

**BEGRÜNDUNG ZUR
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS AM/36
„ERWEITERUNG KRANENBACHCENTER“**



**GEMEINDE SCHWALMTAL
ORTSLAGE AMERN**

Änderungen nach der erneuten Offenlage wurden in lila hervorgehoben
und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 31.03.2020 beschlossen.

Impressum

November 2019

Verfasser:

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

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

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

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.3	Übergeordnete Planungen	2
2.3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	2
2.3.2	Flächennutzungsplan	5
2.3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
2.3.4	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal	7
2.3.5	Landschaftsplan	9
2.3.6	Schutzgebiete	9
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	11
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. M. § 11 Abs. 3 BauNVO)	11
3.3	SOa	12
3.4	SOb	12
3.5	SOc	12
3.6	SOd	12
3.7	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
3.7.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB)	12
3.7.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)	12
3.7.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	13
3.8	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)	13
3.8.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)	13
3.8.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	13
3.9	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	13
3.10	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
3.11	Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	13
4	KENNZEICHNUNGEN	14

5	HINWEISE	14
6	UMSETZUNG DER PLANUNG	17
6.1	Verkehrliche Erschließung	17
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Altlasten	19
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	19
7.2	Umweltauswirkungen	19
7.3	Ökologischer Ausgleich	20
8	PLANVERFAHREN	20
9	KOSTEN	20
10	FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN AM/36	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für die in Rede stehenden Flächen in der Gemeinde Schwalmatal, Ortslage Amern existiert der seit 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Am/33 „Kranenbachcenter“. In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmatal werden die verfahrensgegenständlichen Flächen als Sondergebiete (SO) zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² dargestellt. Weiterhin wird für den betroffenen Bereich ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter, ein -discounter sowie ein Geschäft für Tier- und Hobbybedarf, die gemeinsam das sogenannte „Kranenbachcenter“ bilden.

Anlass ist die geplante Weiterentwicklung des sog. Kranenbachcenters in Schwalmatal-Amern. Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße ist bereits langjährig durch Einzelhandelsnutzungen geprägt (REWE, NORMA). Die Planungen sehen eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb des Plangebietes sowie die Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters zur Erweiterung des „Kranenbachcenters“ vor. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes NORMA soll dabei von derzeit rd. 450 m² auf insgesamt 1.000 m² erweitert werden. Der geplante Non-Food-Discounter wird nach Angaben des Investors eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² betragen.

Die Gemeinde Schwalmatal strebt für den Vorhabenstandort die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an.

Da weiterhin ein Mangel im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 festgestellt wurde, beabsichtigt die Gemeinde Schwalmatal den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Am/33 in Summe zu überplanen und einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und somit einerseits den Geltungsbereich entsprechend des Vorhabens zu vergrößern und andererseits die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen anzupassen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen hinsichtlich der im Sondergebiet zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierungen ist mit dieser Festsetzung nicht vereinbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ hat daher zum Ziel, die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zielsetzungen der Gemeinde Schwalmatal planungsrechtlich zu ermöglichen sowie einen rechtskonformen Plan zu erzeugen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/36 befindet sich im Nordwesten der Ortslage Amern der Gemeinde Schwalmatal. Er umfasst den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes Am/33 sowie eine Erweiterungsfläche im Südosten. Im Detail sind dies die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 22, Flurstücke 65 und 129, Flur 27, Flurstück 174 sowie Flur 2, Flurstücke 252, 267, 441, 442 und 443 sowie 266 teilweise. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rund 1,48 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmatal im Ortsteil Amern. Die Gemeinde Schwalmatal liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Viersen. Die Gemeinde Schwalmatal grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Amern, südlich der L372 und wird durch die Hauptstraße erschlossen. Es ist im Westen und Südwesten von zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen umgeben. Im Osten und teils im Süden schließen Freiflächen an. Im Norden befindet sich eine Fläche für die Landwirtschaft.



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

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen überwiegend einer Einzelhandelsnutzung und sind zu großen Teilen bebaut. Lediglich ein Teilbereich des Flurstücks 266 der Flur 2 ist unbebaut, da hier der Kranenbach verläuft. Die Bebauungsstruktur wird insbesondere durch die Lebensmittelmärkte und deren Stellplatzanlage geprägt. Kleinteiligere Bebauungen ergänzen diese.

Bepflanzungen finden sich lediglich im Bereich des Kranenbachs im Nordosten und Südosten des Plangebietes.

2.3 Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

2.3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW zu beachten.

Ziel 6.5-1 besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels ausschließlich im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zulässig sind.

Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die

Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9 Gemeinde Schwalmtal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPD; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Auszug aus dem Schreiben „Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmtal ‚Erweiterung Kranenbachcenter‘“ vom 15.05.2018:

„Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)- Kapitel 6.5 ‚Großflächiger Einzelhandel‘. Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplanes für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt.“

Somit stehen die Vorgaben des Zieles 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Ziel 6.5-2 legt fest, dass zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) anzusiedeln sind. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt für die zu bebauende Fläche einen ZVB dar, ebenso weist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal einen ZVB aus. Eine Übereinstimmung mit diesem Ziel ist daher gegeben (vgl. auch Kapitel 2.3.2 und 2.3.4). Die geplanten Gebäude innerhalb des Verfahrensgebietes (der 9. FNP-Änderung bzw. B-Plan Am/36) befinden sich vollständig innerhalb des Plangebietes. Im Nordosten liegt der Bereich der dargestellten Wasserfläche des Kranenbachs außerhalb des ZVBs. Dieser Bereich wurde in den Bebauungsplan Am/36 aufgenommen und wird in diesem als Wasserfläche dargestellt. Die Wasserfläche des Kranenbaches ist nicht für die Bebauung vorgesehen. Die Wasserfläche liegt außerhalb der Verfahrensgrenze der 9. FNP-Änderung (vgl. Abbildung). Eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes ist daher nicht vorgesehen.

