

BEGRÜNDUNG
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
„Gewerbepark“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

**Entwurf
zur Offenlage**

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
M.Sc. Ramona Grothues

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

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL.....	3
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.3	Bisheriger Planinhalt	5
3	PLANUNGSKONZEPT	5
3.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	5
3.2	Erschließungskonzept.....	5
3.3	Freiraumkonzept	5
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
3.5	Altlasten	6
3.6	Immissionen	6
4	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5	HINWEISE	7
1.	Artenschutz	7
2.	Externe Kompensationsmaßnahmen	7
3.	Humoser Boden	7
4.	Bodendenkmäler	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.1	Umweltauswirkungen	8
6.2	Ausgleich.....	8
7	PLANDATEN	8

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbepark“ setzt in der aktuell gültigen Fassung der 5. Änderung, im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs, ein Baufenster fest, welches einen Abstand von bis zu 20,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhält. Ferner werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit einer Tiefe von bis zu 15,0 m festgesetzt. Zu- und Ausfahrten zu einer nördlich gelegenen Straße werden ausgeschlossen. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt.

Ein Investor ist mit der Bitte an die Gemeinde Gangelt getreten, diese Nutzungseinschränkungen zu reduzieren. Dies könnte zu einer optimalen Ausnutzung und Nachverdichtung des Gewerbegebietes beitragen. Da im Gemeindegebiet von Gangelt nur noch wenige Reserven in Form von Grundstücken in Gewerbegebieten vorhanden sind und die Ausweisung neuer Gewerbegebiete durch die Landesplanung an enge Rahmenbedingungen gebunden ist, sind mögliche Alternativstandorte für die geplante Nutzung nicht gegeben. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Gangelt die geplante Nutzung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbepark“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist es, die bisher festgesetzten Baugrenzen so zu erweitern, dass sie einen Abstand von 5,0 m zu den westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen des Änderungsbereichs einhalten. Die geplante Verschiebung der Baugrenzen setzt voraus, dass der Zuschnitt der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angepasst wird. Aus diesem Grund werden die vorgenannten Flächen in den meisten Bereichen auf eine Tiefe von 2,0 m und entlang der östlichen Verfahrensgrenze auf eine Tiefe von 3,5 m reduziert. Entlang der westlichen Verfahrensgrenze wird ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen neu angelegt. Da Zufahrten in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgeschlossen werden, wird die Fläche im Bereich der geplanten Zufahrt unterbrochen. Derzeit ist für die verfahrensgegenständlichen Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Da eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um einen Wert bis insgesamt 0,8 bereits durch den bestehenden Bebauungsplan ermöglicht wird, soll im Zuge der Planung eine pauschale Anpassung der GRZ auf 0,8 erfolgen. Somit würde sich die GRZ an den umliegenden Gewerbeflächen orientieren.

Ein wesentliches Planungsziel des bestehenden Bebauungsplanes ist die Schaffung eines durchgrünten und optisch besonders ansprechenden Gewerbeparks. Die geplante Reduzierung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ steht diesem Planungsziel entgegen, sodass die Grundzüge der Planung berührt werden und einer Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist die Aufstellung im Normalverfahren vorgesehen.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: räumliche Verortung des Plangebietes.

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 15.11.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Die verfahrensgegenständlichen Flächen umfassen die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 54, Teile der Flurstücke 153 und 154. Die Größe des Plangebiets beträgt damit ca. 6.329 m². Die Erschließung des Plangebiets soll über die L47 erfolgen.

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt. Es finden sich Gehölzflächen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen. Die verbleibenden Flächen sind durch Dauergrünland gekennzeichnet. Im Norden des Plangebietes verläuft die L47 (ehem. B56), die Martin-May-Straße (K5) verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Im Umfeld bestehen vorwiegend gewerbliche Nutzungen. Die südlich und westlich gelegenen Flächen sind bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Die nordwestlich gelegenen Flächen werden derzeit für weitere, gewerbliche Nutzungen erschlossen. Im Norden des Plangebietes befinden sich Einzelhandelsbetriebe und die östlich angrenzenden Flächen unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet als „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) aus. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gangelt wird als Art der baulichen Nutzung die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ getroffen. Die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente betreffen somit die Art der baulichen Nutzung und stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Die Anordnung von überbaubaren Flächen und grünordnerischen Festsetzungen bleibt den nachgelagerten Planungsebenen überlassen. Insofern bestehen keine Konflikte mit der geplanten Bebauungsplanänderung.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Flächen für Nebenanlagen und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m bestimmt wird
- Überbaubare Grundstücksflächen die durch Baugrenzen bestimmt werden.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung die Nutzungsmöglichkeiten der festgesetzten Gewerbefläche verbessert werden. Diesbezüglich soll in erster Linie die überbaubare Grundstücksfläche ausgeweitet werden. Um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten, werden die Baugrenzen so verschoben, dass sie einen Abstand von 5,0 m zu den westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen des Änderungsbereichs einhalten. Ergänzend dazu soll die GRZ von 0,6 zuzüglich der Flächen für Nebenanlagen pauschal auf eine GRZ von 0,8 erhöht werden.

