

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Bebauungsplan Wa/69

„Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	2
2	Verfahrensablauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde soll Bauleitpläne aufstellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches). Zur Befriedigung von Bauwünschen ist die Gemeinde grundsätzlich bestrebt, geeignete Flächen zu aktivieren und planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt die Wohnentwicklung zwischen den Baugebieten an der Lüttelforster Straße, der Roermonder Straße und der Nordtangente (K8) fortzuführen und in ihrer Gesamtheit zu komplettieren. Das Plangebiet ist Teil einer Rahmenplanung für die Gesamtfläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010 (mit letztem, aktualisiertem Stand aus 2018), welche für den Gesamtbereich die Entwicklung von Wohnbauflächen mit einrahmenden Grünstrukturen und einem Versickerungsbecken vorsieht.

Als erster Bauabschnitt wurde im Jahr 2011 mit dem Bebauungsplan Wa/58 „Zum Burghof“ Planungsrecht für den Bereich nordwestlich der Lüttelforster Straße geschaffen.

Als zweiter Bauabschnitt wurde im Jahr 2014 mit dem Bebauungsplan Wa/60 „Roermonder Straße“ Planungsrecht für den Bereich südlich der Roermonder Straße geschaffen.

Als dritter Bauabschnitt wurde im Jahr 2018 mit dem Bebauungsplan Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ Planungsrecht für den nördlichen Teilbereich der rückwärtig verbleibenden Fläche bis zur Nordtangente geschaffen. Der Bebauungsplan regelt außerdem den Umbau der Nordtangente (Herstellung eines Kreisverkehrs) sowie den erforderlichen Lärmschutz entlang der Nordtangente zum Schutz der Wohnbebauung. Alle bisher in den Bauabschnitten entwickelten Baugrundstücke wurden durch Einzelvermarktung verkauft.

Die Gemeinde strebt nun für die verbleibende südliche Teilfläche ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche an, um dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken in Schwalmtal gerecht zu werden und das Baugebiet „Zum Burghof“ zu komplettieren. Mit dem Bebauungsplan WA/69 wird das Planungsrecht für den abschließenden 4. Bauabschnitt geschaffen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen durch einen 3. und 4. Bauabschnitt ist im gültigen Regionalplan durch entsprechende Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bereits berücksichtigt. In Schwalmtal bestand und besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale standen zum Zeitpunkt der Rahmenplanung zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die westlich verlaufende Nordtangente besitzt optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmtal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/69 soll – im Sinne einer Komplettierung der wohnbaulichen Rahmenplanung - die Errichtung einer zentrennahen Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Wohngebiet liegt in Fuß- und Radwegeentfernung zum Ortskern Waldniel und seinen Versorgungseinrichtungen. Damit ist das Baugebiet zwar keine Innenentwicklung im klassischen Sinne, trägt jedoch aufgrund der Nähe zur Stärkung des Zentrums sowie der verkehrli-

chen, sozialen und technischen Infrastruktur bei.

Die städtebaulichen Ziele für das neue Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Komplettierung eines neuen Wohnbaugebietes unter besonderer Beachtung der örtlichen Situation und der stufenweisen Entwicklung,
- Schaffung von vielfältigen, möglichst variablen, individuell bebaubaren Grundstücken in marktgerechter Größe,
- Entwicklung von Einzelhausbebauung und Doppelhäusern,
- weitgehende Gestaltungsfreiheit für die Einzelbauherren unter Beachtung einer städtebaulichen Gesamtqualität,
- Optional: Realisierung von Geschosswohnungsbau in untergeordnetem Ausmaß im südwestlichen Randbereich,
- Erschließung des Baugebietes über die Lüttelforster Straße und die Nordtangente,
- Regenwasserversickerung im benachbarten zentralen Versickerungsbecken

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 30.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Wa/69 beschlossen. Ebenso hat er beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planaufstellung für den Bebauungsplan Wa/69 zu beteiligen.

In der Zeit vom 08.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planunterlagen beim Fachbereich Planung, Umwelt und Verkehr der Gemeindeverwaltung einzusehen, zu erörtern und sich hierzu schriftlich zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus Waldniel wurden die Unterlagen auch im Internet verfügbar gemacht. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 35 vom 07.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 über die Planung unterrichtet und gebeten, sich bis zum 18.12.2019 zu äußern. Es sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 31.03.2020 für den Bebauungsplan Wa/69 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund dieser Beschlussfassung lag der Planentwurf in der Zeit vom 20.04.2020 bis einschließlich 22.06.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 17 vom 09.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Während der Offenlage bestand außerdem die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen auf der Internetpräsenz der Gemeinde Schwalmtal einzusehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2020 über die Offenlage informiert und gebeten bis zum 22.06.2020 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 08.09.2020 für den Bebauungsplan Wa/69 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB.

Aufgrund dieser Beschlussfassung lag der Planentwurf in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich aus. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 43 vom 17.09.2020 öffentlich bekannt gemacht. Während der Offenlage bestand außerdem die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen auf der Internetpräsenz der Gemeinde Schwalmthal einzusehen.

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 15.12.2020 für den Bebauungsplan Wa/69 eine weitere erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB.

Aufgrund dieser Beschlussfassung lag der Planentwurf in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 04.02.2021 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich aus. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 57 vom 24.12.2020 öffentlich bekannt gemacht. Während der Offenlage bestand außerdem die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen auf der Internetpräsenz der Gemeinde Schwalmthal einzusehen.