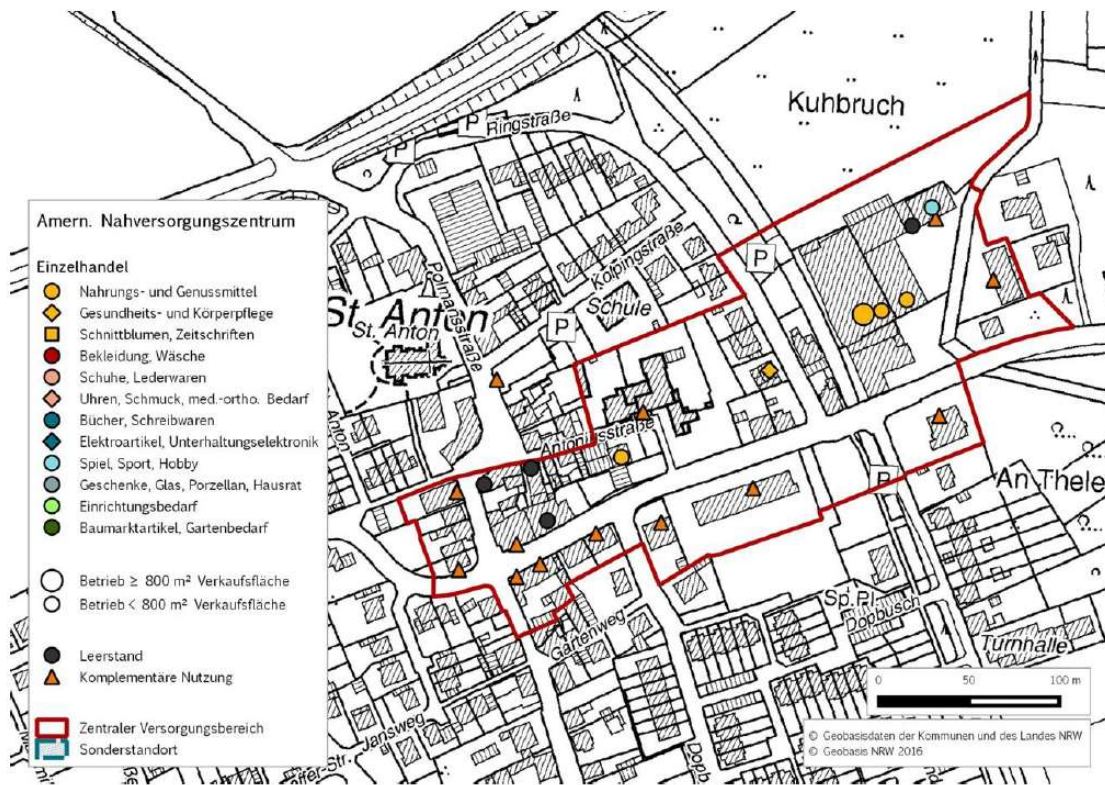


Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Abgrenzung; Quelle: (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016)

Weiterhin besteht gemäß Ziel 6.5-3 ein sogenanntes Beeinträchtungsverbot. Dieses besagt, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen darf. Ein durch die CIMA erstelltes Gutachten bestätigt, dass eine Beeinträchtigung im Sinne des Ziels 6.5-3 durch das geplante Vorhaben nicht hervorgerufen wird. Die Planung stimmt daher auch mit diesem Ziel überein (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried(A), 2019).

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 betrifft die Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel. Die Aussagen zum Ziel 6.5-7 sind hier nicht anzuwenden, da es sich um die Erweiterung bzw. Neuansiedlung in diesem Projekt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß eines durch den Rat der Gemeinde Schwalmthal beschlossenen Einzelhandelskonzeptes handelt.

Ziel 6.5-8 sieht vor, dass Gemeinden der Entstehung sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der ASB entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus sollen sie der Entstehung sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB entgegenwirken. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die erweitert werden soll. Im Hinblick auf die mehrheitliche räumliche Lage des Vorhabens innerhalb des ZVB wird der Zielsetzung Rechnung getragen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung Nr.9 Gemeinde Schwalmthal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).

Somit stehen die Vorgaben des Ziels 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz 6.5-9 sind Regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß den gutachterlichen Aussagen entspricht die räumliche Lage des Kranenbachcenters innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Amern“ der wesentlichen Zielsetzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten (hier: Non-Food-Discounter) in die Ortskerne eingebunden werden, da mögliche Kundenfrequenzsteigerungen infolge der Realisierung solcher Handelsnutzungen zur Belebung der jeweiligen Handelslage beitragen können.

Das Planvorhaben ist nach Ansicht der cma mit den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen und damit auch mit dem Grundsatz 6.5-9 des LEP NRW vereinbar.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 1 bis 8 enthaltenen Vorgaben des sachlichen Teilplans auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind. Die Gemeinde Schwalmthal strebt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Standort Kranenbachcenter an.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal stellt für das Plangebiet größtenteils das Sondergebiet 11 dar. Dieses hat die Zweckbestimmung „Nahversorgung, VK max. gesamt 2.500 m², Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig“ und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Weiterhin wird ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. In einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil dieser Fläche wiederum wird durch die Randsignatur „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt. Diese Darstellung dient dem Schutz des dort verlaufenden Kranenbachs und verläuft entlang der gesamten Kranenbachaue.

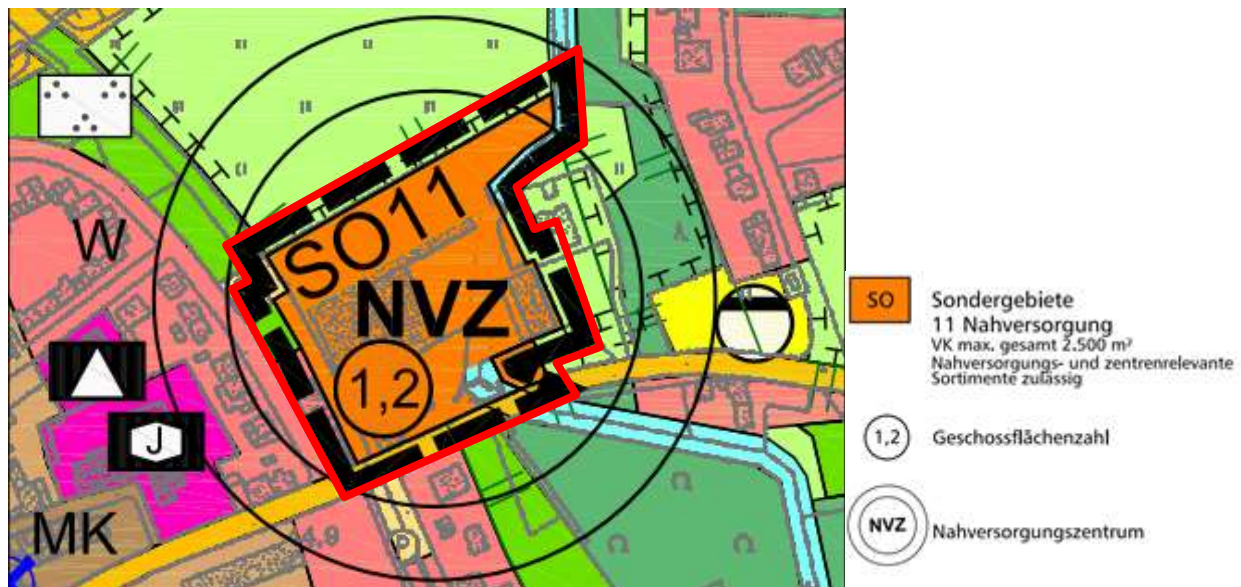


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans; Quelle: Gemeinde Schwalmthal

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Planung aufgrund der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² entgegen. Die Planung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von 3.550 m² vor.

