

**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 B**

**Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung**

Stand: 23.09.2019 (Entwurf)



## **Inhaltsverzeichnis**

1	EINLEITUNG	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	3
1.2	Flächenbedarf, Standort und geplante Festsetzungen	4
1.3	Einschlägige Umweltziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	5
1.3.1	Bauleitplanung und übergeordnete Planung	6
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
2.1.1	Schutzgut Mensch	10
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	12
2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	13
2.1.4	Schutzgut Wasser	14
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	15
2.1.6	Schutzgut Landschaft	15
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.1.8	Weitere Belange des Umweltschutzes	16
2.1.9	Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
3	VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	18
4	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	18
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
6.1	Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	18
6.2	Monitoring	18
6.3	Quellen	18
7	ZUSAMMENFASSUNG	19

## **1 EINLEITUNG**

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 an der Sittarder Straße, 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. 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 Bestandssituation und den Gemeindezielen für diesen Bereich überein. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, die eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabhärbare Zeit ausschließt, ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 in diesem Bereich zudem funktionslos. Daher ist die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 beabsichtigt.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans 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 muss. Ebenso müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

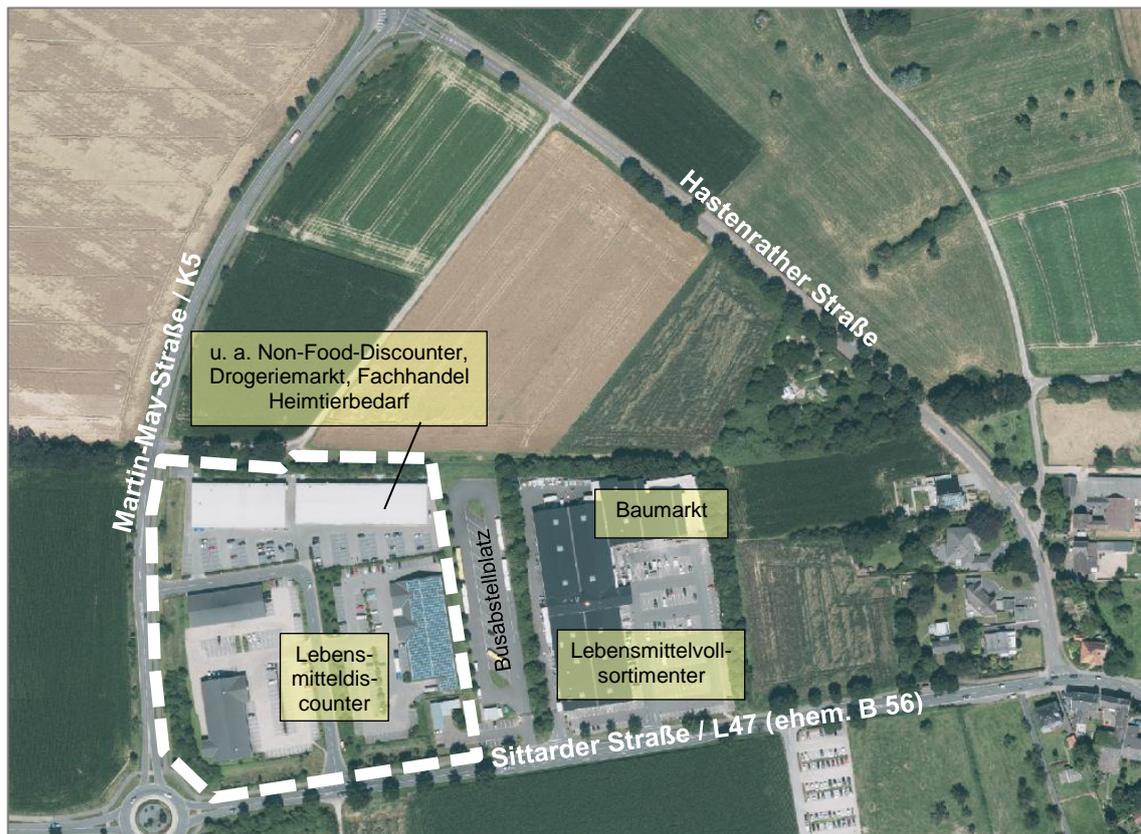
Mit § 34 Abs. 3 BauGB wird darüber hinaus die Vorgabe gestellt, dass durch die Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Somit sind auch nach der beabsichtigten Teilaufhebung ausreichend Regelungsmöglichkeiten geben, um zum einen die in diesem Bereich erforderliche Versorgungssitua-

tion 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 Flächenbedarf, Standort und geplante Festsetzungen