Der Bebauungsplan Wa/69 „Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof“ wurde vom Rat der Gemeinde Schwalmthal in seiner Sitzung am 02.03.2021 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Wa/69 „Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 13 vom 01.04.2021 am 02.04.2021 Rechtskraft erlangt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Wa/69 wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt, bewertet und wie folgt zusammengefasst:

Mit dem Bebauungsplan WA/69 „Burghof 4. BA“ – Gemeinde Schwalmthal wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche baurechtlich neu geordnet. Als vorgesehene Nutzung ist ein WA-Gebiet mit zugehörigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der aktuelle Umweltzustand des Bebauungsplangebietes wurde u.a. auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt und bewertet.

Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt es zu Konflikten, die im Umweltbericht beschrieben werden. Sich aus dieser Planung ergebende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB sind insbesondere

- der Verlust an Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung,
- die mit dem Bodenverlust einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der
- erhöhte Oberflächenabfluss,
- der Verlust von überwiegend Ackerflächen als potentieller Lebensraum von Tieren und Pflanzen infolge
- von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,
- Lärmimmissionen für die hinzuziehende Bevölkerung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in einem Landschaftspflegerischem Begleitplan als Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach der Methode der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung bewertet. Hieraus wurde der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt.

Zum Ausgleich der erheblichen und/oder nachhaltigen Umweltauswirkungen stehen im Plangebiet keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, sodass zur Kompensation der Beein-

trächtigungen ein externer Ausgleich erforderlich wird. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Straßenbäumen (innerhalb des Baugebiets)
- Verrechnung des verbleibenden Kompensationsdefizits von 29.353 Wertpunkten durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal bzw. durch Regelung in einem städtebaulichen Vertrag.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soweit minimiert, dass das Plangebiet nach Aussage des Lärmgutachters als Wohngebiet geeignet erscheint.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die städtebauliche Neuordnung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgebracht.

4.2 Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Anregung des Kreises Viersen, in der Begründung die Entfernung der nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete von rund 2 km konkret zu benennen, wurde gefolgt und der Text in der Begründung entsprechend angepasst.

Der Hinweis des Kreises Viersen, dass im Falle der Entstehung weiterer Kosten für zusätzlichen Lärmschutz, diese der Gemeinde Schwalmtal obliegen, wurde zur Kenntnis genommen.

Zum Verweis der Bauaufsicht der Kreises Viersen auf die festgesetzten Höhen der Geländeaufschüttungen ist zu erläutern, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens am 14.01.2020 ein Abstimmungstermin mit der Kreisverwaltung Viersen stattgefunden hat. In dem Termin hat man sich darauf verständigt, von einer textlichen Festsetzung der Geländehöhe gem. § 9 (3) BauGB abzusehen. Durch die städtebauliche Planung im 4. BA ergeben sich insbesondere durch die Erschließungsplanung Höhenunterschiede zwischen dem künftigen Straßenniveau und dem vorhandenen Gelände von bis zu 1,5 m. Diese Höhenunterschiede bestehen vornehmlich an den Rändern zum 3. BA und zur Nordtangente und müssen in den privaten Grundstücksflächen abgefangen werden. Um diese Geländemodellierung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden, sollen entlang dieser Grenzen Anlagen des ruhenden Verkehrs einen größeren Abstand zum Nachbarn bzw. zur öffentlichen Grünfläche wahren. Die textliche Festsetzung Nr. 6.4 zu Stellplätzen und Garagen, wurde daher um den Passus ergänzt, dass zu der im Bebauungsplan gekennzeichneten Grenze entlang der westlichen und nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Mindestabstand von min. 5,0 m zu wahren ist.

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zu einer fehlenden Flächenbilanz zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde wie folgt beantwortet: Hinsichtlich der Größe der in Anspruch genommenen Ackerflächen wird auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Wa/69 erstellte Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Demnach werden Ackerflächen in einer Größe von 31.624 m² nun als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen geforderte Berücksichtigung eines Flächentauschs mit der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft wurde wie folgt abgewogen: Die Erweiterung der Wohnbauflächen durch einen 4. Bauabschnitt ist im gültigen Regionalplan durch entsprechende Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bereits berücksichtigt. Durch die derzeit immer noch zunehmenden Bevölkerungszahlen (Zuwanderung, Flüchtlinge) sowie die wachsende Anzahl von Haushalten, besteht in der Gemeinde Schwalmtal immer noch ein anhaltender hoher Bedarf nach Wohnraum. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und langfristig dem Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden, zählt eine weitere Zurücknahme von Wohnbauflächen nicht zu den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der Anregung der Landwirtschaftskammer zur Realisierung der Kompensation im Plangebiet sowie ein Ausschluss landwirtschaftlicher Flächen für die externe Kompensation war entgegenzustellen, dass das Plangebiet Teil einer Rahmenplanung für die Fläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010 (mit letztem, aktualisiertem Stand aus 2018) ist, welche für den Gesamtbereich die Entwicklung von Wohnbauflächen mit einrahmenden Grünstrukturen und einem Versickerungsbecken vorsieht. Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt durch Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/69 den vierten und damit letzten Bauabschnitt der Wohnsiedlung „Zum Burghof“ in Waldniel zur Weiterentwicklung vorzubereiten. Während die das gesamte Wohngebiet einrahmenden Grünstrukturen weitestgehend in den Bebauungsplänen des ersten und dritten Bauabschnittes (Wa/58 und Wa/62) ausgewiesen wurden, umfasst der hiesige Bebauungsplan für den vierten Bauabschnitt ausschließlich Wohnbau- und Verkehrsflächen. Mit der Ausnahme von Pflanzmaßnahmen im Straßenraum, können daher keine Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet erbracht werden. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Bilanzierung zeigt auf, dass bei Durchführung des Bauvorhabens mit Umsetzung der definierten Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet (Baumpflanzung entlang der Hauptschließungsstraße), ein Kompensationsdefizit von 29.353 Wertpunkten besteht. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal und der Inanspruchnahme von Wertpunkten aus einer privaten ökologischen Maßnahme verrechnet. Das Kompensationsdefizit soll durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden: 20.000 Wertpunkte werden mit einer Maßnahme im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Happelter Heide (Gemarkung Amern, Flur 2, Flurstück 23) verrechnet. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Entsiegelung und Aufforstung eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebiets nördlich des Ortsteils Amern. Es handelt sich dabei um eine Fläche in Privateigentum. Für die Maßnahme wurden seitens des Kreises Viersen, Untere Naturschutzbehörde (UNB), insgesamt 26.921 Biotopwertpunkte anerkannt. Von diesen wird die Gemeinde Schwalmtal 20.000 Wertpunkte in Anspruch nehmen. Für die rechtliche Sicherung erfolgt ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Schwalmtal sowie eine zusätzliche Sicherung durch Eintragung einer Baulast gemäß § 85 BauO NRW. Die restlichen 9.353 Wertpunkte werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Die Maßnahmen des Ökokontos beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldniel, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümerin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich bei der Maßnahme um die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung. Von der Fläche sind mit Stand 03.03.2020 noch 21.349 Wertpunkte verfügbar. Bei einer Abbuchung von 9.353 Wertpunkten verbleiben demnach 11.996 Wertpunkte für diese Ökokontofläche. Landwirt-