Weiterhin ist die Zweckbestimmung des im FNP derzeit dargestellten Sondergebietes aufgrund einer Neuansiedlung eines Non-Food-Discounters entsprechend anzupassen.

Hier ist vorgesehen, für das Sondergebiet 11 die Zweckbestimmung in „Nahversorger mit ergänzendem Sonderpostenmarkt VK max. Gesamt 3.550 m² (nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig)“ zu ändern.

Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden, um den aufzustellenden Bebauungsplan Am/36 nach Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes als gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewerten zu können.

Die bisher festgelegte Geschossfläche von max. 1,2 wird weiterhin beibehalten. In der Regel erfolgt die Steuerung, indem die Bebauungsdichte beschränkt wird, auf der Bebauungsplanebene, um eine geordnete städtebauliche Nutzung sicherzustellen. Auch im Bebauungsplan zum dargestellten Verfahrensgebiet wird die Baudichte durch die Festlegung einer GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Im Flächennutzungsplan dient die dargestellte Geschossflächenzahl zur Orientierung. Grundsätzlich gilt bei der Erweiterung des Kranenbachcenters weiterhin das Prinzip, einer zu dichten Bebauung entgegenzuwirken, die mit der Darstellung im FNP verdeutlicht wird. Die Geschossfläche als Summe aller Vollgeschossflächen auf dem Baugrundstück kann in Relation zur Größe des Baugrundstücks gesetzt werden. Der so ermittelte Wert kann dann mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Höchstwert verglichen werden.

2.3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Am/33 „Kranenbachcenter“ in der derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Erweiterungsfläche wird durch den Bebauungsplan Am/9 überlagert.

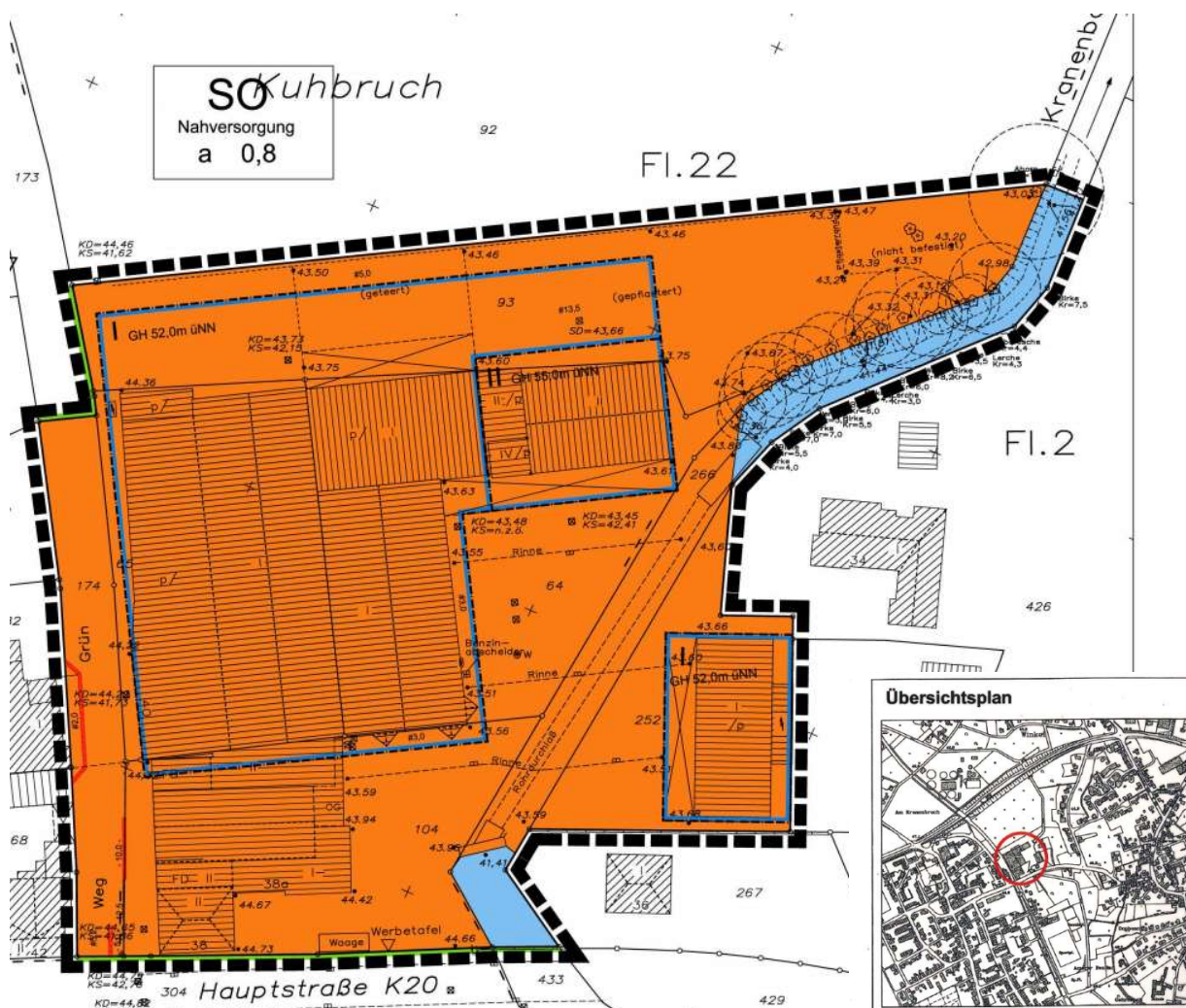


Abbildung 5: Bebauungsplan Am/33 in der derzeit rechtskräftigen Fassung; Quelle: Gemeinde Schwalmatal

Der Bebauungsplan Am/33 setzt für die Bauflächen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO und einer GRZ von 0,8 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen definiert. Die Baufenster im Westen und Osten lassen eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss als Höchstmaß zu. Im zentral gelegenen Baufenster ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um die bestehenden Nut-

zungen planungsrechtlich abzusichern. Im gesamten Baugebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die offene Bauweise zugrunde legt, jedoch auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie mit bis zu 20% zentrenrelevantem Randsortiment, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Es wird eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt, von der maximal 1.500 m² auf einen Lebensmittelvollsortimenter entfallen dürfen. Diese gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung wurde jedoch in der Zwischenzeit vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) als unzulässig erklärt. Sie stellt einen Ewigkeitsmangel dar, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes auch ungeachtet der Erweiterungs- und Umsiedlungswünsche erforderlich wäre.

