

BEGRÜNDUNG

der 51. Flächennutzungsplanänderung

„Erweiterung Gewerbepark - Gangelt“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Schutzgebiete	6
4	PLANINHALT	7
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
6	FLÄCHENBILANZ	7

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden in der bereits durchgeführten 32. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Gangelt bestehende Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes aufgehoben und westlich des Hauptortes konzentriert. Diese Flächen bieten sich aus Sicht der Gemeinde besonders für eine gewerbliche Nutzung an:

Erstens befinden sie sich an den bereits voll erschlossenen Straßen B56 und „Martin-May-Straße“, so dass die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss und die noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe von einer guten Anbindung profitieren könnten. Durch die im Norden von Gangelt geplante Umgehungsstraße wird diese Anbindung künftig noch verbessert. Zudem kann durch die Umgehungsstraße eine zusätzliche Belastung des Ortskernes von Gangelt, durch von dem Gewerbegebiet verursachte Verkehrsströme, vermieden werden. Durch die Lage fernab von Wohngebieten werden Konflikte aufgrund von Lärmimmissionen insgesamt gering gehalten.

Zweitens befindet sich das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht bereits in einem gewissen Siedlungszusammenhang, da es aus drei Richtungen von natürlichen, landschaftlichen Zäsuren bzw. Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist: Im Norden von einer markanten, alten Baumreihe auf einer ehemaligen Kleinbahntrasse, im Osten von der Martin-May-Straße und einem Nahversorgungsgebiet sowie im Süden von der B56 und bestehenden Gewerbeflächen.

Zuletzt können durch die Lage im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen Synergieeffekte erzielt und bisher unbelastete Standorte geschont werden. Grundsätzlich sind bereits stärker vorbelastete Standorte z.B. Standorte in der Nähe von bestehenden oder geplanten Straßen zu bevorzugen. Diese Alternativen sind im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes (§1a Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 2 BauGB) dazu geeignet ansonsten gering belastete Landschaftsräume zu schonen.

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die heutigen Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 82 bis 85, 200 und 201 als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Alle weiteren verfahrensgegenständlichen Flächen wurden als „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze als „Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der ursprünglich an der „Sonderbaufläche“ interessierte Investor hat seine Pläne zwischenzeitlich verworfen, sodass ein konkreter Bedarf für diese Darstellung nicht mehr vorliegt. Zudem ermöglicht der Standort keine wohnortnahe Versorgung, da er außerhalb der Siedlungsschwerpunkte liegt und von diesen durch die Martin-May-Straße getrennt wird. Aus diesen Gründen sollen künftig jegliche, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, auf den von dem nun angestrebten Verfahren umfassten Flächen, grundsätzlich zulässig sein und somit die bestehenden Gewerbegebiete vervollständigen.

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 somit 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 Ortsteils darstellen soll. Entsprechend der südlich angrenzenden Flächen soll demnach ein Gewerbepark entstehen, welcher durch eine intensive Durchgrünung einen harmonischen Übergang zu der freien Landschaft herstellt.

