Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39

„Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“

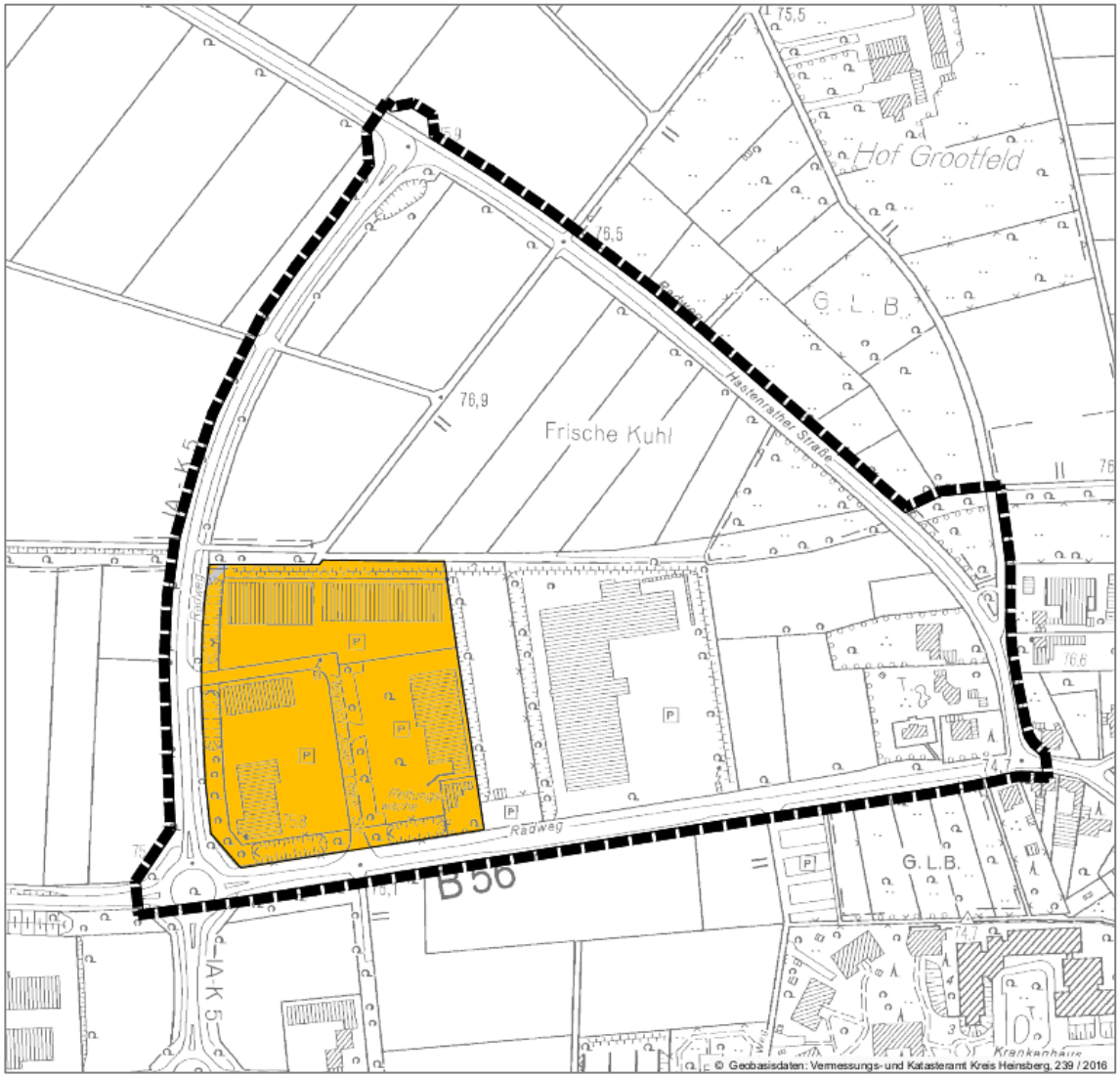
Gemeinde Gangelt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A

Stand: 23.09.2019 (Entwurf)

15.01.2020 (Satzung)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

STÄDTEBAU VERKEHRSPLANUNG TIEFBAU

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
3.4	Sonstige Planwerke	9
4.	AUFHEBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	13
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	13
5.2	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung (…) vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	13
5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbildes	14
5.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
5.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	14
5.6	Boden / Grundwasser / Altlasten	15
5.7	Verkehr	16
5.8	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	16
5.9	Belange der Wirtschaft	16
5.10	Belange der Landwirtschaft	16
5.11	Ver- und Entsorgung	17
5.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
5.13	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung	17
5.14	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	17
5.15	Sachgüter	17
6.	FLÄCHENBILANZ	17

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39

Seit 1998 ist der Bebauungsplan Nr. 39 „Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“ in Kraft, der neben der Ausweisung einer Teilfläche der Ersatzkreisstraße EK 5 (Verbindungsstück von der heutigen L 47 bis zur K 5 zwischen Gangelt und Hastenrath) insbesondere die Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen und Einzelhandelsflächen zum Inhalt hatte.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich drei Mal geändert. Mit der ersten Änderung wurde das Planungsrecht für den Busparkplatz, mit der zweiten Änderung das Planungsrecht für die zwischenzeitlich bereits verlagerte Rettungswache geschaffen. Die dritte Änderung betraf die Baumöglichkeiten an der Hastenrather Straße.