Zusätzlich zu den das Sondergebiet betreffenden Festsetzungen sind die unverrohrten Bereiche des Kranenbachs als Wasserflächen festgesetzt und Flächenfestsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG im Südwesten des Plangebietes getroffen worden.

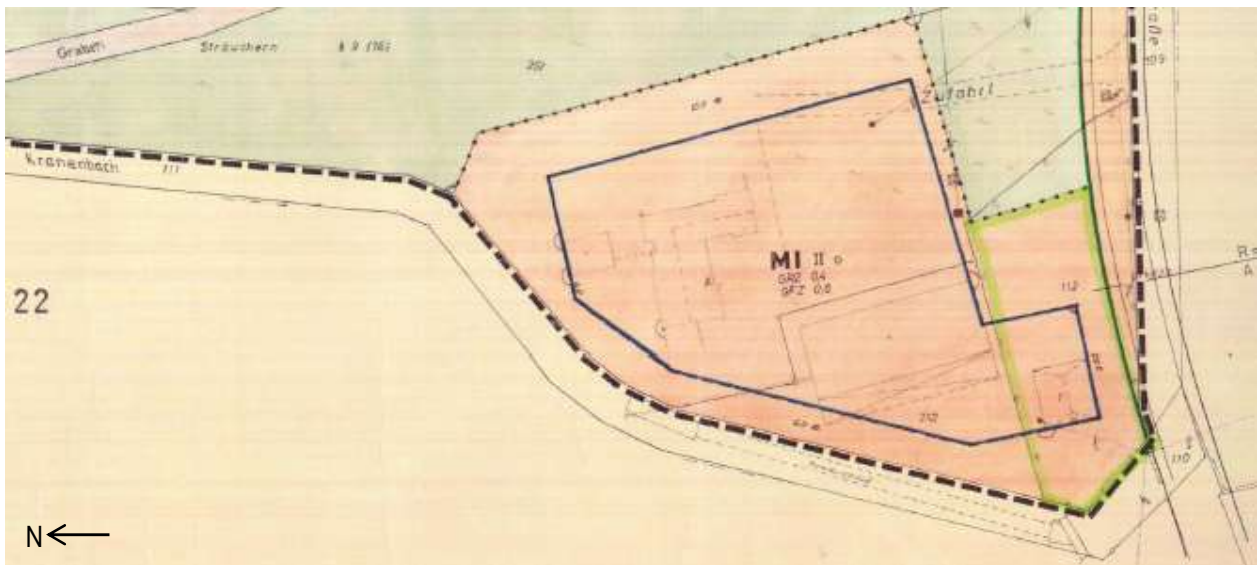


Abbildung 6: Bebauungsplan Am/9 in der derzeit rechtskräftigen Fassung; Quelle: Gemeinde Schwalmatal

Der Bebauungsplan Am/9 setzt bisher ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Die GRZ ist auf 0,4 begrenzt, die GFZ auf 0,8. Die sich hieraus ergebende mögliche Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird ebenfalls festgesetzt. Hinsichtlich der Bauweise werden mittels Baugrenzen Baufenster festgesetzt, innerhalb derer eine offene Bauweise zulässig ist.

2.3.4 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmatal

Im Juni 2016 hat der Rat der Gemeinde Schwalmatal ein Einzelhandelskonzept für das Gemeindegebiet beschlossen. Dieses trifft die folgenden, für die Planung relevanten, Aussagen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für Ergänzungsstandorte und unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW möglich.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Ausnahme nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016)

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Am/36 liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Amern“.

Es handelt sich hierbei um ein Nahversorgungszentrum. Gemäß des Konzeptes soll dieser zentrale Versorgungsbereich eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil Amern darstellen und mit prägenden Lebensmittelangeboten sowie ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen aus dem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich ein breitgefächertes Angebot bieten.

Für den Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Amern“ werden verschiedene Entwicklungsziele genannt. Zunächst sollten die bestehenden objektseitigen Defizite des vorhandenen NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes behoben werden. Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, den Standortbereich mit dem Ziel der langfristigen Stärkung des Nahversorgungszentrums Amern handelsseitig weiterzuentwickeln.

Durch die vorliegende Planung wird diesen Vorgaben und Empfehlungen gefolgt.



Abbildung 7: Zentren- und Standortstruktur der Gemeinde Schwalmatal; Quelle: cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Lübeck Ried(A), 2016

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für die Erweiterung des Kranenbachcenters ein Gutachten erstellt.

Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse der cima kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum infolge einer Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.

Die Überprüfung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Konformität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hat deutlich gemacht, dass das Planvorhaben aufgrund seiner räumlichen Lage außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches derzeit nicht vollständig den landesplanerischen Voraussetzungen entspricht. Das Vorhaben steht der Darstellung des Regionalplanes daher zunächst entgegen. Die Bezirksregierung Düsseldorf zeigt im Schreiben vom 15.05.2018 auf, dass die Voraussetzungen für die Anpassungen im Rahmen der 9. FNP-Änderung im Sinne der Parzellenunschärfe des Regionalplans für den bereits heute baulich geprägten Planbereich erfüllt sind (Antwort auf die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), Flächennutzungsplan-Änderung nr.9 Gemeinde Schwalmatal „Erweiterung Kranenbachcenter“ vom 15.05.2018).