schaftliche Flächen werden für die externe Kompensation nicht in Anspruch genommen.

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg zu den bergbaulichen Verhältnissen wurden in Plan und Begründung berücksichtigt.

Die Hinweise des geologischen Dienstes bezüglich der Erdbebenzone und zur Erdbebengefährdung bezüglich der DIN EN 1998 und DIN 4149 wurden in Plan und Begründung berücksichtigt.

Die Hinweise des geologischen Dienstes zu den Baugrundverhältnissen im Hinblick auf die Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus wurden in Plan und Begründung berücksichtigt.

Eine Berücksichtigung des Hinweises des geologischen Dienstes auf den „Waldnieler Sprung“ war nach Auskunft der zuständigen RWE Power AG nicht erforderlich, da bewegungsaktive Störungen nicht bekannt sind.

Entsprechend der Anregung des geologischen Dienstes wurde im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan neben den Schutzgütern Boden und Wasser auch das Schutzgut Fläche berücksichtigt. Dies galt auch für die Hinweise bezüglich frei zugänglichen Kartenmaterials zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden.

Die Anregung des geologischen Dienstes, eine Fläche an anderer Stelle mit klimarelevanten Bodenfunktionen und einem hohen Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum als Ausgleich weiterzuentwickeln, wurde zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Bilanzierung zeigt auf, dass bei Durchführung des Bauvorhabens mit Umsetzung der definierten Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet (Baumpflanzung entlang der Haupterschließungsstraße), ein Kompensationsdefizit von 29.353 Wertpunkten besteht. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmatal und der Inanspruchnahme von Wertpunkten aus einer privaten ökologischen Maßnahme verrechnet. Bei der Maßnahme handelt es sich um die Entsiegelung und Aufforstung eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebietes nördlich des Ortsteils Amern (Gemarkung Amern, Flur 2, Flurstück 23). Diese Maßnahme eignet sich, weil eine Verbesserung der Bodenfunktionen durch erosionsmindernde und produktionsintegrierte Maßnahmen (wie dauerhafte Vegetationsbedeckung oder Nutzungsextensivierung) erzielt wird.

4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde eine Anregung von privater Seite vorgebracht. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Hinweis des Bürgers, dass der Kinderspielplatz aus dem vorangegangenen Planverfahren des Bebauungsplanes Wa/62 noch nicht umgesetzt ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Anlegung des Spielplatzes ist für das Jahr 2021 im Haushaltsplan berücksichtigt. Hierdurch soll eine zeitgleiche Anlegung mit der Baustraße des Baugebietes „Zum Burghof“, 4. Bauabschnitt erreicht werden.

Zu dem Hinweis des Bürgers, wonach notwendige Kita-Plätze geplant, aber nicht vorgesehen seien, wurde wie folgt abgewogen: Gemäß den Aussagen der Kreisverwaltung in seiner Stellungnahme vom 22.06.2020 ist von einem Bedarf von ca. 19 Betreuungsplätzen auszugehen.