Für den Bereich westlich des Busparkplatzes sieht der Bebauungsplan Nr. 39 „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Tatsächlich sind dort mehrere Einzelhandelsbetriebe auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgung Gangelt“ bzw. dessen 1. Änderung entstanden, der im Jahr 2004, die 1. Änderung 2005 als Satzung beschlossen wurde. Die parallel erstellte 21. FNP-Änderung wurde jedoch nicht wirksam und somit sind weder der BP Nr. 50 noch dessen 1. Änderung in Kraft getreten (siehe ausführlich hierzu Kap. 3.3). Die über die 2. Änderung des BP Nr. 39 gesicherte Rettungswache ist bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet neu entstanden.

Die heute bestehenden Einzelhandelsbetriebe nehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für Gangelt ein. Ziel der Gemeinde ist es somit, diese auch weiterhin zu erhalten. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 39 stimmen nicht mehr mit der Bestandssituationen und den Gemeindezielen für diesen Bereich überein. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt, ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 in diesem Bereich zudem funktionslos. Daher ist die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 beabsichtigt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes unterliegen künftige Entwicklungen im Planbereich u. a. § 34 BauGB. Dabei gewährleistet § 34 BauGB nach wie vor eine geordnete städtebauliche Entwicklung, da sich künftige Bauvorhaben oder Erweiterungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Ebenso sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch § 34 Abs. 3 BauGB wird darüber hinaus die Bedingung verknüpft, dass durch die Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Somit sind auch nach der beabsichtigten Teilaufhebung ausreichend Regelungsmöglichkeiten gegeben, um zum einen die heute noch in diesem Bereich erforderliche Versorgungssituation zu sichern und zum anderen verträglichen Entwicklungsspielraum für die Betriebe unter Berücksichtigung der Gemeindeziele zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst ausschließlich die Bereiche der „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (zwischenzeitlich bereits verlagerte Rettungswache).

Die Teilaufhebung dient somit der Sicherung der Nahversorgungsfunktion, allerdings aufgrund der gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB insbesondere einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

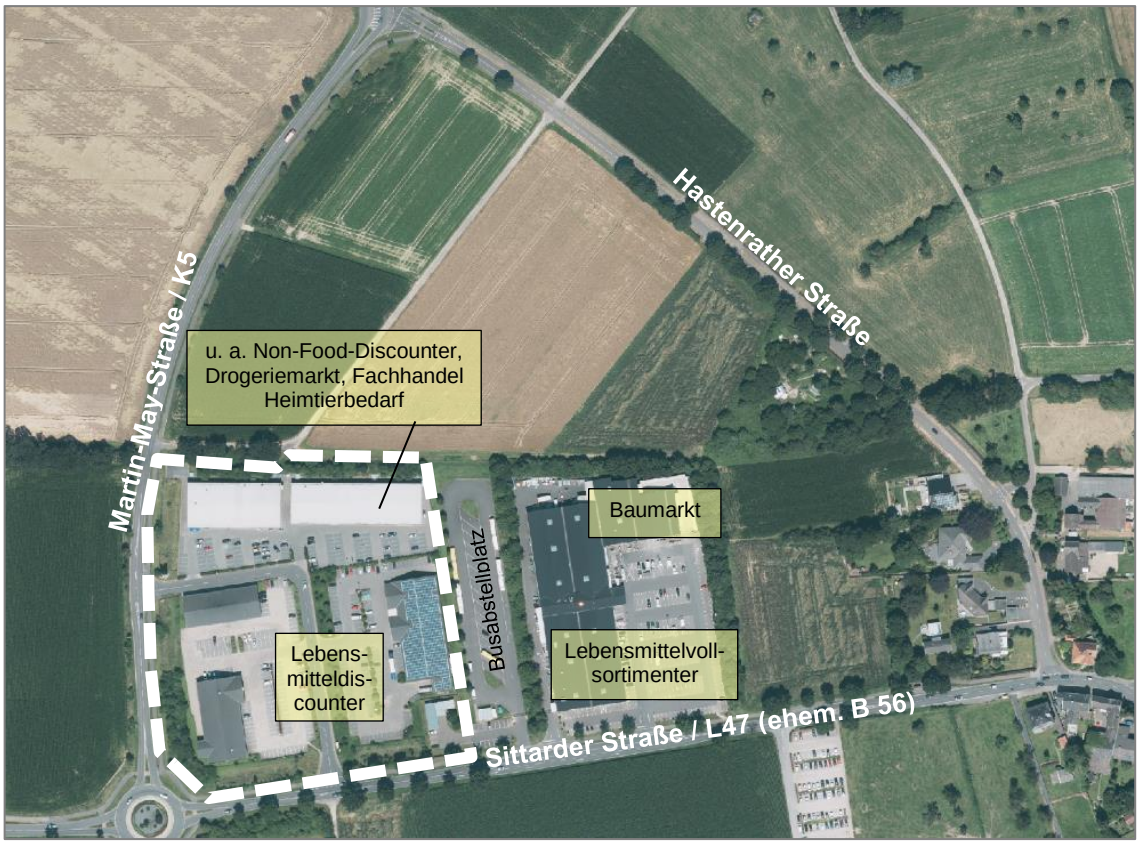


Abbildung 1: Lage des Teilaufhebungsbereiches Bebauungsplan Nr. 39

Quelle: Reproduktion Geobasis NRW

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB sind die Vorschriften des Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) auch für die Aufhebung von Bauleitplänen anzuwenden.