Somit stehen die Vorgaben des Zieles 6.5-1 der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmatal aufgrund der Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowie der deutlichen Verbesserung der Standortrahmenbedingungen am Kranenbachcenter infolge der Umsetzung der Planungen gegeben. (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried(A), 2019)

2.3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen; Quelle: Kreis Viersen

2.3.6 Schutzgebiete



Abbildung 9: Übersicht der im weiteren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI



Abbildung 10: Übersicht der direkt an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebiete; Quelle: IMA GDI

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens (IMA GDI.NRW) zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes mehrere Biotope.

An der nördlichen Verfahrensgrenze befindet sich das Biotop BK-4703-0008 „Kranenbachniederung nördlich Amern bis zum Tantelbruch“, welches sich jenseits der L372 weiter nach Nordwesten erstreckt. Dieses dient der Erhaltung einer großflächigen Grünlandnutzung einer in weiten Bereichen noch feuchten Aue. Da in die betroffenen Flächen nicht eingegriffen wird, ist keine Beeinträchtigung des Biotopes zu erwarten. Südlich schließt direkt das Biotop BK-4703-0023 „Waldbestände Doppbusch“ an, welches dem Erhalt und der Entwicklung noch vorhandener offener und halboffener feuchter Biotope dient. Auch hier ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Planung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

In weiterer Entfernung befinden sich die folgenden Biotope:

- BK-4703-001 „Bachtal südöstlich Amern“ in 1,2 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“ in 0,6 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-906 „NSG Lotzemer Bruch“ in 0,6 km südöstlicher Entfernung,
- BK-4703-0007 „Kranenbachniederung zwischen Amern und Vossenberg“ in 0,4 km südlicher Entfernung,
- BK-4703-0027 „Eichenwälder am Hariksee“ in 1,3 km südwestlicher Entfernung,
- BK-4703-0059 „Dielsbruch“ in 1,1 km westlicher Entfernung,
- BK-4703-0031 „Tantelbruch“ in 0,6 km nordwestlicher Entfernung.

Diese befinden sich jedoch in ausreichend großer Entfernung, um von der Planung nicht beeinträchtigt zu werden.

Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in 0,6 km nordwestlicher Entfernung und wird unter der Kennung „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ geführt und ist gleichzeitig als FFH-Gebiet DE-4703-301 „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“ ausgewiesen.

Weiterhin wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet LSG-4703-0013 „LSG-Happelter Heide, Schomm“ umschlossen, dessen Schutzausweisung der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes sowie der Erhaltung von ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen dient. Da durch die Planung keine Eingriffe in dieses Schutzgebiet vorbereitet werden, ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Naturschutzgebiete befinden sich mit den Gebieten VIE-011 (NSG Tantelbruch), VIE-012 (NSG Lotzemer Bruch) und VIE-042 (NSG Dielsbruch) in 0,6 km nord- und nordwestlicher, 0,6 km südöstlicher und 1,1 km westlicher Entfernung. Aufgrund der Entfernung sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Schutzgebiete von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Biotope dienen insbesondere dem Erhalt des (Kultur-)Landschaftsbildes. Da keine direkten Eingriffe in die Biotope erfolgen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Nationalparks (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB getroffen.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Gemarkung Amern, Flur 22, Flurstücke 65 und 129, Flur 27, Flurstück 174 sowie Flur 2, Flurstücke 252 und 267 sowie 266, 426 und 427 jeweils teilweise. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rund 1,48 ha.

Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/36 aufgenommen, die vom derzeit gültigen Bebauungsplan Am/33 erfasst werden. Sie werden ergänzt um die Flurstücke 267 sowie 266, 426 und 427 tlw. (allesamt Flur 2, Gemarkung Amern), die derzeit durch den Bebauungsplan Am/9 überplant werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. M. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Nahversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal zu stärken und zu entwickeln. Daher werden Handelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie komplementäre Nutzungen wie Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften und Büro- und Verwaltungsbetriebe für zulässig erklärt.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen dient der Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche im Umfeld. Die gewählten Obergrenzen wurden gutachterlich bestätigt. Für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter werden im Sinne der Bestandssicherung 1.500 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Der Lebensmitteldiscounter, der verlagert werden soll, erhält eine als verträglich bestätigte Verkaufsfläche von 1.000 m². Beide erhalten eine Sortiments einschränkung: Im Sinne der Nahversorgung sollen überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente, ergänzt um max. 10% nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente, zugelassen werden. Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Randsortimente orientiert sich dabei an den Berechnungen des Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Einzelhandelsentwicklung des Kranenbachcenters (cima. München Stuttgart Forchheim Köln Leipzig Berlin Hannover Lübeck Ried(A), 2019). Ein dritter Einzelhandelsbetrieb wird mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m² Verkaufsfläche zugelassen. Da sich das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde befindet, wird hier der Handel mit allen Sortimentarten zugelassen, um das Angebot im Sinne eines Nahversorgungszentrums abzurunden.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter und -inhaber dient der Bestandssicherung.

Sondergebiet „Nahversorgung“ (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Versorgung der Bürger mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Grundsätzlich dient es der Unterbringung von

1. Einzelhandelsbetrieben,
2. Dienstleistungsbetrieben,
3. Schank- und Speisewirtschaften,

4. Büro- und Verwaltungsbetrieben,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss.

Es wird unterteilt in vier Teilbereiche: SOa, SOb, SOc und SOd.

3.3 SOa

Das Sondergebiet SOa dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmthal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

3.4 SOb

Das SOb dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m². Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmthal).

3.5 SOc

Das SOc dient der Unterbringung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsbetrieben sowie ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber und -leiter.

3.6 SOd

Das SOd dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m². Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie zentrenrelevantem und/oder nicht-zentrenrelevantem Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmthal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

3.7 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

3.7.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Sondergebiete eine GRZ von 0,8 als Obergrenze. In Anlehnung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und die Vorgabe des § 17 BauNVO wird im gesamten Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung dieser durch Stellplätze und Zufahrten zu diesen auf bis zu 1,0 wird jedoch zugelassen, um den Bestand zu sichern und die Herstellung ggf. zusätzlich erforderlicher Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

3.7.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Anlehnung an den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt: Für die Handelsbetriebe gilt eine maximal zulässige Höhe von 52,0 m üNHN, für den zweigeschossigen Bereich werden 55,0 m üNHN festgesetzt. Gemäß der im Januar 2018 erfolgten Vermessung weist das Grundstück eine Höhenlage zwischen 43,5 und 44,5 m üNHN auf, sodass aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eine mögliche Ausnutzung der festgesetzten Geschossigkeiten gewährleistet ist. Gleichzeitig dient die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen dem Schutz des Ortsbildes vor allzu stark dominierenden Baukörpern.