In den Planungsgesprächen für den Bedarfsplan der Kinderbetreuung ist dies bereits eingeflossen. Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte fiel die Entscheidung für den Standort eines neuen Kindergartens nicht auf das Baugebiet „Zum Burghof“. Zum einen sind im unmittelbaren Bereich des Baugebietes „Zum Burghof“ bereits jetzt 9 Regelgruppen vorhanden (AWO Familienzentrum Nottbäumchen und Bethanien Kindertagesstätte Kaiserpark). Nach Auswertung der Wohnungsdaten (Kinder im Alter von 2-6) wurde außerdem die politische Entscheidung getroffen, einen Kindergarten auf dem ehemaligen Gelände der Firma Weuthen an der Industriestraße zu errichten, da das zu erwartende Kinderaufkommen in diesem Umfeld höher ist. Bei der Betrachtung der Kinderzahlen wurden die zu erwartenden Kinderzahlen aus den Bauabschnitten 3 und 4 des Baugebietes „Zum Burghof“ bereits berücksichtigt. Für den Standort ehemaliges Weuthen-Gelände spricht auch die größere Ortskernnähe. Es ist geplant, dort einen 4-gruppigen Kindergarten zu errichten, der zusätzlich 3 heilpädagogische Gruppen umfasst. Der geplante Betriebsbeginn ist am 01.08.2021. Seit dem 03.08.2020 besuchen die ersten Kinder das dazugehörige Provisorium im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Weuthen. Insofern werden bereits vor Erstellung der ersten Baukörper im Bereich des 4. Bauabschnittes zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen. Darüber hinaus hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.09.2020 über die Errichtung eines Waldorf-Kindergartens im Haus Gorissen auf dem Markt in Waldniel entschieden.

Hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Aktualisierung des Verkehrsgutachtens von Oktober 2014 kam die Prüfung durch den Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass in dem Gutachten bei den getroffenen Annahmen äußerst konservative Ansätze gewählt wurden. Ein Vergleich mit den Straßenverkehrszählungen (SVZ) 2015, die in 5-Jahres-Intervallen durch Straßen.NRW durchgeführt werden, zeigt, dass die Annahmen aus dem Gutachten deutlich höher liegen. Neue Zählungen würden daher vermutlich eher niedrigere Werte ergeben. Eine Anpassung der Verkehrsuntersuchung ist somit nicht erforderlich. Die zusätzlichen Verkehre des geplanten Gewerbeparks auf dem ehemaligen Rösler-Gelände, wurden im Rahmen des dazugehörigen Planverfahrens durch eine eigene, projektbezogene Verkehrsuntersuchung geprüft. Dem Gutachter für das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Wa/70 "Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler-Draht" lag die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Wa/69 aus 2014 vor. Darin enthalten sind in Anlage 4.2 Leistungsfähigkeitsnachweise für den geplanten bzw. mittlerweile realisierten Kreisverkehr an der K8 Nordtangente zum Anschluss der Wohngebiete „Zum Burghof“. Demnach weisen alle drei Kreiszufahrten in allen betrachteten Spitzenstunden Kapazitätsreserven von 700 – 900 Pkw-Einheiten/h auf. Das maximale Spitzenaufkommen der im Bebauungsplan-Gebiet Wa/70 geplanten Nutzungen beträgt nach Gutachten (u. a. S.15) 121 Kfz/h (44 Lkw-Fahrten, 77 Pkw-Fahrten). Mit der Annahme der Verteilung von 70 % des Lkw- und 35 % des Pkw-Aufkommens über die Nordtangente (Route 1, siehe Tabelle 5 auf Seite 18) ergibt sich ein zusätzliches Aufkommen von 58 Kfz/h. Dies entspricht 88 Pkw-Einheiten/h. Damit kann auch ohne förmlichen Nachweis davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Aufkommen an dem Kreisverkehr ohne relevante Einschränkungen des Verkehrsablaufs aufgenommen werden kann. Für den Kreisverkehr K8 Nordtangente / K9 Roermonder Straße liegen keine Verkehrszahlen vor. Überschlägliche Betrachtungen anhand der bekannten Querschnittsbelastungen - auch im Vergleich zu dem eingangs genannten Kreisverkehr sowie dem in dem Gutachten betrachteten Minikreis K8 / K25 Amerner Straße - lassen jedoch erwarten, dass die prognostizierten Verkehrsmengen auch hier leistungsfähig abgewickelt werden können. Hinsichtlich der künftigen Nutzung der ehemaligen Kent-School mit Hotel- und Freizeitgelände ist festzustellen, dass noch kein Bebauungsplanentwurf und somit auch noch keine Fachgutachten vorliegen. Auch für dieses Vorhaben ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ein Verkehrsgutachten zu fertigen. Aufgrund der Nähe zu zwei Autobahnanschlüssen und vor dem Hintergrund einer überwiegend überregionalen Nutzung des Hotels und der Freizeiteinrichtungen ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Belastung der vom Bürger angesprochenen Kreisverkehre sich in einem vernachlässigbarem Maße vollziehen wird.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Anregung des Kreises Viersen hinsichtlich einer erneut durchzuführenden @Linfos-Recherche wurde gefolgt und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag diesbezüglich aktualisiert. Die erneut durchgeführte Recherche ergab keine neuen Hinweise.

Der Hinweis des Kreises Viersen, dass ggf. entstehende Kosten für zusätzlichen Lärmschutz der Gemeinde Schwalmtal obliegen, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der Bauaufsicht des Kreises Viersen, dass für die Ermittlung des Bezugspunktes die Mittelung des Bezugspunktes aus den vorgegebenen Ausbauhöhen der Straßen, die im Bebauungsplan an allen Eckpunkten der Straßenbegrenzungslinie angegeben sind, vorteilhafter wäre, wurde zur Kenntnis genommen. Er wird im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Da die Ermittlung des Bezugspunktes mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung in den vorherigen Bauabschnitten grundsätzlich gelungen ist, besteht kein Erfordernis zur Anpassung der Festsetzung für diesen Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die Forderungen der Bauaufsicht des Kreises Viersen zur Festlegung von geländehöhen wurde auf einen Abstimmungstermin am 14.01.2020 mit dem Kreis Viersen hingewiesen. Im Rahmen des Termins wurden verschiedene Festsetzungsvarianten thematisiert.