Der Teilaufhebungsbereich ist ca. 2,94 ha groß und umfasst die Flurstücke 187, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196 und 199, jeweils Flur 2 der Gemarkung Gangelt. Die Fläche befindet sich im Westen des Zentralortes Gangelt und 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-Diskounter.

Im Westen grenzt die Martin-May-Straße (K 5n), im Süden die Sittarder Straße (L 47) an. Die nördliche Grenze wird durch die ehemalige Bahntrasse der ehemaligen Geilenkirchener Kreisbahn.

Der Großteil der Teilaufhebung erfasst die im BP Nr. 39 nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzte **Fläche für die Landwirtschaft (ca. 2,86 ha)**. Darüber hinaus ist die zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzte **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** „Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (ca. 1.100 qm) 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 setzt für den Bereich der ursprünglichen Rettungswache (Flurstück 191, Flur 2) ein **Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO **mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“** fest. Die Größe dieses Bereiches beträgt ca. 809 qm.

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.

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 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Es sind Sträucher als freiwachsende 3 m bzw. 6m bzw. 9 m breite Hecke zu pflanzen.

### **1.3 Einschlägige Umweltziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

#### ***Eingriffsregelung***

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zu leisten waren.

#### ***Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)***

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraum-spezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### ***Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)***

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer (direkt oder mittels Regenwasserkanal) zugeführt wird.

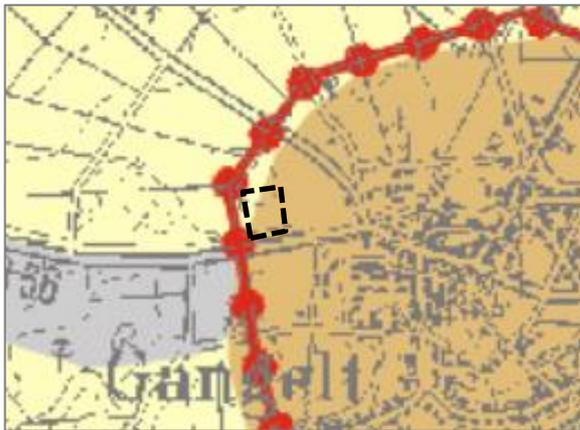
### ***Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)***

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

## **1.3.1 Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

### **1.3.1.1 Landes- und Regionalplanung**



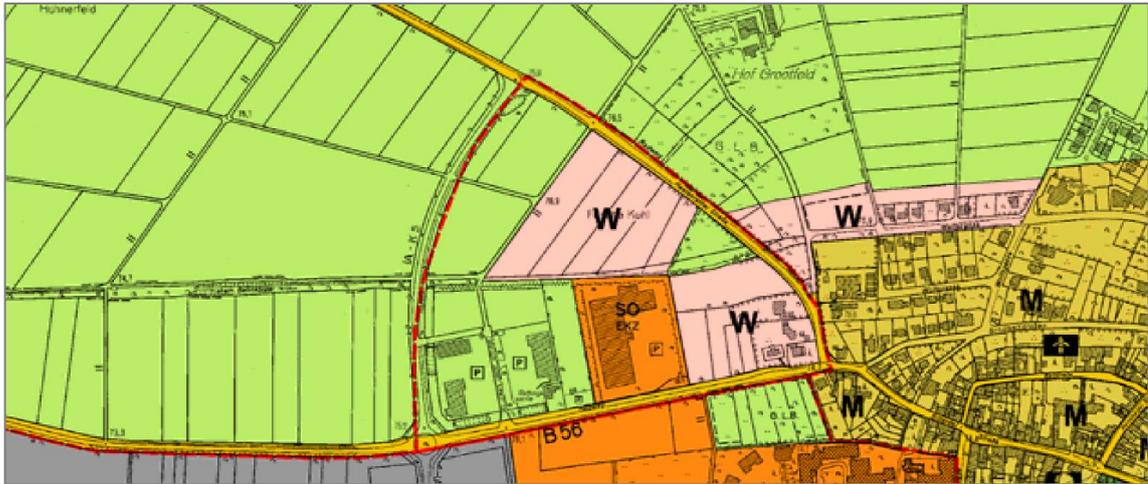
**Abbildung 2: Auszug des Regionalplans, Teilabschnitt Region Aachen,**  
Quelle: Bezirksregierung Köln