3.7.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich aus Gründen der Bestandssicherung an den im bisher gültigen Bebauungsplan Am/33 getroffenen Festsetzungen. Daher wird für das Sondergebiet weiterhin in großen Teilen eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich im Bereich des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes wird aus Gründen der Bestandssicherung eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

3.8.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderlichen Gebäudemaße einhalten zu können.

3.8.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Vorliegend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Am/36 der bereits im Plangebiet befindliche Gebäudebestand gesichert sowie eine Erweiterung im östlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Um den Grundstückseigentümern weiterhin größtmögliche Flexibilität bei potentiellen Erweiterungen zu bieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen definiert.

3.9 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO ist in dem Sondergebiet aufgrund der Zuschnitte der Baufenster zulässig, um die Erstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Damit einhergehend sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze und der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Sondergebiet nicht zulässig, da die festgesetzten Baufenster bereits eine ausreichende Flexibilität ermöglichen und auf diese Weise die städtebauliche Gestalt des Gebietes gewahrt wird. Lediglich Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer max. Höhe von 1,7 m ausnahmsweise zulässig.

3.10 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Schallschutzwände im Westen des Plangebietes. Im Bebauungsplan Am/33 waren auf Grundlage eines Gutachtens (ISRW Dr. Klapdor GmbH, 15.06.2011) seinerzeit absorbierende Lärmschutzwände in einer Höhe von 2 m festgesetzt zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen. Da mit der Planung keine zusätzlich schädlichen Umwelteinwirkungen verbunden sein werden (vgl. Graner + Partner Ingenieure, 18.01.2018), werden keine darüber hinausgehenden Festsetzungen getroffen, sondern lediglich die bestehenden Lärmschutzwände in ihrem Bestand sichergestellt. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind diese Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Diese werden im Rahmen der Neuaufstellung in den Bebauungsplan Am/36 übernommen.

3.11 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Bei der Erarbeitung der Planung ist dem Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung zu tragen. Demnach sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich auszugleichen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und ermittelt sowie der Ausgleich dargelegt. Der Beitrag wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.

Für die Eingriffe aufgrund der Versiegelung, die durch die Erweiterung des Kranenbachcenters entstehen, werden Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt. Nach der Ermittlung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt sich, dass ein Kompensationsdefizit von ca. 1.362 Wertpunkten besteht.

Bezüglich des Ausgleichs werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.362 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmthal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m ²)	1.362

4 KENNZEICHNUNGEN

Auegebiet

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Aufgrund der damit verbundenen Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In diesem Zusammenhang sind die folgenden Hinweise zu Auegebiet und Grundwasserverhältnissen zu beachten.

5 HINWEISE

Anlagen an, in und über Gewässern

Der im Bebauungsplan dargestellte Bereich „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ stellt einen verrohrten Abschnitt einer Gewässertrasse dar, die parallel zum Kranenbach verläuft. Diese dient als zusätzliche Hochwasserentlastungsrinne bei Abflüssen ab ca. 1,5 m³/s, während der ökologisch relevante Abflussanteil bis zu diesem Schwellenwert ausschließlich der neuen naturnahen Gewässertrasse folgt. Zu Reparatur- und Sanierungszwecken an der Verrohrung ist die Zugänglichkeit des verrohrten Gewässers innerhalb des Plangebietes an jeder Stelle des Bauwerks zu gewährleisten.

Unterhaltung baulicher Anlagen, die über dem verrohrten Kranenbach liegen sowie die Unterhaltung der Verrohrung selbst, obliegt § 22 und § 23 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 36 WHG dem Eigentümer und dem Besitzer der Anlage. Die Anforderungen nach § 36 WHG, insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit und Abflussleistung müssen sichergestellt sein.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen am bzw. über Gewässer Nr. 13.0 des Schwalmverbandes innerhalb eines Abstandes von weniger als 3,0 m zur Außenkante Rohr bzw. Böschungsoberkante offenes Gewässer sind die Bestimmungen des § 36 WHG i.V.m. § 22 LWG NRW zu beachten. Bauliche Konstruktionen sind im Detail mit dem Schwalmverband abzustimmen.

Veränderungen an der vorhandenen Gewässerverrohrung (z. B. Verlängerung, bauliche Anpassungen etc.) erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Schwalmverbandes.

Bei erforderlicher Erneuerung der Genehmigung zur Niederschlagswassereinleitung in den Kranenbach ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu prüfen.

Zum Zwecke der Gewässerunterhaltung sind in Absprache mit dem Schwalmverband ausreichende Zuwegungen zu den Gewässerparzellen zu schaffen; deren Freihaltung und Erreichbarkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Dies betrifft sowohl die Zugänglichkeit der Gewässerverrohrung von der Einlauf- und Auslaufseite her sowie die verbleibenden offenen Gewässerabschnitte. Bei der Plankonkretisierung zur Freiraumgestaltung ist der Schwalmverband zu beteiligen.

Artenschutz

Fällungen und Rodungsarbeiten

1. Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Abbrucharbeiten

5. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
6. Zu Beginn von Abbrucharbeiten oder umfangreichen Dachsanierungen sind die randständigen Dachbereiche händisch zu entfernen, sodass ein umfassender Einblick in den Dachaufbau ermöglicht wird. Gleiches gilt für die Entfernung von Fassadenverkleidungen. Holzstapel und Reisighäufen sind ebenfalls zu Beginn der Abbrucharbeiten von Hand zu entfernen oder vor ihrem Abtransport händisch umzuschichten. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte 3 und 4.
7. Bei Abbruch- und Sanierungsbeginn innerhalb der Brut- und Setzzeiten oder während einer Frostperiode ist eine erneute Kontrolle und eine Begleitung der unter Punkt 6 genannten Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 1995 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden – Markscheiderei in 50416 Köln.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 43509 Xanten, Tel.:

02801/776290, Fax: 02801/7726933, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Energieversorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen Mittel- und Niederspannungsversorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Vor Baubeginn ist eine offizielle Planauskunft einzuholen. Vor Beginn eventueller Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist zu beachten. Dieses ist im Internet zu finden.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist gemäß der Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone / Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4249:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc.

Baugrund

Unter einer geringmächtigen Überdeckung mit Auffüllungen stehen im Plangebiet zunächst quartärzeitliche Tone an, die von Sanden und Tonen der Hauptterrasse unterlagert werden. Darunter folgen tertiärzeitliche Sande, Kiese und Tone.