Es wurde festgestellt, dass sich durch die städtebauliche Planung im 4. Bauabschnitt - insbesondere durch die Erschließungsplanung - Höhenunterschiede zwischen dem künftigen Straßenniveau und dem vorhandenen Gelände von bis zu 1,5 m ergeben. Diese Höhenunterschiede bestehen vornehmlich an den Rändern zum 3. Bauabschnitt sowie zur Nordtangente und müssen in den privaten Grundstücksflächen abgefangen werden. Um diese Geländemodellierung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden, sollen entlang dieser Grenzen Anlagen des ruhenden Verkehrs einen größeren Abstand zum Nachbarn bzw. zur öffentlichen Grünfläche wahren. Dem folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zur Grenze entlang der westlichen und nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Eine Definition der baurechtlich zu bewertenden Geländehöhe für den 4. Bauabschnitt des Baugebietes „Zum Burghof“ mit entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan war gemäß dem Ergebnis des Abstimmungstermins nicht erforderlich.

Der Hinweis der Jugendhilfeplanung des Kreises Viersen, von einem Bedarf von ca. 19 Betreuungsplätzen auszugehen, der bei der weiteren Bedarfsplanung zu berücksichtigen sei, wurde zur Kenntnis genommen. In den Planungsgesprächen für den Bedarfsplan der Kinderbetreuung ist dies bereits eingeflossen. Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte fiel die Entscheidung für den Standort eines neuen Kindergartens nicht auf das Baugebiet „Zum Burghof“. Zum einen sind im unmittelbaren Bereich des Baugebietes „Zum Burghof“ bereits jetzt 9 Regelgruppen vorhanden (AWO Familienzentrum Nottbäumchen und Bethanien Kindertagesstätte Kaiserpark). Nach Auswertung der Wohnungsdaten (Kinder im Alter von 2-6) wurde außerdem die politische Entscheidung getroffen, einen Kindergarten auf dem ehemaligen Gelände der Firma Weuthen an der Industriestraße zu errichten, da das zu erwartende Kinderaufkommen in diesem Umfeld höher ist. Bei der Betrachtung der Kinderzahlen wurden die zu er-

wartenden Kinderzahlen aus den Bauabschnitten 3 und 4 des Baugebietes „Zum Burghof“ bereits berücksichtigt. Für den Standort ehemaliges Weuthen-Gelände spricht auch die größere Ortskernnähe. Es ist geplant, dort einen 4-gruppigen Kindergarten zu errichten, der zusätzlich 3 heilpädagogische Gruppen umfasst. Der geplante Betriebsbeginn ist am 01.08.2021. Seit dem 03.08.2020 besuchen die ersten Kinder das dazugehörige Provisorium im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Firma Weuthen. Insofern werden bereits vor Erstellung der ersten Baukörper im Bereich des 4. Bauabschnittes zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen. Darüber hinaus wird der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 08.09.2020 über die Errichtung eines Waldorf-Kindergartens im Haus Gorissen auf dem Markt in Waldniel entscheiden.

4.5 Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB wurde mehrere Anregungen von privater Seite vorgebracht. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Im Hinblick auf die von zwei Einwendern befürchtete teils erhebliche Höhenunterschiede zwischen einzelnen Baugrundstücken und der Anregung zur Festsetzung von ausgleichenden Geländehöhen in den betreffenden Grenzbereichen sowie ein Abrücken von Baugrenzen von den hinteren Grundstücksgrenzen erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplanes: Diese wurde in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt erläutert: Mit der städtebaulichen Planung im 4. Bauabschnitt ergeben sich aufgrund der Erschließungsplanung Höhenunterschiede der künftigen Baugrundstücke insbesondere im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches. Diese Höhenunterschiede resultieren aus verschiedenen Höhenlagen der geplanten Erschließungstische, die von der Heinrich-Leven-Straße abzweigen; insbesondere liegt auch die im nördlichen 3. Bauabschnitt (Wa/62) hergestellte Straße Zum Burghof deutlich tiefer als die Erschließungsstraßen innerhalb des WA/69. Die Höhendifferenz zwischen der Straße Zum Burghof und dem westlichen Erschließungstich der Heinrich-Leven-Straße reicht von ca. 1,4 m bis knapp 1,7 m und zwischen dem östlichen Erschließungstich der Heinrich-Leven-Straße von ca. 0,4 m bis rund 1,2 m. Bei der Umsetzung der geplanten Einfamilienhausbebauung auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße mit weitestgehend – wie von den meisten Bauherren bevorzugt – ebenen bzw. neigungsfreien Grundstücksflächen können Geländeunterschiede nicht unwesentlich in Erscheinung treten, da die von Norden erschlossenen Grundstücke grundsätzlich (zum Teil deutlich) tiefer liegen werden, als die südlich angrenzenden Gartenbereiche der Grundstücke mit Süderschließung. Diese potentiellen Geländeunterschiede werden üblicherweise auf den privaten Grundstücksflächen im rückwärtigen Gartenbereich an der Nachbargrenze abgefangen. Ein Abfangen der höher liegenden Grundstücke durch hohe Böschungen oder Stützmauern an den Grundstücksgrenzen würde jedoch Nachbarn im 3. Bauabschnitt und auch im Plangebiet deutlich beeinträchtigen. Um dies zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für die rückwärtigen Grundstücksbereiche höher liegender Grundstücke mit entsprechendem Regelungsbedarf eine Höhenlage fest, in der das künftige Gelände innerhalb eines bestimmten Flächenabschnitt herzustellen ist. Da im 3. Bauabschnitt südlich entlang der Straße Zum Burghof zum Teil Baugrundstücke bereits hergestellt wurden, liegen hier in der Örtlichkeit bereits hergestellte befestigte Gelände- bzw. Böschungshöhen vor, die zwischen 0,25 m und 0,75 m betragen und als Bestand hinzunehmen sind. Weitere Geländeerhöhungen im Zuge der Baureifmachung der Grundstücke im Bebauungsplan WA/69 im Grenzbereich zu diesen Flurstücken sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Der Bebauungsplan trifft daher eine Festsetzung, nach der das Gelände der zukünftig gartenseitig angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Wa/69 auf dem Niveau herzustellen ist, welches in etwa der heutigen Grenzhöhe der bereits bebauten Grundstücke entspricht. Für die an noch unbebaute Flurstücke rückwärtig angrenzenden Gartenbereiche wurde dabei in Anlehnung an den Niveauverlauf bis zu den westlich bzw. östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen unter Berücksichtigung der Straßenausbauhöhen der Straße Zum Burghof eine