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 Unschärferegulierung Regionalplan begründbar.

### **1.3.1.2 Flächennutzungsplan**

Da die 21. FNP-Änderung nicht wirksam wurde (vgl. Kap.1), 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 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt**

Quelle: Gemeinde Gangelt

### 1.3.1.3 Landschaftsplan

Der Aufhebungsbereich ist als bebauter Bereich nicht Inhalt des Landschaftsplanes.

### 1.3.1.4 Sonstige Planwerke

#### ***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 weiterzuentwickeln. Sie sollen mit Unterstützung der Einwohnerinnen und Einwohner attraktiver, lebendiger und noch lebenswerter werden.

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 dabei 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.

### **Einzelhandelskonzept**

Im Jahr 2018 wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH ein Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Gangelt erstellt, das als 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 Ein-

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Gangelt, BBE Handelsberatung GmbH; Köln, Juli 2018

zelhandels- 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.

**Sonstige Schutzgebiete** (Wasserschutz, Hochwasserschutz etc.) oder **Plankonzepte** innerhalb des Teilaufhebungsbereiches sind nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Planungsabsicht ist es, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im beschriebenen Bereich aufzuheben und aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen eine Erweiterung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Der Planbereich ist jedoch auf Grundlage des § 33 BauGB fast vollständig bebaut. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt daher auf Grundlage der heutigen Bestandssituation (Basisszenario), als Prognose wird der Stand nach § 34 BauGB angenommen. Dabei werden die Auswirkungen falls relevant sowohl für die Bau- als auch Betriebsphase beschrieben.

Aufgrund dieser Aufgabenstellung erfolgt die Bestandsbeschreibung lediglich begrenzt auf die wesentlichen Merkmale der jeweiligen Schutzgüter.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der überwiegende Teil der Teilaufhebung war ursprünglich für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Allerdings ist dieser Bereich inzwischen erschlossen und bebaut:

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. Zur Martin-May-Straße und Sittarder Straße sowie zur ehemaligen Bahntrasse hin besteht eine Eingrünung mit Laubgehölzen.

In der Mitte bzw. im Süden bestehen um die Heinrich-Josef-Otten-Straße ein Fachmarktgebäude mit Bäcker, Metzger, Frisör und Bastelbedarf, weiter südlich zwei Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche VKF von rd. 700 m<sup>2</sup> und von rd. 940 m<sup>2</sup>). Um die Märkte bestehen vorgelagert Stellplatzbereiche. Die eingeschossigen Gebäude sind im gesamten Plangebiet als Satteldächer ausgebildet.

Das Gebiet ist mit Ausnahme der oben beschriebenen Eingrünungen nahezu versiegelt, untergeordnet bestehen Grünanlagen in Form von Rasen mit Heckenpflanzungen im Bereich der Stellplatz- und Verkehrsanlagen.

Es ist für die Menschen der näheren Umgebung, der Gesamtgemeinde und Nachbargemeinden wichtiger Nahversorgungsstandort und bietet Arbeitsplätze. Zur Naherholung bietet der Bereich bereits heute kein Potential.

Gem. Umgebungslärmkartierung 2017<sup>2</sup> werden für das Plangebiet Straßenlärmpegel (24 h) im südlichen Bereich (südliche Gebäudekante) von  $L_{den}$  65 – 70 db(A) tags und nachts  $L_{night}$  55 – 60 dB (A) angegeben.

---

<sup>2</sup> [https://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm\\_stufe3](https://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm_stufe3); Geobasis.NRW

### **Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen**

Planungsabsicht ist es, die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im beschriebenen Bereich aufzuheben und aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen eine Bestandssicherung bzw. geringfügige Erweiterung für Modernisierung / Standort-sicherung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Somit dient die Planung der Sicherung der Nahversorgung in Gangelt.