Es kann zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau kommen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen in dem Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne. Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zwingend davon abhängig, dass die Erschließung gesichert ist. Demnach ist in dem Rahmen der Planung der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Dies ist nachfolgend geschehen.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Hauptstraße gegeben. Aufgrund der Erweiterung fand eine verkehrstechnische Überprüfung der entstehenden Mehrbelastung durch die Fa. Ing. Büro Geiger & Hamburgier GmbH, (2019) statt.

Die Vorgehensweise entspricht dem bisherigem Gutachten von 2011 (Dipl. Ing. A. Gietemann, Ing. Büro für Abwasser- und Verkehrswesen, 2011) zum Verfahrensgebiet Kranenbachcenter. Die Basis der Bewertung lieferten die Ergebnisse zweier Verkehrszählungen, die am 09.05. (Donnerstag) und 11.05.2019 (Samstag) stattgefunden haben.

Insgesamt wurden folgende Unterlagen für die Verkehrsprognose verwendet:

- /1/ Erweiterung des Kranenbachcenters in Schwalmtal-Amern, Verkehrstechnische Untersuchung, Dipl. Ing. A. Gietemann, Ing. Büro für Abwasser- und Verkehrswesen,
- Geilenkirchen, 2011 /2/ Bosserhoff, Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Programm Ver_Bau, Stand 2016
- Ergebnisse der Verkehrszählung Hauptstraße/Parkplatz-Zufahrt, VE-Kass, Köln 9./11.5.2019
- Interne Daten der Marktbetreiber.

Die Verkehrszählungen dienen dazu, die Werte auf die Realität, also das tatsächliche Kundenaufkommen, zu kalibrieren. Ergänzend lagen Angaben der Betreiber über das heutige mittlere Kundenaufkommen sowie über den geschätzten Anteil der Pkw-Nutzung der Kunden (MIV-Anteil) vor.

Die zusätzlich aufgrund der Erweiterung des Kranenbachcenters zu erwartenden Kundenzahlen wurden über die relevanten Faktoren wie Verkaufsfläche, Zeit, Mitnahmeeffekt und ggf. Verbundeffekt prognostiziert.

Die Bestandszahlen wurden auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet und mit dem zusätzlichen Verkehr, der bei Erweiterung des Kranenbachcenters auftritt, überlagert. Für die sich daraus ergebenden Verkehrsbelastungen werden zwei weitere Leistungsfähigkeitsnachweise (Do/Sa) ohne Lichtsignalanlage für die Einmündung erstellt.

Aus den erfassten Belastungswerten wurden die Spitzenstunden Donnerstag 17:15 Uhr bis 18:15 Uhr und Samstag 11:30 Uhr bis 12:30 Uhr ermittelt. Die Zählwerte wurden mit der 2011 erstellten Prognose verglichen. Es zeigte sich, dass damals für den Donnerstag um fast 30 % überhöhte Werte für den Verkehr auf der Hauptstraße und um knapp 50 % zu hohe Werte für die Anzahl der Kunden-Fahrzeuge prognostiziert wurden. Für den Samstag betragen die Überschreitungen 40 % für die Hauptstraße und 24 % für den Kundenzufluss bzw. 43 % für den Kundenabfluss.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit den aktuellen Zahlen fiel daher für den Bestand entsprechend positiv aus. Die Einmündung erreicht analog den Ergebnissen von 2011 für die Spitzenstunden an beiden Tagen die Qualitätsstufe „A“ mit mittleren Wartezeiten unter 10 s.

Qualitätsstufe (QSV)	Mittlere Wartezeit w [s]
A = sehr gut ≤ 10	≤ 10
B = gut ≤ 20	≤ 20
C = befriedigend ≤ 30	≤ 30
D = ausreichend ≤ 45	≤ 45
E = mangelhaft > 45	> 45
F = ungenügend negative Reserve,	negative Reserve, (Sättigungsgrad >1)

Tabelle 1: Erläuterung der Qualitätsstufen für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrs-

lagen; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (Hrsg), 2015
Quelle: Fa. Ing. Büro Geiger & Hamburgier GmbH, 2019

Anschließend wurden die neuen Zählwerte auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Aufgrund des geringen Lkw-Aufkommens während der Spitzenzeiten kommt dabei primär nur der Anstieg des Pkw-Aufkommens um 5,5 % zum Tragen. Die Belastung erhöht sich daher nur geringfügig.

Um die Veränderung des Kundenaufkommens durch die geplante Erweiterung realitätsnah abschätzen zu können, wurde zunächst das Kundenaufkommen für den Bestand abgeleitet. Dieser Schritt wurde 2011 nicht durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mit den aktuellen Zählwerten sowie einigen internen Angaben der Betreiber verglichen. Es zeigte sich eine gute Übereinstimmung der Werte, sodass die weiteren Betrachtungen über den Anstieg des Kundenaufkommens auf dieser Basis erfolgen konnten.

Bei der Prognose der Kundenzahlen des Norma-Markts ist zu beachten, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche generell keine proportionale Vergrößerung des Kundenaufkommens zur Folge hat. Das gilt besonders für Discounter. Die Zunahme des Kundenaufkommens wurde daher als worst case mit nur 20 % angesetzt. Berücksichtigt man die relevanten Faktoren, wie MIV-Anteil, Besetzungsgrad der Fahrzeuge und Verbundeffekt (gleichzeitiges Einkaufen bei verschiedenen Einrichtungen) ergibt sich für die Spitzenstunde am Donnerstag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 6 Kfz.

Es lagen in der Literatur keine direkten Daten für die Herleitung von Kundenzahlen für den Non-Food-Discounter (wie Action) vor. Die Herleitung erfolgte auf der Basis von Daten meist kleinflächiger Verkaufseinrichtungen verschiedenster Bereiche, deren Sortiment teilweise auch bei ähnlichen Non-Food-Discountern zu finden ist. Es ergab sich ein Mittelwert von 0,4 Kunden/m² VKF bzw. von 420 Kunden/Tag. Der MIV-Anteil wurde aufgrund der zusammengetragenen Informationen mit 50 % angesetzt. Insgesamt ergibt sich damit durch die Erweiterung des Kranenbachcenters für den Donnerstag eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs von je 15 Kfz während der Spitzenstunde. Am Samstag sind es aufgrund des erhöhten Kundenaufkommens je 20 Kfz.