entsprechende Höhe des Grenzbereichs definiert, aus der sich nunmehr hinnehmbare, nur geringfügige Grenzunterschiede ergeben. Eine zu regelnde Höhendifferenz ergibt sich nicht nur im Grenzbereich zum 3. Bauabschnitt, sondern auch zwischen den beiden nordwestlich gelegenen Erschließungsstichen im Plangebiet. Diese weisen eine Höhendifferenz von rund 0,7 m bis zu 1,2 m auf. Dem entsprechend trifft der Bebauungsplan in diesem Bereich ebenfalls eine Festsetzung der Höhenlage für rückwärtige Gartenbereiche der höher liegenden Grundstücke mit Süderschließung. Die Festsetzung bewirkt, dass das höherliegende Gelände der zukünftigen Einfamilienhausbebauung mit Süderschließung im Grenzbereich zu den tieferliegenden Grundstücken mit Norderschließung zunächst für einen Flächenabschnitt von 6,0 m bzw. 4,5 m Tiefe ebenerdig verläuft, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen. Hieraus ergeben sich Grenzunterschiede von rund 0,55 m bis rund 0,75 m an der Grenze zum 3. Bauabschnitt am westlichen Straßenabschnitt der Straße Zum Burghof sowie rund 0,25 m bis rund 0,55 m an der Grenze zum 3. Bauabschnitt am östlichen Straßenabschnitt der Straße Zum Burghof. Zwischen den benannten Stichstraßen im Plangebiet können mithilfe der Festsetzung Grenzunterschiede in Gänze vermieden werden. Damit kann sichergestellt werden, dass übermäßige Beeinträchtigungen der jeweils nördlich gelegenen Grundstücke vermieden werden. Sich auf den höher liegenden Grundstücken der Einfamilienhausbebauung ergebende Geländeversprünge, die mit Ausnahme des nordöstlichen Grundstücks (in Nachbarschaft zum Flurstück 193) maximal einen Meter umfassen, sind somit gebäudenah angrenzend an die Terrasse im Zuge der Gartengestaltung individuell abzufangen. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen den beiden nach Nordwesten abknickenden Erschließungsstichen sowie entlang der gesamten Grenze zum 3. Bauabschnitt (WA 3) wird für Grundstücke mit einer Tiefe < 24,0m die mögliche Bautiefe auf 11,0 m reduziert. In diesem Bereich können sich aufgrund unterschiedlicher Höhenlagen der Erschließungsstraßen bei der Grundstücksgestaltung entsprechend unterschiedliche Geländehöhen ergeben, bei denen die von Norden erschlossene Bebauung grundsätzlich tiefer liegt als die Grundstücke mit Süderschließung. In diesen Fällen soll ein hinreichender Abstand zwischen den Gebäuden erfolgen, um nachbarliche Störungen zu minimieren.

Hinsichtlich der Anregungen eines Einwenders zu dem noch ausstehenden Kinderspielplatz im Bereich wurde folgendes dargelegt: Durch die Anlegung des Kinderspielplatzes im Jahr 2021 soll eine zeitgleiche Anlegung mit der Baustraße des Baugebietes Zum Burghof, 4. Bauabschnitt erreicht werden. Dieses Ziel kann durch die Mittelbereitstellung für das Jahr 2021 erreicht werden. Da das Planungsrecht für das gesamte Wohngebiet Zum Burghof gemäß den Vorgaben der Bezirksregierung Düsseldorf in Abschnitten zu erfolgen hatte, findet auch die bauliche Umsetzung in entsprechenden zeitlich verzögerten Abschnitten statt. Eine zeitlich frühere Herstellung des geplanten Kinderspielplatzes konnte in Abhängigkeit der zu bildenden Bauabschnitte unter den bestehenden Bedingungen nicht gewährleistet werden. So konnte für den geplanten Kinderspielplatz auch erst mit dem Bebauungsplan Wa/62 "Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof" mit Rechtskraft im Jahr 2018 das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden. Durch die beabsichtigte Anlegung des Kinderspielplatzes im Rahmen der Anlage der Baustraßen im 4. Bauabschnitt ist sichergestellt, dass der Kinderspielplatz vor Errichtung der ersten Wohnhäuser im Bereich des 4. Bauabschnittes und zeitnah nach Errichtung der Wohnbebauung im 3. Bauabschnitt zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der Anregungen eines Einwenders zu erforderlichen Kindertagesplätzen wurde folgendes dargelegt: Die neue 4-gruppige Kindertagesstätte auf dem ehemaligen Weuthen-Gelände sollte ursprünglich bis August 2021 fertiggestellt sein. Bei der Umsetzung von Bauprojekten kommt es regelmäßig aufgrund verschiedenster, zum Teil nicht vorhersehbarer Einflüsse und Beeinträchtigungen zu Verzögerungen im Bauablauf. Dies ist auch bei der Kindertagesstätte der Fall. Da sich die Fertigstellung verschiebt, ist nun eine Eröffnung der Kindertagesstätte im August 2022 vorgesehen. Seit August 2020 wird auf dem ehemaligen Weuthen-