Insbesondere dürfen Vorhaben nach § 34 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde 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** der Gemeinde oder Nachbargemeinden 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 näheren Umgebung einfügen müssen. Die **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** müssen gewahrt bleiben und das **Ortsbild** darf nicht beeinträchtigt werden. U. a. Immissionen durch die Straße und die bestehenden umliegenden Betriebe müssen für Bauvorhaben im Plangebiet berücksichtigt werden, andererseits dürfen durch die künftigen Bauvorhaben keine wesentlichen Immissionen für benachbarte Nutzungen entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten. Auch die Auswirkungen während einer möglichen Bauphase (Lärm, Staub, Baufahrzeuge) sind aufgrund der fehlenden lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung als nicht erheblich einzustufen.

## 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt



**Abbildung 4: Bestandssituation Plangebiet**

Quelle: Geobasis.NRW

Das Plangebiet ist heute überwiegend versiegelt und bebaut (Straßenflächen, Stellplatzflächen, Gebäude). Lediglich zur Martin-May-Straße, Sittarder Straße sowie zur ehemaligen Bahntrasse hin bestehen Eingrünungen (siehe Abbildung 4). 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 Kugelhornbäumen im Bereich der Stellplatz- und Verkehrsanlagen.

### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

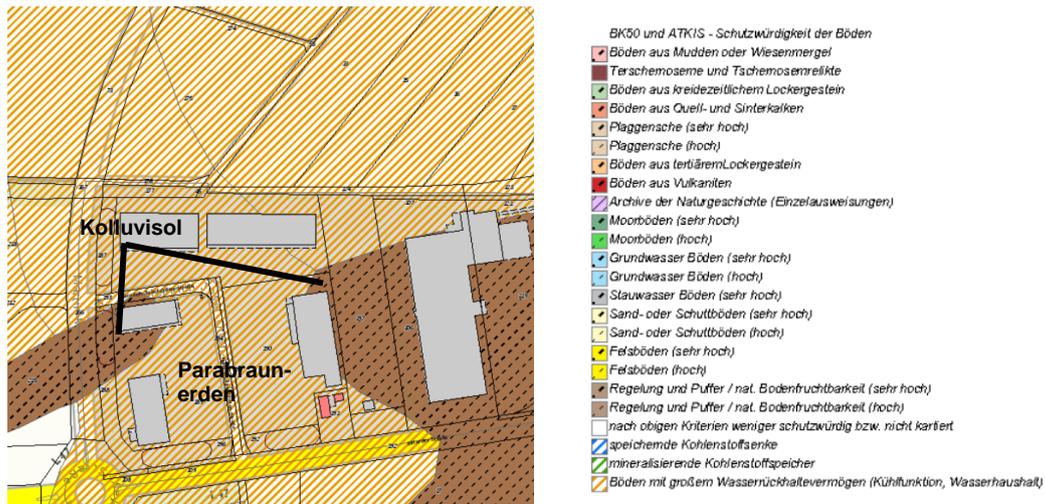
Der Bereich der Teilaufhebung ist heute bereits bebaut und zu einem Großteil versiegelt. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist stark eingeschränkt, aufgrund der bestehenden Einzelhandelsnutzung ist von einer eher geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Künftig wird eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB möglich sein, die allerdings die Obergrenzen der BauNVO einhalten muss. D. h. auch künftig werden

begrünte und unversiegelte Bereiche bestehen, die entsprechend der heutigen Situation eingeschränkt Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Auch während einer möglichen Bauphase, die nur örtlich begrenzt und im geringen Maße stattfinden kann, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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



**Abb. 5: Schutzwürdigkeit der Böden**

Quelle: Geobasis NRW

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld<sup>3</sup> weist folgende Schutzwürdigkeiten auf:

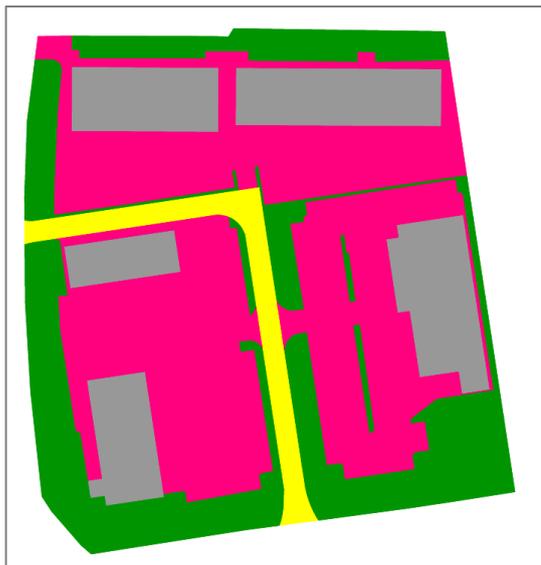
- für den Bereich Kolluvisol fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit
- für den Bereich der Parabraunerden Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen überwiegend bei 50 bis 75 für den Bereich der Parabraunerden und somit als „hoch“ bewertet. Die Versickerungseignung wird als überwiegend ungeeignet angegeben.

Der betroffene Boden ist zu etwa 73% versiegelt (siehe Abbildung....). In den nichtversiegelten Bereichen dominieren Rasen- und Wiesenflächen mit vereinzelt Baumbewuchs. In diesen spielen Bodengefüge und Stoffhaushalt im Naturhaushalt noch eine wichtige Rolle, in den vegetationslosen Flächen sind sie mehr oder weniger gestört.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Planbereich nicht bekannt.

<sup>3</sup> Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019



Legende / Flächengrößen (ca.-Angaben, gerundet)

	Gebäude	6.162 m <sup>2</sup>
	bestehende Eingrünung	8.075 m <sup>2</sup>
	öffentliche Verkehrsfläche	1.674 m <sup>2</sup>
	sonstige versiegelte Flächen	13.480 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche =		29.391 m <sup>2</sup>

**Abbildung 6: heutige Versiegelung im Bereich der Teilaufhebung**

### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

Künftig wird eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB möglich sein, die allerdings die Obergrenzen der BauNVO einhalten muss. Bei einer GRZ von 0,8 gem. der Umgebungsbebauung wird noch eine geringfügige Mehrversiegelung von ca. 8,5% gerundet möglich sein (Gesamtversiegelung Plangebiet 81 % statt 73 %; Annahme unter Berücksichtigung des gesamten Plangebietes<sup>4</sup>). Somit kann lediglich geringfügig eine weitere Flächeninanspruchnahme und Bodenzerstörung möglich sein, die Auswirkungen sind daher von einer geringen Erheblichkeit.

Unter Anwendung der gängigen Regelwerke in der Bauphase (DIN 19731 u. DIN 18915) ist auch hier von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht. Es bestehen keine grundwassergefährdenden Nutzungen.

Die Entwässerung erfolgt heute im Trennsystem.

### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

Auf Basis des Baurechtes nach § 34 BauGB wird sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers nicht wesentlich ändern. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung ist ebenfalls möglich. Nutzungen, die das Grundwasser gefährden könnten, sind nach § 34 BauGB nicht zulässig. Inwieweit eine Behandlung der Abflüsse der Stellplatzanlagen notwendig ist, wird ebenfalls im nachfolgenden Verfahren geprüft. Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

<sup>4</sup> Es handelt sich hierbei um eine überschlägige Berechnung. Insbesondere die Tatsache, dass in den Randbereichen bereits heute Retentionsflächen für die Niederschlagsentwässerung angelegt sind, macht eine weitere Mehrversiegelung unwahrscheinlich.

### 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Kölner Bucht und Niederrheinisches Tiefland, Haupteinheit Selfkant<sup>5</sup> und gehört somit zu Bereichen, die eine Jahresmittelwerte der Lufttemperatur zwischen 10 und 11 °C aufweisen. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 700 und 800 mm/Jahr<sup>6</sup>.

Das Mikoklima ist durch die bestehenden Bebauung und versiegelten Flächen geprägt mit starker Aufwärmung tagsüber und eingeschränkte Abkühlung nachts. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind die stadtklimatischen Effekte jedoch nicht ausgeprägt. Geringe Vorbelastungen der Klimafunktion bestehen durch Immissionen aus den vorhandenen Straßen.

#### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

Auf Basis des Baurechtes nach § 34 BauGB wird sich die Flächenversiegelung nicht in der Art ändern, dass weitere negative Effekte des Mikroklimas entstehen. Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Gangelt, das Umfeld ist überwiegend von weiterer Bebauung und Verkehrsstrassen geprägt.

Nördlich außerhalb grenzt die alte Bahntrasse mit raumwirksame Gehölzstrukturen an.

Die nördlich der ehemaligen Bahntrasse und westlich angrenzenden Freiflächen im Umfeld des Plangebietes sind durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die mit Ausnahme der Bahntrasse keine gliedernden Gehölzstrukturen aufweisen.

Im Planbereich selbst bestehen raumwirksame Gehölze vereinzelt nur in Randlage.

#### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

Aufgrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB und der umgebenden baulichen Vorprägung sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild von einer eher geringen Erheblichkeit.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

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 Bodendenkmal-schutzes 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

---

<sup>5</sup> WMS der Naturräumlichen Gliederung Deutschland. Die Abgrenzungen der naturräumlichen Haupt- und Obereinheiten basieren auf der naturräumlichen Gliederung nach Meynen, Schmidhuesen et al. (1953-1962).Quelle: <http://geodienste.bfn.de/ogc/wms/gliederungen?>

<sup>6</sup> LANUV

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.

Nördlich außerhalb verläuft die ehemalige Bahntrasse. Diese 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<sup>7</sup>.

Sonstige relevante Sachgüter sind derzeit nicht bekannt.

### ***Auswirkungen (Bestand - §34 BauGB) / Entwicklungsprognosen***

Die Bahntrasse wird durch die Teilaufhebung nicht tangiert, innerhalb oder im weiteren Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler bestehen nicht. Insgesamt bestehen somit keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

## **2.1.8 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **2.1.8.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen u. Abwässern**

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen wird sich auch künftig nicht wesentlich von der heutigen Bestandssituation unterscheiden.

Die Entwässerung des bereits bebauten Bereichs und Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig und wird auch künftig ordnungsgemäß erfolgen.

### **2.1.8.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden Maßnahmen berücksichtigt, welche den Anpassungen an den Klimawandel dienen.

### **2.1.8.3 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen**

Die Darstellungen von sonstigen Plänen oder Konzepten sind berücksichtigt, soweit relevant. Der Teilaufhebungsbereich ist als bebauter Bereich nicht Inhalt des Landschaftsplanes.

### **2.1.8.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Relevante Luftreinhaltepläne liegen nicht vor.

---

<sup>7</sup> <https://www.selfkantbahn.de/selfkantbahn/die-geilenkirchener-kreisbahnen>

#### 2.1.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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.

### 2.1.9 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biolog. Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Die Böden dienen u.a. der Aufnahme von Niederschlagswasser und den Vegetationsstrukturen als Standort, die wiederum bewirken ein günstiges Mikroklima. Die Gehölzstrukturen am Plangebietsrand dienen der Beschattung, haben eine landschaftsgliedernde Funktion und sind Lebensraum von Tierarten.

#### ***Kumulierung von Auswirkungen***

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Biolog. Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

Eine evtl. künftige weitere Überbauung des Bereiches führt nur in einem sehr geringen Maße zu einem weiteren Verlust der Funktionen der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Die Versickerung wird unterbunden, der Oberflächenabfluss erhöht sich.

#### 2.1.9.1 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Planung entspricht dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung, eine über die heute bestehende Bebauung hinausgehende Versiegelung ist nach § 34 BauGB nur geringfügig möglich.

Neuversiegelte Flächen führen zu einer geringfügigen Verstärkung von negativen, klimatischen Wirkungen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Aufgrund der beschriebenen Geringfügigkeit sind die Auswirkungen allerdings nicht erheblich.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung würde für die heutige Nutzung Bestandsschutz gelten. Bei Fortführung der derzeitigen Nutzungen ist nicht mit maßgeblichen Veränderungen des Umweltzustandes zu rechnen.