Die geplante Verschiebung der Baugrenzen setzt voraus, dass der Zuschnitt der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angepasst wird. Aus diesem Grund werden die Flächen für Pflanzmaßnahmen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf eine Tiefe von 2,00 m und entlang der östlichen Verfahrensgrenze auf 3,50 m reduziert. Da Zufahrten in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgeschlossen werden, soll die Fläche im Bereich der geplanten Zufahrt unterbrochen werden. Die Pflanzmaßnahmen sollen das Gewerbegebiet gestalterisch aufwerten.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet schließt bereits an die L47 (ehem. B56) im Norden sowie die Martin-May-Straße (K5) im Westen an. Im Zuge der Planung soll nun eine bisher ausgeschlossene Zufahrt zur L47 ermöglicht werden. Laut Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) befindet sich das Plangebiet im Abschnitt 105 im Bereich der Ortsdurchfahrt. Somit ist eine Anbindung an die L47 grundsätzlich möglich. Dafür muss die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ an der geplanten Zufahrtsstelle jedoch unterbrochen werden.

3.3 Freiraumkonzept

Um das Gewerbegebiet naturräumlich aufzuwerten und ihm einen parkartigen Charakter zu verleihen, sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Diese „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ waren bisher entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 5,0 bzw. 20,0 m festgesetzt. Das derzeitige Freiraumkonzept sieht eine verschmälerte Pflanzfestsetzung entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze vor, welche jedoch innerhalb des Zufahrtsbereichs zur L47 unterbrochen wird. Die Breiten der Flächen

variieren von 2,0 bis 3,5 m. Für die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß einer festgelegten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfestsetzung ist mit möglichst einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen auszuführen und soll sich am Bestand der umliegenden Bepflanzungen im Gewerbegebiet orientieren.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbepark“ gesichert worden. Die 6. Änderung führt zu keinen Anpassungen, die Auswirkungen auf die bestehende Ver- oder Entsorgung haben, so dass das ursprüngliche Konzept bestehen bleibt.

3.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht.

3.6 Immissionen

Die innerhalb des Plangebiets bestehende Immissionsbelastung ergibt sich aktuell vorrangig aus den Immissionen der Verkehre der L47 (ehem. B56) sowie der Martin-May-Straße (K5). Weitere Belastungen werden begründet durch die umliegenden Gewerbenutzungen sowie eine südöstlich gelegenen Biogasanlage. Von den verfahrensgegenständlichen Flächen selbst gehen derzeit keine Emissionen aus. Planungsrechtlich ist jedoch derzeit eine Nutzung als Gewerbegebiet abgesichert. Im Zuge der 6. Änderung wird keine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, ebenso wenig wie eine Anpassung der einschränkenden Festsetzungen zum Schallschutz nach dem Abstandserlass. Die vorliegende Planung führt zu keiner Entstehung von Immissionen, die erheblich über das bestehende Maß hinausgehen.

4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbepark“ umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 54, Teile der Flurstücke 153 und 154. Die Größe des Plangebiets beträgt damit ca. 6.329 m².

4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die geplante Verschiebung der Baugrenzen setzt voraus, dass der Zuschnitt der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angepasst wird. Aus diesem Grund werden die vorgenannten Flächen in den meisten Bereichen auf eine Tiefe von 2,00 m und entlang der östlichen Verfahrensgrenze auf 3,50 m reduziert. Bezüglich der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehöl-*

zen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat einzugrünen. Ein- bzw. Ausfahrten sind in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unzulässig.

Pflanzliste A	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Samucus nigra</i>

Tabelle 1: Pflanzliste A

Da Zufahrten in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgeschlossen werden, wird die Fläche ferner, im Bereich der geplanten Zufahrt, unterbrochen.

5 HINWEISE

1. Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Fällungen und Freischnitte von Vegetation nicht bei Frost, nicht bei niedrigen Temperaturen ($< 10^{\circ}\text{C}$), nicht in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäische Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

2. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das ökologische Defizit in Höhe von 5.202 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführte Maßnahme auf der Fläche Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 715 abgegolten.

3. Humoser Boden

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehen in einem untergeordneten Bereich Böden, welche humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Selbst bei gleichmäßigen Belastungen können diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

4. 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.: 02425/90390, 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.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 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.

6.2 Ausgleich

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbepark“ 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. Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass es durch die Planung zu einem Defizit von **5.202 Ökopunkten** kommt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereichca. 6.329 m²

BESTAND

Gewerbegebietca. 6.329 m²

davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....ca. 1.445 m²

PLANUNG

Gewerbegebietca. 6.329 m²

davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....ca. 516 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbepark“ als Satzung beschlossen hat.