Gelände ein provisorischer Kindergarten mit 1,5 Gruppen betrieben. In Abhängigkeit des weiteren Bedarfs ist beabsichtigt, das bisherige Kindergartenprovisorium bis zur Fertigstellung der neuen Kindertagesstätte zu erweitern. Da es bei der Erstellung des Bebauungsplanes Wa/69 "Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof" aufgrund einer erneuten Auslegung ebenfalls zu Verzögerungen kommt, ist mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes erst im zweiten Quartal 2021 zu rechnen. Da die Baustraßen erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und erfolgter Vermessung der Grundstücke angelegt werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die ersten Baukörper frühestens im Jahre 2022 errichtet werden können. Diese wären somit ungefähr dann bezugsfertig, wenn die neue Kindertagesstätte bereits in Betrieb ist.

Zu den Anregungen eines Einwenders zu veralteten Verkehrszahlen und der Berücksichtigung weiterer Verkehrsmengen aufgrund von Planungen in der Umgebung wurde folgendes dargelegt: Die bundesweiten Straßenverkehrszählungen (SVZ) für das Jahr 2020, die in 5-Jahres-Intervallen durch Straßen.NRW durchgeführt werden, wurden aufgrund der Corona-Pandemie verschoben. Wann die Erhebung der Verkehrsdaten stattfindet, ist nicht abschließend geklärt. Im vorliegenden Fall ist es indes aufgrund der verschiedenen Zeit- und Datenerfassungen für die betreffenden Verkehrsabschnitte, insbesondere den in Rede stehenden Kreisverkehr Roermonder Straße / Nordtangente - wie unten dargestellt - erkennbar, dass in der Vergangenheit prognostizierte Leistungsfähigkeiten auch in Verbindung mit den ebenfalls in Rede stehenden weiteren Bauvorhaben, die ohne Frage eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen mit sich bringen, sich nicht, wie von Ihnen im Schreiben vom 22.06.2020 befürchtet, derart entwickeln werden, dass Gefährdungen von Fußgängern und Radfahrern sowie unzumutbare Staus und Wartezeiten entstünden. Vielmehr sind hinreichende Kapazitätsreserven zu unterstellen, wenngleich keine Verkehrszahlen vorliegen. Insofern wird es auch nicht als erforderlich angesehen, repräsentative Zählungen durch Straßen.NRW abzuwarten und diese einer neuen Verkehrsprognose zugrunde zu legen, und damit auch generell wichtige städtebauliche Entwicklungsvorhaben in der Gemeinde zu blockieren. Eine Prüfung hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Aktualisierung des Verkehrsgutachtens von Oktober 2014 durch den Fachgutachter kam zu dem Ergebnis, dass in dem Gutachten bei den getroffenen Annahmen äußerst konservative Ansätze gewählt wurden. Ein Vergleich mit den Straßenverkehrszählungen (SVZ) 2015, die in 5-Jahres-Intervallen durch Straßen.NRW durchgeführt werden, zeigt, dass die Annahmen aus dem Gutachten deutlich höher liegen. Neue Zählungen würden daher vermutlich eher niedrigere Werte ergeben. Eine Anpassung der Verkehrsuntersuchung ist somit nicht erforderlich. Die zusätzlichen Verkehre des geplanten Gewerbeparks auf dem ehemaligen Rösler-Gelände, wurden im Rahmen des dazugehörigen Planverfahrens durch eine eigene, projektbezogene Verkehrsuntersuchung geprüft mit folgendem Ergebnis: „Dem Gutachter für das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Wa/70 "Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler-Draht" lag die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Wa/69 aus 2014 vor. Darin enthalten sind in Anlage 4.2 Leistungsfähigkeitsnachweise für den geplanten bzw. mittlerweile realisierten Kreisverkehr an der K8 Nordtangente zum Anschluss der Wohngebiete „Zum Burghof“. Demnach weisen alle drei Kreiszufahrten in allen betrachteten Spitzenstunden Kapazitätsreserven von 700 – 900 Pkw-Einheiten/h auf. Das maximale Spitzenaufkommen der im Bebauungsplan-Gebiet Wa/70 geplanten Nutzungen beträgt nach Gutachten (u. a. S.15) 121 Kfz/h (44 Lkw-Fahrten, 77 Pkw-Fahrten). Mit der Annahme der Verteilung von 70 % des Lkw- und 35 % des Pkw-Aufkommens über die Nordtangente (Route 1, siehe Tabelle 5 auf Seite 18) ergibt sich ein zusätzliches Aufkommen von 58 Kfz/h bzw. 88 Pkw-Einheiten/h. Damit kann auch ohne förmlichen Nachweis davon ausgegangen werden, dass das zusätzliche Aufkommen an dem Kreisverkehr ohne relevante Einschränkungen des Verkehrsablaufs aufgenommen werden kann. Für den Kreisverkehr K8 Nordtangente / K9 Roermonder Straße liegen keine Verkehrszahlen vor. Überschlägliche Betrachtungen anhand der bekannten Querschnittsbelastungen - auch im Vergleich zu dem eingangs genannten Kreisverkehr sowie dem in dem Gutachten betrachteten Minikreis K8 / K25 Amerner Straße - lassen jedoch erwarten, dass die prognostizierten Verkehrsmengen auch hier leistungsfähig abgewickelt werden können.“ Hieraus lassen