Verfahren

Der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“ wurde im Bau- und Umweltausschuss am 25.06.2019 gefasst.

Anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.07.2019 bis 29.08.2019.

Die Offenlage des Planentwurfs nach § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom 29.10.2019 bis 29.11.2019.

1.3 Fachgutachten

Untersuchungen und Gutachten sind aufgrund der Bestandsnutzung zurzeit nicht erforderlich.

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Teilaufhebungsbereich ist ca. 2,94 ha groß und befindet sich im Westen des Zentralortes Gangelt. Er beinhaltet Flurstücke aus Flur 2, Gemarkung Gangelt, und ist begrenzt

im Süden	durch die Sittarder Straße (L47, Flurstücke 108, 109 u. 192, Flur 54),
im Westen	durch die Martin-May-Straße (K5n, Flurstück 166, Flur 2)
im Norden	durch die Flurstücke der ehemaligen Bahntrasse 177, 46 und 124 (Flur 2) sowie
im Osten	durch das Flurstück 197, Flur 2.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung der Teilaufhebung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Der Teilaufhebungsbereich ist Teil des Fachmarktzentrums Gangelt, in dem zahlreiche großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, ein Baumarkt, weitere Non-Food-Discounter. Es ist geprägt durch die großflächigen Verkaufshallen der Einzelhandelsbetriebe und die zugehörigen großflächigen Kundenparkplätze.

Der eigentliche Teilaufhebungsbereich wird ausgehend von der Sittarder Straße bzw. Martin-May-Straße über die Heinrich-Josef-Otten-Straße erschlossen, die das Gebiet in einem Winkel von Süden nach Westen erschließt.

Im nördlichen Bereich bestehen mehrere Einzelhandelsmärkte, die Gebäude sind in Ost-West-Richtung mit vorgelagertem Stellplatzbereich ausgebildet. Dort befinden sich u.a. zwei Non-Food-Discounter, ein Drogerie-, ein Getränkemarkt sowie ein Fachmarkt für Tiernahrung und –zubehör.

In der Mitte bzw. im Süden bestehen um die Heinrich-Josef-Otten-Straße ein Fachmarktgebäude mit Bäcker, Metzger, Frisör und Bastelbedarf, weiter südlich zwei Le-

bensmitteldiscounter (Verkaufsfläche VKF von rd. 700 m²und von rd. 940 m²). Um die Märkte bestehen vorgelagert Stellplatzbereiche. Die eingeschossigen Gebäude sind im gesamten Plangebiet als Satteldächer ausgebildet.

Im Teilaufhebungsbereich überwiegen somit Bebauungen und versiegelte Flächen. Zur Martin-May-Straße, Sittarder Straße sowie zur ehemaligen Bahntrasse hin bestehen Eingrünungen. Entlang der Straßen sind diese vereinzelt mit Laubgehölzen bestanden und als eingezäunte Versickerungsanlagen mit einer Gras- und Krautflur, teilweise mit standorttypischen Gebüschstrukturen angelegt. Entlang der Sittarder Straße bestehen zudem straßenbegleitend erhaltenswerte Eichen (zum Straßenkörper gehörend und außerhalb des Teilaufhebungsbereiches).

Im Norden (angrenzend an die ehemalige Bahntrasse) ist die Eingrünung als dichter Bewuchs aus standorttypischen Gebüschstrukturen ausgebildet. Ergänzend bestehen untergeordnet Grünanlagen in Form von Rasenflächen, Bodendeckern, Ziersträuchern und kleinen Kugelahornbäumen im Bereich der Stellplatz- und Verkehrsanlagen.

Die Anbindung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist durch die Sittarder Straße (L 47) und Martin-May-Straße (K 5) gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes wird durch die WestVerkehr GmbH im Aachener Verkehrsverbund (AVV) gewährleistet. Innerhalb von 20 Gehminuten sind in der näheren Umgebung zum Planbereich mehrere Bushaltestellen zu finden.

Die nächst gelegene Haltestelle „Gangelt, Hastenrather Weg“ befindet sich am Kreuzungsbereich Sittarder Straße / Hastenrather Straße und ist innerhalb von 5 Gehminuten zu erreichen. Von dort aus fahren Busse in Richtung Heinsberg, Selfkant, Geilenkirchen, Sittard und Waldfeucht. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt eine Schulbushaltestelle „Schützengraben“ der Linie 516, die innerhalb von 9 Gehminuten zu erreichen ist.

Das Gelände im Teilaufhebungsbereich ist nahezu eben und liegt auf ca. 75,5 m üNN.

Im Plangebiet sind überwiegend der Bodentyp der Parabraunerden und untergeordnet der Bodentyp Kolluvisol vorhanden, die jedoch bereits durch Bebauung in Anspruch genommen wurden.