## **3 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Da mit der Teilaufhebung keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, erfolgen auch keine Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

## **4 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 wirksamen) BP Nr. 50, so dass ein Ausgleich für die heutigen baulichen Nutzungen bereits besteht.

Bei künftigen Bauvorhaben ist § 34 BauGB Rechtsgrundlage.

## **5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternativ zu der hier beschriebenen Teilaufhebung könnte der Ursprungsbebauungsplan weiterhin Bestand haben. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung und Bebauung, geringen Flächengröße, der Begrenzung durch umliegende Nutzungen und Verkehrsstrassen und aufgrund der Eigentumssituation ist eine landwirtschaftliche Nutzung jedoch nicht wahrscheinlich.

Alternative Baukonzepte durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wären möglich, aber auch aus umweltsicherer Sicht aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.1 Technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 39 erfolgte verbal argumentativ. Die Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme ableiten. Schwierigkeiten zur Beurteilung der Auswirkungen lagen nicht vor.

### **6.2 Monitoring**

Maßnahmen zu Überwachung von Umweltauswirkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **6.3 Quellen**

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bereich Sittarder Straße (B 56), Hasenrather Straße (K 5) und geplante Ortsumgehung (EK 5)“, Begründung, Planungsgruppe MWM, Aachen, September 2019
- <https://www.selfkantbahn.de/selfkantbahn/die-geilenkirchener-kreisbahnen>

- Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019
- WMS der Naturräumlichen Gliederung Deutschland. Die Abgrenzungen der naturräumlichen Haupt- und Obereinheiten basieren auf der naturräumlichen Gliederung nach Meynen, Schmidhuesen et al. (1953-1962). Quelle: <http://geodienste.bfn.de/ogc/wms/gliederungen>
- [www.wms.nrw.de/umwelt/laerm\\_stufe3](http://www.wms.nrw.de/umwelt/laerm_stufe3); Geobasis.NRW
- Internetseite des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans 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 müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Planbereich ist heute fast vollständig bebaut. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt daher auf Grundlage der heutigen Bestandssituation (Basiszenario), als Prognose wird der Stand nach § 34 BauGB angenommen. Dabei werden die Auswirkungen in diesem Umweltbericht falls relevant sowohl für die Bau- als auch Betriebsphase beschrieben.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten.

Der Bereich der Teilaufhebung ist heute bereits bebaut und zu einem Großteil versiegelt. Der Lebensraum für **Tiere und Pflanzen** ist stark eingeschränkt, aufgrund der bestehenden Einzelhandelsnutzung ist von einer eher geringen **biologischen Vielfalt** auszugehen. Künftig wird eine weitere bauliche Nutzung nach § 34 BauGB möglich sein, die allerdings die Obergrenzen der BauNVO einhalten muss. D. h. auch künftig werden begrünte und unversiegelte Bereiche bestehen, die entsprechend der heutigen Situation eingeschränkt Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Mit der Teilaufhebung verbunden ist nur eine geringfügige weitere Flächeninanspruchnahme und potenzielle Bodenzerstörung, die Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden und Fläche** sind daher von einer geringen Erheblichkeit.

Auf Basis des Baurechtes nach § 34 BauGB wird sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers nicht wesentlich ändern. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung ist ebenfalls gewährleistet. Nutzungen, die das Grundwasser gefährden könnten, sind nach § 34 BauGB nicht zulässig. Inwieweit eine Behandlung der Ablaufwässer der Stellplatzanlagen notwendig ist, wird ebenfalls im nachfolgenden Verfahren geprüft. Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit des **Schutzgutes Wasser** auszugehen.

Auf Basis des Baurechtes nach § 34 BauGB wird sich die Flächenversiegelung nicht in der Art ändern, dass weitere negative Effekte des **Mikroklimas** entstehen. Somit ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Aufgrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB und der umgebenden baulichen Vorprägung sind die Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** von einer eher geringen Erheblichkeit. Es bestehen auch keine erheblichen Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter**.

Erhebliche **Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Biolog. Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

Die Teilaufhebung entspricht dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durch § 34 BauGB wird derzeit von nur geringen Auswirkungen ausgegangen.

Gangelt und Aachen, im September 2019