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

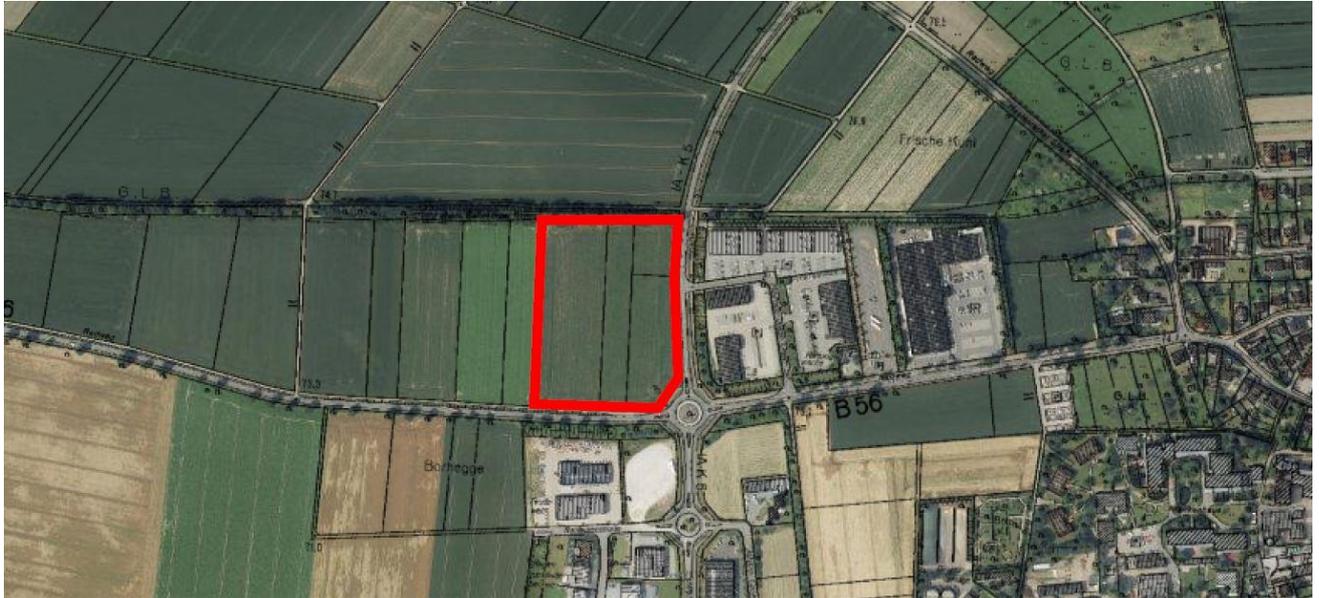


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Der räumliche Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am östlichen Rand von Gangelt. Er umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 82 bis 85, 200 und 201. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst diejenigen Flächen, die bisher als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und dient der landwirtschaftlichen Produktion. Die vorhandene Topografie fällt von Nord-Ost nach Süd-West ab.

Im Osten wird das Vorhabengebiet begrenzt von der Martin-May-Straße und dem dahinter liegenden Gebiet „Nahversorgung Gangelt“, im Süden von der B56 und hinter dieser Straße von bestehenden Gewerbeflächen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein markanter Gehölzbestand mit dahinter liegenden, landwirtschaftlichen Flächen. Westlich grenzen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Die Erschließung erfolgt über die östlich gelegene Martin-May-Straße.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

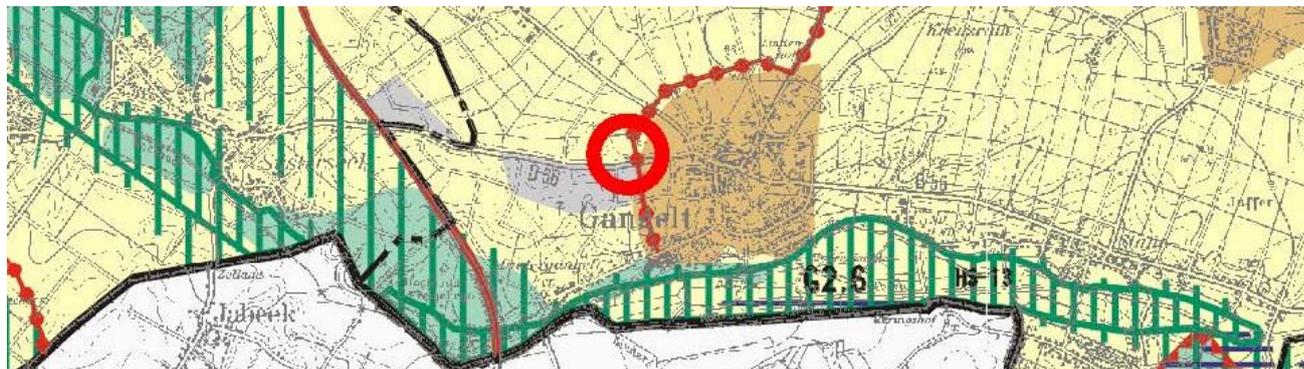


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen, wie auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Für die östlich angrenzende Martin-May-Straße wird die Darstellung „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen“ getroffen. Die östlich dahinter liegenden Flächen von Gangelt werden als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und die südlich angrenzenden Flächen als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln¹.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt

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

Gem. des bestehenden Flächennutzungsplanes wird für die verfahrensgegenständlichen Flächen die Darstellung „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ getroffen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzung ist die Darstellung „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ aufzuheben und durch die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ zu ersetzen. Demnach wird lediglich die Einschränkung als „Sonderbaufläche mit nicht großflächigem Einzelhandel aufgehoben“ und durch die weiter gefasste „Gewerbliche Baufläche“ ersetzt. Mit Schreiben vom 14.06.2016 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

3.3 Landschaftsplan

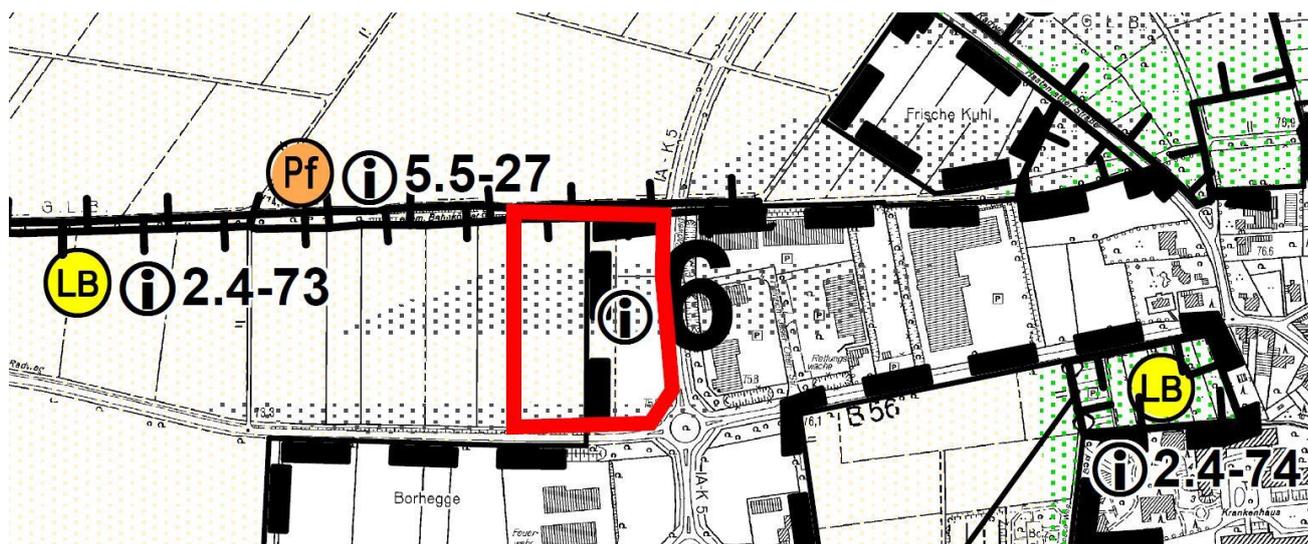


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

Der zu der freien Landschaft gewandte Teil des Plangebietes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“.

Der Landschaftsplan II/5 Selfkant setzt für die westliche Hälfte des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 fest: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich vollständig um landwirtschaftliche Flächen. Natürliche Landschaftselemente sind tatsächlich nicht vorhanden.

Weiterhin besteht für das Plangebiet eine Überlagerung mit dem Entwicklungsziel 6: „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklung“. Der notwendig werdende Ausgleich wird in dem weiteren Verlauf des Verfahrens im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan ermittelt und ausgeglichen. Ferner kann ein plangebietsnaher Teilausgleich durch grünordnerische Festsetzungen gewährleistet werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine ehemalige Kleinbahntrasse, die mit einem intensiven Vegetationsbestand aus Bäumen, Sträuchern und Kräutern bewachsen ist. Sie ist als schützenswerter Landschaftsbestandteil 2.4-73 zu erhalten und durch die Pflegemaßnahme 5.5-27 zu unterhalten. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Beseitigung des Mülls

renreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANINHALT

Das Plangebiet soll künftig für eine gewerbliche Bebauung genutzt werden. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert.

Die Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird erhalten.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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.

6 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich.....	ca.	21.999 m ²
----------------------	-----	-----------------------

BESTAND

Sonderbauflächen (S).....	ca.	19.879 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	2.120 m ²

PLANUNG

Gewerbliche Baufläche.....	ca.	19.879 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	2.120 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 51. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbepark - Gangelt“ als beschlossen hat.