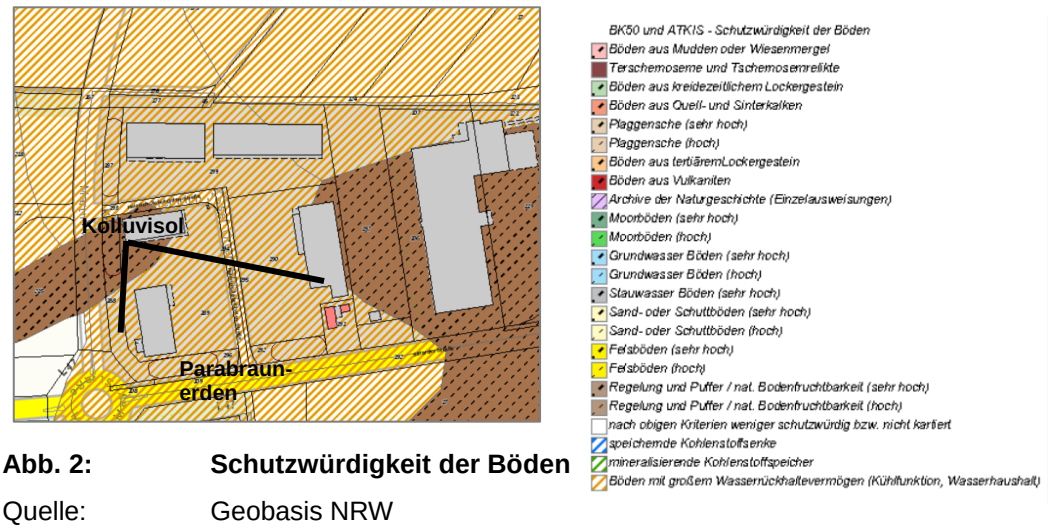


Abb. 2: **Schutzwürdigkeit der Böden**

Quelle: Geobasis NRW

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld[1] weist folgende Schutzwürdigkeiten auf:

für den Bereich Kolluvisol fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit und für den Bereich der Parabraunerden Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen überwiegend bei 50 bis 75 für den Bereich der Parabraunerden und somit bei hoch. Die Versickerungseignung wird als überwiegend ungeeignet angegeben.

2.3 Umgebung

Im Norden jenseits der ehemaligen Bahntrasse und im Westen jenseits der Martin-May-Straße wird das Plangebiet überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, ebenso teilweise im Süden. Hier befinden sich aber auch weitere Gewerbebetriebe (u. a. BP Nr. 38 „Gewerbepark“ und der Gewerbepark an der Heide, der sich derzeit in der Aufstellung befindet). Im Gewerbepark sind zurzeit 11 verschiedene Unternehmen angesiedelt, u. a. KFZ-Reparaturservice, Spedition, Terrassenbau sowie Bestattungen. Südöstlich liegen die Einrichtungen der Fachklinik Katharina Kaspar ViaNobis GmbH. Westlich der Martin-May-Straße besteht ein weiterer Gewerbebetrieb (Holzbau / Holztechnik). Im Osten grenzen neben einem Busabstellplatz weitere Einzelhandelseinrichtungen des Nahversorgungszentrums an.

Die ehemalige Bahntrasse ist Teil der ehemaligen Geilenkirchener Kreisbahn. 1949 wurde der Streckenabschnitt Gangelt-Tüddem stillgelegt. Ab 1960 wurde der Personenverkehr zwischen Gangelt und Geilenkirchen eingestellt, 1969 auch der Güterverkehr[2]. Die ehemaligen Bahntrasse ist heute stark mit Gehölzen bewachsen.

[1] Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019

[2] https://www.selfkantbahn.de/selfkantbahn/die-geilenkirchener-kreisbahnen

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

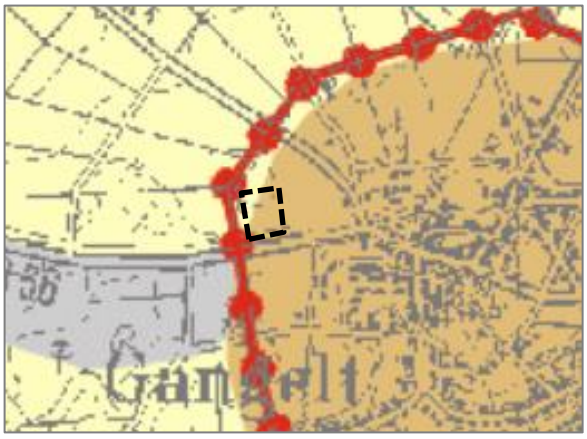


Abbildung 3: Auszug des Regionalplans, Teilabschnitt Region Aachen, Quelle: Bezirksregierung Köln

Der aktuelle Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen stellt die in der Zwischenzeit fertiggestellte Ortsumgehung im Bereich zwischen Sittarder Straße und Hastenrather Straße noch als Planung dar. Innerhalb dieser ehemaligen Planung sind untergeordnete Teilbereiche noch als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Der Teilaufhebungsbereich liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), die Abweichung ist in der Unschärferegelung Regionalplan begründbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Da die 21. FNP-Änderung nicht wirksam wurde (vgl. Kap. 3.3), gilt für den Planbereich die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche.

Eine FNP-Änderung für das gesamte Dreieck Sittarder Str./ Hastenrather Str./ K5 ist in Vorbereitung.

