden. Aus diesem Grund werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 4.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „1“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer 8,0 m breiten Feldgehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzlisten A, B und C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume I. und II. Ordnung sind in einem Abstand von 8,0 bis 15,0 m, versetzt und die Sträucher in einem Abstand von 1,5 m, versetzt anzupflanzen. Der Aufbau erfolgt von der Außenseite mit Sträuchern hin zur Kernzone mit Bäumen ansteigend. Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendecken zu begrünen.
- 4.2 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „2“ sind mit 3,0 m breiten, freiwachsenden Hecken aus Sträuchern der Pflanzliste C zu begrünen. Je 10 m laufender Hecke ist ein Baum gem. der Pflanzlisten A oder B einzufügen.
- 4.3 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens ein Laubbaum der Pflanzlisten A oder B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4,0 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

Pflanzliste A: Bäume I. Ordnung	
Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste C: Sträucher	
Mindestqualität 60/100	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Tabelle 1: Pflanzlisten A, B und C

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 4.4). In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. Die als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage –Entwässerungssatzung – der Gemeinde Gangelt vom 29. März 2017 befreit.

6 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Defizits wurde anhand eines landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt und beträgt insgesamt 20.788 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt auf planexternen Flächen und wird über nachfolgenden Hinweis sowie über einen Ausgleichsvertrag zum Satzungsbeschluss planungsrechtlich abgesichert.

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des ökologischen Defizits in Höhe von 20.788 Ökopunkten wird über insgesamt ca. 6,5 ha Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 30, Teile des Flurstücks 79 sowie Gemarkung Birgden, Flur 8, Flurstück 62 abgegolten. Die Flächen werden fachgerecht aufgeforstet. Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

Der letzte Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften. Ein solcher Hinweis ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

2. 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.

In Folge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 68“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o

MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 68“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

4. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen oder Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landrat Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte werden von der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19 erteilt.

6. Erdbebengefährdung

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. Demnach ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ sowie Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

7. *Baugrund*

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. *Bodendenkmäler*

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. *Baufeldfreimachung*

Die Baufeldräumung sollte nach Möglichkeit zwischen September und Februar und somit außerhalb der Brutzeit erfolgen, um Nester (bodenbrütender Arten) nicht zu gefährden. Sofern eine Baufeldräumung während der Brutzeit nicht vermeidbar ist, so ist vorab gutachterlich nachzuweisen, dass sich auf der Vorhabenfläche keine aktiven Vogelbruten befinden. Sollten aktive Bruten vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung so lange auszusetzen, bis die Jungtiere das Nest verlassen haben.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Laufe des Verfahrens 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 angemessener Weise verlangt werden kann.

7.2 Ausgleich

Durch die verfahrensgegenständliche Planung wird in erheblichem Maße in Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff ist durch einen ökologischen Ausgleich zu kompensieren. Das planbedingte ökologische Defizit wurde anhand eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt. Somit ergibt sich insgesamt ein ökologisches Defizit von 20.788 Ökopunkten. Das Defizit soll über externe Ausgleichsflächen innerhalb des Gemeindegebietes auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 30, Teile des Flurstücks 79 sowie Gemarkung Birgden, Flur 8, Flurstück 62 ausgeglichen werden. Es handelt sich um Maßnahmen zur Aufforstung mit überwiegend heimischen Gehölzen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Hinweis im Bebauungsplan sowie einen Ausgleichsvertrag, der zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.

8 PLANDATEN

Plangebiet.....	ca.	17.296 m ²
Gewerbegebiet (GE).....	ca.	16.216 m ²
Straßenverkehrsfläche.....	ca.	419 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	ca.	662 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	ca.	1.447 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark an der Heide - Gangelt“ als Satzung beschlossen hat.

Literaturverzeichnis

- AGIT mbH. 2017. PM 16/17 AGIT legt neuen Gewerbeflächen-Monitoring-Bericht 2016 vor. Regionaler Gewerbeflächenmarkt auf Rekordniveau! [Online] 19. Dezember 2017. [Zitat vom: 05. November 2018.] https://www.agit.de/fileadmin/user_upload/16-PM_GFM-Bericht_2016_SR_Aachen_2017-12-19.pdf.
- IT.NRW, Geschäftsbereich Statistik. 2018. Kommunalprofil Gangelt. Düsseldorf : IT.NRW, 2018.
- Landesregierung NRW. 2016. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf : Landesregierung NRW, 2016.