Die für das Jahr 2030 hochgerechneten Werte wurden mit dem zusätzlichen Kunden-Verkehr überlagert. Auch diese Werte erreichen die Höhe der Prognosewerte von 2011 nicht. Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweise ergaben auch für diese Situationen mittlere Wartezeiten von weniger als 10 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs entspricht der Stufe „A“. Die hohen Reserven ermöglichen einen weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens sowohl auf der Hauptstraße als auch durch das Kranenbachcenter, ohne dass es zu Defiziten kommt.

Durch den neuen Non-Food-Discounter kann es aufgrund des Verbundeffekts zu längeren Aufenthaltszeiten der parkenden Kunden kommen. Da am Samstag bereits im Bestand ein hoher Zufluss zum Parkplatz auftrat, wurde die Belegung des Parkplatzes in 15-Minuten-Intervallen durch Differenzbildung von Zu- und Abfluss überprüft. Die Werte ergaben als Maximum eine Auslastung von 47 % für ein 15-Minuten-Intervall während der gesamten Zählzeit. Es bestehen daher auch für neue Kunden bzw. längere Aufenthaltszeiten ausreichende Reserven.

Als Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne Defizite abgewickelt werden kann. Auch für z. B. 50 zusätzliche Fahrzeuge während der Spitzenstunden sind ausreichende Reserven auf dem Parkplatz und an der Einmündung vorhanden. Unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Kranenbachcenters. (Fa. Ing. Büro Geiger & Hamburgier GmbH, 2019).

6.2 Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich ist, wird das unbelastete Niederschlagswasser wie bisher in den Kranenbach eingeleitet. Niederschlagsmengen, welche die Kapazität des Kranenbachs übersteigen, sowie belastete Abwasser werden über das in der Hauptstraße verlaufende Kanalnetz abgeführt.

Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz innerhalb der Hauptstraße.

6.3 Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Gemeinde Schwalmthal nicht bekannt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen, insbesondere auf die städtebauliche Situation und die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Auswirkungen werden in einem Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst.

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung werden die Verlagerung von bestehenden sowie die Errichtung von neuen Einzelhandelsbetrieben innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen ermöglicht.

Hierdurch kommt es zu Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes. Diese beschränken sich jedoch größtenteils auf das Baufenster im südöstlichen Bereich. Hier befindet sich bisher ein Wohnhaus. Dieses wird im Zuge der Planung abgebrochen und durch den umzusiedelnden Lebensmitteldiscounter ersetzt, welcher näher an der Hauptstraße liegen wird als das bisherige Gebäude. Durch das Gebäude wird eine bisher in Teilen unbebaute Fläche in Anspruch genommen, was ebenfalls Auswirkungen auf die gestalterische Wirkung des Plangebietes hat.

Die Ansiedlung und Verlagerung der genannten Betriebe dient jedoch der Erfüllung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Diese beinhalten eine Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Amern, welche mit der Vorliegenden Planung erfolgt.

7.2 Umweltauswirkungen

Die planbedingten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt und die bisher geltenden Festsetzungen in ihrem Wesensgehalt nicht maßgeblich verändert werden.

Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeitigen Bodeneingriff in geringem Maße erhöht. Im Verhältnis zur heutigen Versiegelung fällt die zusätzlich zulässige Versiegelung jedoch kaum ins Gewicht. Mit zusätzlichen negativen Auswirkungen ist daher nicht zu rechnen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können daher insbesondere bei Einhaltung der im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Planung wird zwar eine Verschiebung der gemäß bisherigem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe begründet, diese nun zulässigen Eingriffe erfolgen jedoch nicht in Biotopen oder Habitaten, die zu erhalten sind. Das Plangebiet wird zur Nahversorgung genutzt, sodass aufgrund der hohen anthropogenen Störwirkung ein Vorhandensein empfindlicher Arten nicht zu erwarten ist. Folglich liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf Beachtung finden werden.

Die Planung führt zudem zu einer Erhöhung der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Am/9 zulässigen Immissionen, wobei es sich insbesondere um Lärmimmissionen handelt. Durch die Erstellung eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Immissionsbelastungen ermittelt. Da mit dem Vorhaben keine Erhöhung der Immissionen, welche die Immissionsrichtwerte überschreiten, verbunden ist, sind keine zusätzlichen Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich. Für die bestehenden Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt, aufgrund dessen Schallschutzmaßnahmen in Form von schallabsorbierenden Wänden im südwestlichen Bereich des Plangebietes in ausgewiesenen Flächen für Nutzungsbe-

schränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG errichtet wurden. Diese werden im Rahmen der Neuaufstellung in den Bebauungsplan Am/36 übernommen.

Insgesamt ist daher in diesem Zusammenhang von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima auszugehen.

Wertvolle Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes bzw. dessen direktem Umfeld nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Als Sachgüter sind auch die in dem Plangebiet vorhandenen Grundstücke anzusehen. Deren Nutzbarkeit wird durch die Planung jedoch nicht eingeschränkt.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

7.3 Ökologischer Ausgleich

Gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen Am/9 und Am/33 kommt es durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Am/36 zu einer Erhöhung der zulässigen Eingriffe. Der Ausgleich dieser ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die konkrete Ermittlung des Eingriffes ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan AM/36 „Erweiterung des Kranenbachcenters“) dargelegt.

Die Biotopbewertung des Planvorhabens ergibt insgesamt einen Wert von 2.658 Punkten. Nach der Ermittlung zeigt sich, dass ein Kompensationsüberschuss/-defizit von ca. 1.362 Wertpunkten besteht. Dies ergibt eine Kompensationsfläche von ca. 340,5 m², wenn eine Aufwertung mit 4 Punkten pro m² durch die vorgesehene Maßnahme erfolgt.

Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.362 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 304,5 m ²)	1.362

8 PLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren inklusive Erstellung eines Umweltberichtes. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. § 13b BauGB liegen nicht vor.

9 KOSTEN

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Am/36 entstehen der Gemeinde Schwalmtal keine Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert die Kostenneutralität der Gemeinde Schwalmtal.

10 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN AM/36

Verfahrensgebiet	ca. 14.770 m ²
- Sondergebiet (SO)	ca. 14.122 m ²
- Wasserfläche	ca. 648 m ²

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans am 11.12.2019 zugrunde.

Schwalmtal, den 16.12.2019

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -

Diese Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.12.2019 in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Schwalmtal, den 10.02.2020

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.06.2020 erfolgt.

Schwalmtal, den 22.06.2020

Gez. Pesch Siegel

- Bürgermeister -