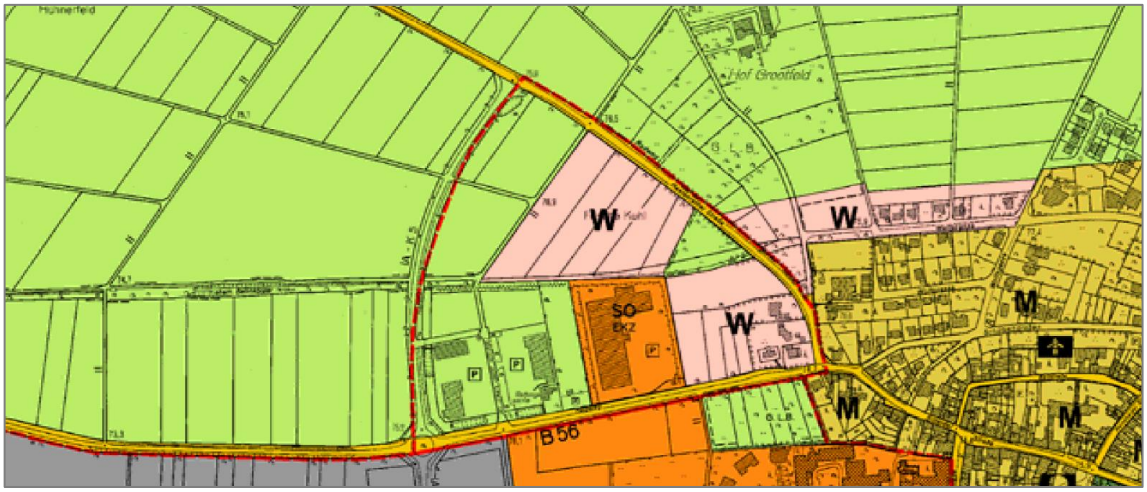


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt

Quelle: Gemeinde Gangelt

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Rat der Gemeinde Gangelt hat am 1. Oktober 1997 den Bebauungsplan Nr. 39 „Bereich Sittarder Straße (B 56), Hastenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumge-

hung (EK 5)“ als Satzung beschlossen. Er trat im Juni 1998 nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ziel dieses Bebauungsplanes war die Ausweisung einer Teilfläche der Ersatzkreisstraße EK 5 (von der heutigen L 47 bis zur K 5 zwischen Gangelt und Hastenrath), die Schaffung von Planungsrecht für einen Lebensmittelvollsortimenter und Baumarkt an der Sittarder Straße sowie Wohnbauflächen an der Sittarder Straße und an der Hastenrather Straße.

Der Bebauungsplan wurde seit seiner Veröffentlichung drei Mal geändert. Mit der ersten Änderung wurde das Planungsrecht für den Busparkplatz, mit der zweiten Änderung das Planungsrecht für die zwischenzeitlich bereits verlagerte Rettungswache geschaffen. Die dritte Änderung betraf die Baumöglichkeiten an der Hastenrather Straße.

Für den Bereich westlich des Busparkplatzes sieht der Bebauungsplan Nr. 39 überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Der Teilaufhebungsbereich betrifft diese Fläche für die Landwirtschaft (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB– **Flächen für die Landwirtschaft** und die **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie das im Rahmen der 2. Änderung festgesetztes Sondergebiet „Rettungswache“ (**Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“.

Zur Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe an der Heinrich-Josef-Otten-Straße hat der Rat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgung Gangelt“ beschlossen. Am 13. Juli 2004 erfolgten der Feststellungs- bzw. der Satzungsbeschluss. Bereits kurze Zeit später wurde für beide Planungen ein Änderungsverfahren eingeleitet. Der Feststellungs- bzw. der Satzungsbeschluss hierzu erfolgten am 24. Februar 2005. Mit dem Änderungsverfahren wurde die Verkaufsfläche des Gebietes für Nahversorgungsartikel auf 3.000 qm begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 39.

Im Zuge von Erweiterungsanfragen der zwei an der Heinrich-Josef-Otten-Straße gelegenen Discount-Märkte hat sich herausgestellt, dass die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes nie wirksam geworden und weder der Bebauungsplan Nr. 50 noch dessen 1. Änderung in Kraft getreten sind.

3.4 Sonstige Planwerke

Landschaftsplan

Der Aufhebungsbereich ist als bebauter Bereich nicht Inhalt des Landschaftsplanes.

Interkommunales Entwicklungskonzept Die Westzipfelregion – Vertiefungsbereich B Gangelt

Im Jahr 2016 wurde für die Gemeinden Gangelt | Heinsberg | Selfkant | Waldfeucht das Interkommunales Entwicklungskonzept (IEK) „Die Westzipfelregion“ erstellt, das als roter Faden für die zukünftige Entwicklung Leitbilder, Ziele und Maßnahmen erarbeitet hat. Dabei ist übergeordnetes Ziel der Westzipfelregion, die Ortslagen weiterzuentwi-

ckeln. Sie sollen mit Unterstützung der Einwohnerinnen und Einwohner attraktiver, lebendiger und noch lebenswerter werden.

Auf Basis dieses Konzeptes war es möglich, in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen zu werden. Mit Hilfe von Fördermitteln werden derzeit konkrete Projekte in insgesamt fünf Ortsteilen umgesetzt: Hierzu gehören der Zentralort Gangelt, die Heinsberger Ortsteile Kirchhoven und Oberbruch sowie die Ortsteile Höngen und Saeffelen in der Gemeinde Selfkant.

Auf Basis der Ergebnisse der interkommunalen sowie ortsteilbezogenen Bestandsanalysen wurde für Gangelt unter Einbezug von Bürgerschaft und Multiplikatoren das Leitbild formuliert, das die Entwicklungsperspektive für Gangelt auf den Punkt bringen soll.

Im Hinblick auf den hier beschriebenen Planungsraum sind dabei insbesondere folgende Auszüge aus dem Leitbild von Bedeutung:

> *Eine attraktive Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie sorgt zusammen mit den zentralen Kultureinrichtungen für eine hohe Anziehungskraft des Zentrums.*

Als Ziele für die Ortsmitte wurde herausgearbeitet, dass Gangelt als wichtiger Ankerpunkt der Daseinsvorsorge, auch für die übrigen Ortsteile der Gemeinde, handlungsfähig gemacht werden soll. Die Entwicklungsabsichten zielen also auf die dauerhafte Sicherung des historischen Ortskerns mit seinen zentralen Funktionen sowie auf eine (Re-) Vitalisierung der Ortsmitte ab, die einhergeht mit der Aufwertung öffentlicher Räume und der Sicherung historischer Siedlungsstruktur und Bausubstanz.

Die passenden Rahmenbedingungen werden durch einen ortskerngerechten Rückbau des Straßenraumes geschaffen, der durch den Bau der Ortsumgehung Gangelt zukünftig möglich sein wird. Darüber hinaus gilt es, die historischen Frei- und Grünanlagen weiterzuentwickeln und die mittelalterliche Befestigung sichtbar zu machen. Fußverbindungen sollen aufgewertet und barrierefrei gestaltet werden, um die Verzahnung der unterschiedlichen Funktionsräume zukünftig zu verbessern.

Zur Stärkung des historischen Ortskerns mit zentralen Funktionen gehört dabei v. a. die Sicherung und Entwicklung des Versorgungsbereichs Sittarder Straße und Marktplatz (u. a. durch ein Leerstandsmanagement) sowie eine bessere Vernetzung mit dem im Westen gelegenen Einzelhandelsstandort.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes stimmt mit den Zielen des IEK überein, da hiermit insbesondere die Sicherung der Nahversorgung (und somit auch geringfüger Entwicklungsspielraum für die Betriebe) möglich ist. Eine umfangreiche Einzelhandelsentwicklung darüber hinaus soll nicht ermöglicht werden.

Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2018 wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH ein Einzelhandelskonzept[3] zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Gangelt erstellt, das als

[3] Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Gangelt, BBE Handelsberatung GmbH; Köln, Juli 2018

Basis für künftige Vorhaben zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandel dienen soll. Das Konzept befindet sich noch in Abstimmung und liegt als Entwurf vor.

Mit dem Konzept werden aufbauend auf der Analyse der aktuellen Einzelhandelssituation Empfehlungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung erarbeitet. Der Fokus wurde dabei insbesondere auf die größeren Ortsteile Gangelt und Birgden gerichtet.

In der Beschreibung der Einzelhandelsstandorte wird der Standortbereich Heinrich-Josef-Otten-Straße einschließlich der benachbarten Flächen Lebensmittelvollsortimenter und Baumarkt als Versorgungsstandort für den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben. Dieser übernimmt dabei die Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde, aufgrund der Lage unmittelbar am westlichen Siedlungsrand ist das bestehende Nahversorgungsangebot auch fußläufig gut zu erreichen. Zudem wird der Standort von vielen niederländischen Kunden aufgesucht.

Abgeleitet aus der Angebots- und Nachfrageanalyse wurden als Handlungsempfehlung zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels folgende räumliche Versorgungsmodelle empfohlen:

- Hauptzentrum Ortsmitte Gangelt
- Nahversorgungszentrum Birgden
- Ergänzungsstandort Heinrich-Josef-Otten-Straße / Sittarder Straße

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auf die oben aufgeführten Haupt- und Nahversorgungszentren zu konzentrieren.

Aufgrund der Relevanz für das hier beschriebene Bauleitplanverfahren wird auf den Ergänzungsstandort näher eingegangen:

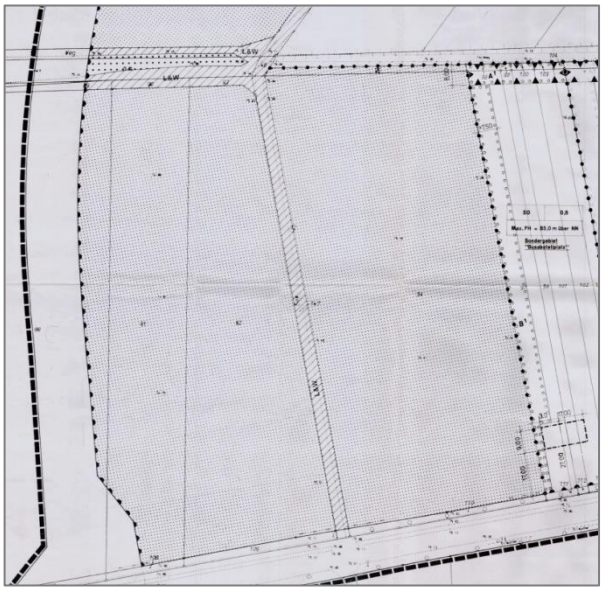
Die Einzelhandelsbetriebe am Ergänzungsstandort um die Heinrich-Josef-Otten-Straße übernehmen in dem Marktsegment Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Heimtierbedarf sowie Bau- und Gartenbedarf wichtige Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde. Er stellt sich als wichtige funktionale Ergänzung zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Ortsmitte dar, da sich hier die Betriebsformen konzentrieren, die nicht in die kleinteiligen Strukturen der Ortsmitte unterzubringen sind.

Aus gutachterlicher Sicht sollte aufgrund der Lage außerhalb des Versorgungsbereichs einerseits aber aufgrund der Versorgungsfunktion andererseits die Einzelhandelsnutzung in ihrem Bestand gesichert werden und eine maßvolle Erweiterung zur baulichen Modernisierung und Erneuerung eingeräumt werden. Zudem bietet sich dieser Standort aus Gutachtersicht an als Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

4. AUFHEBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

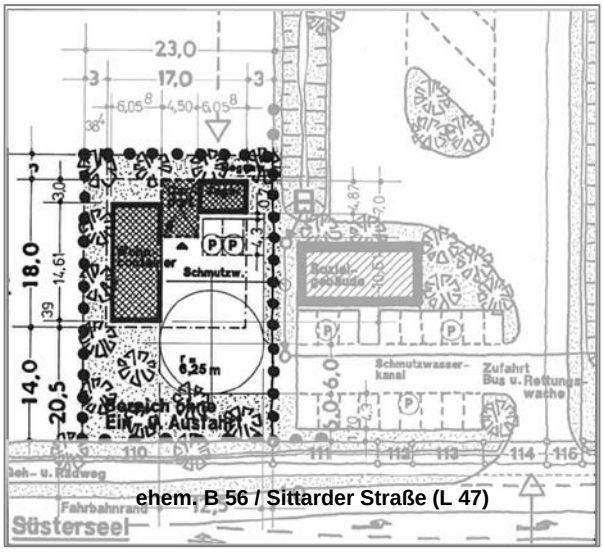
Der Teilaufhebungsbereich betrifft u. a. folgende zeichnerischen Festsetzungen:

- Fläche für die Landwirtschaft (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a – Flächen für die Landwirtschaft
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) sowie
- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“.



Der Großteil der Teilaufhebung erfasst die im BP Nr. 39 nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzte **Fläche für die Landwirtschaft**. Darüber hinaus ist die zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzte **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** „Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von der Teilaufhebung betroffen. Entlang der heutigen Martin-May-Straße sieht der BP Nr. 39 einen **Bereich ohne Zu- und Abfahrt** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vor.

Abbildung 5: Auszug aus dem BP Nr. 39



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 setzt für den Bereich der ursprünglichen Rettungswache ein **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO **mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“** fest.

Zulässig sind in diesem Sondergebiet die Errichtung bzw. Aufstellung einer zur Nutzung als Rettungswache notwendigen baulichen Anlagen auf der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche. Flachdächer sind zulässig.

Abbildung 6: 2. Änderung des BP Nr. 39

Außerdem sind zulässig Pkw-Stellplätze einschließlich der notwendigen Zu- und Abfahrten sowie Wendemöglichkeiten mit Ausnahme auf der im Bebauungsplan mit B.2 bezeichneten und festgesetzten Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen.

Festgesetzt ist eine zulässige Grundflächenzahl gem. Obergrenze der BauNVO von 0,8, die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Höhe über Bezugspunkt geregelt.

Die Erschließung erfolgt über die ehem. Bundesstraße B 56 (Sittarder Straße) über die vorhandene Zufahrt des Busabstellplatzes, für die übrigen Bereiche an der Straße wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es sind Sträucher als freiwachsende 3 m bzw. 6m bzw. 9 m breite Hecke zu pflanzen.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Mit der Aufhebung im Planbereich wird keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorbereitet, da diese Vorgaben auch auf Basis des § 34 BauGB zu prüfen und einzuhalten sind.

Im Umfeld der Teilaufhebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, die durch Vorhaben nach § 34 BauGB beeinträchtigt werden würden.

5.2 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung (…) vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Ausgelöst durch Bauvoranfragen der bestehenden Discounter im Teilaufhebungsbereich hat sich die Gemeinde Gangelt sowie Vertreter des Kreises und der Bezirksregierung detailliert mit der planungsrechtlichen Situation im Geltungsbereich des BP Nr. 39 und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich auseinandergesetzt.

Planungsabsicht ist es, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im beschriebenen Bereich aufzuheben und aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen (siehe Ausführungen der vorangegangenen Kapitel) eine Erweiterung nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Insbesondere dürfen Vorhaben nach § 34 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde (siehe Kap. 3.4) oder in anderen Gemeinden aufweisen. D. h. bei jedem Bauvorhaben, das eine Einzelhandelsnutzung aufweist, sind auf Ebene der Baugenehmigung diese Nachweise zu führen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind somit keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion verbunden.

Ebenso ist auf Grundlage des § 34 BauGB nach wie vor eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Fortentwicklung des Ortsteils Gangelt gewährleistet, da sich künftige Bauvorhaben oder Erweiterungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der nähe-

ren Umgebung einfügen müssen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB beeinträchtigt werden könnten. Mit der Teilaufhebung und somit Schaffung von Voraussetzungen nach § 34 BauGB stellt die Bauleitplanung auch eine städtebaulich verträgliche Aktivierung unter Ausnutzung der bestehenden technischen Infrastruktur dar. Die Vorgaben nach § 34 BauGB gewährleisten eine verträgliche Einpassung in das bestehende Ortsbild (siehe oben).

5.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit Schreiben vom 15.02.2019 teilt das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit, dass auf Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen für das Plangebiet keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Allerdings wurden keine Untersuchungen zum Bestand von Bodendenkmälern im Plangebiet durchgeführt, daher wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen: 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.

5.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden zwar überwiegend Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen, tatsächlich ist der Bereich heute jedoch bereits bebaut und zu einem Großteil versiegelt (vgl. u. a. Kap. 1.1, 3.3 und 4). Künftig wird eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB geregelt.

Dabei wird eine über die bestehende Nutzung hinausgehende Bodenversiegelung nur im vertretbaren Maße gem. den Obergrenzen der BauNVO möglich sein, so dass Lebensräume für Tiere und Pflanzen nach wie vor (untergeordnet) zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben zudem in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende Versiegelung gegeben. Bei einer weiteren Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt müssen jedoch gem. § 34 BauGB die Obergrenzen nach BauNVO eingehalten werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Teilaufhebung werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Teilaufhebung auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen nicht erheblich sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zudem erfolgte die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des (nicht rechtskräftigen) BP Nr. 50, so dass ein Ausgleich für die heutigen baulichen Nutzungen bereits besteht.

Bei künftigen Bauvorhaben ist § 34 BauGB Rechtsgrundlage.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzbelange sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5.6 Boden / Grundwasser / Altlasten

Im Plangebiet sind überwiegend der Bodentyp der Parabraunerden und untergeordnet der Bodentyp Kolluvisol mit einer entsprechenden Schutzwürdigkeit vorhanden (siehe Kap. 2.2), die jedoch bereits durch Bebauung in Anspruch genommen wurden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird zwar die ursprüngliche Nutzung landwirtschaftliche Fläche aufgegeben, allerdings ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verlorengegangen.

Eine über die Obergrenzen der BauNVO hinausgehende Versiegelung wird auch auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich sein.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

5.7 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes über die Sittarder Straße (L 47) und Martin-May-Straße (K 5n) bleibt wie heute bestehen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehre verkehrsintensiver Nutzungen, die bereits heute durch die entsprechende Knotenstromgeometrien verträglich abgewickelt werden, und den Regelungsmöglichkeiten auf Ebene der Baugenehmigungen sind wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrs nicht zu erwarten.

5.8 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich nach § 18a Luftverkehrsgesetz im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen und am Verlauf de B56, die zugleich eine Militärstraße ist, liegt.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten in jedem Einzelfall dem Bundesamt die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB verlagert. Die einzuhaltenden Höhenvorgaben werden somit wie in sonstigen bereits bebauten Bereichen auch im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Somit wird nach wie vor der Flugsicherheit Rechnung getragen.

5.9 Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Teilaufhebung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung der bestehenden Betriebe und sichert somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

5.10 Belange der Landwirtschaft

Mit der Teilaufhebung in dem beschriebenen Bereich wird überwiegend Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen (vgl. u. a. Kap. 1.1, 3.3 und 4).

Allerdings findet bereits heute keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt, das Gebiet ist bebaut und erschlossen. Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum von landwirtschaftlichen Betrieben. Zudem ist die Fläche durch die Verkehrstrassen und die östlich bestehenden Bestandsnutzungen umgeben, so dass auch bei Aufgabe der heutigen Nutzungen eine landwirtschaftliche Nutzung unwirtschaftlich und städtebaulich nicht vertretbar wäre. Nach dem Planungsgrundsatz einer flächen- und ressourcenschonenden Entwicklung sollte der Standort auch künftig baulich genutzt werden durch Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur (Verkehrstrassen, Leitungen, Gebäude etc.).

5.11 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bestandssituation bestehen die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet.

Die Entwässerung erfolgt heute ordnungsgemäß im Trennsystem, Kapazitätsprobleme bestehen nicht.

5.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Planung werden heute bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen und mit der Teilaufhebung die Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB geschaffen. Eine Rückführung auf die landwirtschaftliche Nutzung ist sowohl wirtschaftlich, infrastrukturell, ökologisch und städtebaulich nicht sinnvoll. Die Bestandsnutzung kommt somit auch dem Klimaschutz zugute, da eine Neuversiegelung an anderer Stelle unterbunden wird. Alternative Bestandsimmobilien in vergleichbarer Lage und mit vergleichbaren Standorteigenschaften stehen nicht zur Verfügung.

5.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung

In der Fragestellung zur Teilaufhebung und langfristigen Ausprägung des gesamten Areals Sittarder Straße , Martin-May-Straße und Hastenrather Straße wurden die Ziele des IEK sowie die vorläufigen Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt (vgl. Kap. 3.4). Die Teilaufhebung ist mit diesen Zielen vereinbar.

5.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Es bestehen weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Risikogebiete nach nach § 78 b WHG.

5.15 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Der Teilaufhebungsbereich ist ca. 2,94 ha groß.

Aufhebung Fläche für die Landwirtschaft:	ca. 2,86 ha
Aufhebung Sondergebiet:	ca. 809 qm

Gangelt und Aachen, im September 2019 / Januar 2020