sich keine zusätzlichen Erfordernisse einer neuen umfassenden Verkehrsprognose bzw. einer Erhebung für den Kreisverkehr K8 Nordtangente / Roermonder Straße ableiten. Die angesprochenen zusätzlichen Verkehre eines vergrößerten Lidl-Marktes wurden ebenfalls im Rahmen des damaligen Planverfahrens durch eine eigene, projektbezogene verkehrliche Stellungnahme in 2018 geprüft. Auch dem Gutachter für das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Wa/63 "Ehemalige Schlossbrauerei" lag die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Wa/69 aus 2014 als Prognosematerial zugrunde. Das maximale Spitzenaufkommen der im Bebauungsplangebiet Wa/63 geplanten Nutzungen beträgt nach Gutachten zusätzlich 822 Kfz/24h bzw. 110 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde (18.00-19.00 Uhr). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass voraussichtlich 50 % der vorgennannten Verkehre in Richtung Kreisverkehr Nordtangente fließen. Hinzu kommt, dass der Verkehr des bisherigen Marktes in diesen Zahlen enthalten ist. Auch diese Zahlen lassen keine besonders hohen, kritischen Zuwächse am Kreisverkehr K8 Nordtangente / Roermonder Straße erwarten. Des Weiteren zeigt das Gutachten auf, dass nach Realisierung der Bauabschnitte 3 und 4 des Wohngebiets „Zum Burghof“ und die damit einhergehende Anbindung der neuen Straße „Zum Burghof“ an die Nordtangente (in Verlängerung der Breslauer Straße), die Anwohner des Wohngebiets östlich der Lüttelforster Straße die A52 auf kürzerem Weg erreichen. Für die Abschnitte Lüttelforster Straße zwischen Breslauer Straße und Kreisverkehr sowie Roermonder Straße zwischen Kreisverkehr und Nordtangente ist daher eine entsprechende Entlastung zu erwarten. Auch hinsichtlich der Verkehre einer zukünftigen Nutzung der Kent-School mit Hotel- und Freizeitgelände wurde wie folgt ausgeführt: „Für die Fläche besteht noch kein Bebauungsplanentwurf und somit liegen auch noch keine Fachgutachten vor. Auch für dieses Vorhaben ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ein Verkehrsgutachten zu fertigen. Aufgrund der Nähe zu zwei Autobahnanschlüssen und vor dem Hintergrund einer überwiegend überregionalen Nutzung des Hotels und der Freizeiteinrichtungen ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Belastung der von Ihnen angesprochenen Kreisverkehre sich in einem vernachlässigbaren Maß vollziehen wird.“

4.6 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Die Empfehlung zur Anpassung des Lärmschutzwalls aufgrund der Verkehrszunahme wurde wie folgt bewertet: Das Baugebiet wird im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der Nordtangente (K8) belastet. Insgesamt ist von einem mäßig belasteten Gebiet auszugehen, wobei nachts das Konfliktpotential etwas höher ist. Insbesondere an den direkt zur Nordtangente zugewandten Fassaden im westlichen Baugebiet liegen Geräuschbelastungen vor, wobei jedoch die gesundheitlich bedenklichen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts deutlich unterschritten werden. Der bereits seitens der Gemeinde zum Teil hergestellte Lärmschutzwall zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung von der Nordtangente bewirkt nach endgültigem Ausbau an den Erdgeschossen und in den Außenwohnbereichen im westlichen Plangebiet eine Minderung der Belastung. Des Weiteren erfolgt im Bebauungsplan Wa/69 die Festsetzung vom erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis zu 65 dB(A) werden also in der Regel - sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt - bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Zum anderen setzt der Bebauungsplan Wa/69 Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem für Schlaf- und Kinderzimmer fest, die nachts einem Be-

urteilungspegel > 48 dB(A) unterliegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. von Freistellungsverfahren gemäß § 63 BauO NRW ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind. Die Festsetzungen entsprechen der üblicherweise angewandten planerischen Lärmvorsorge, dem Stand der Technik zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche und tragen im Gesamtergebnis den lärmtechnischen Erfordernissen Rechnung. Eine höhere Ausführung des Lärmschutzwalls entlang der Nordtangente ist gemäß den gutachterlichen Aussagen nicht erforderlich und wird daher nicht weiterverfolgt. Sollten im Umfeld des Plangebietes in Zukunft städtebauliche Entwicklungen geplant werden und sich im Rahmen von entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen eine Fernwirkung durch zusätzliche Neuverkehre auf der Nordtangente auf das Baugebiet Zum Burghof ergeben, kann dann - mit vorliegendem Erfordernis - eine Erhöhung des Lärmschutzwalls in Betracht gezogen werden.

Im Hinblick auf eine festgesetzte Radwegeverkehrsfläche im Bebauungsplan war mitzuteilen, dass im Bebauungsplanentwurf das Planzeichen für Fuß- und Radweg versehentlich eingefügt wurde. Tatsächlich soll hierbei jeweils lediglich ein Fußweg angelegt werden. Insofern wurde das Planzeichen für die erneute Auslegung des Planes entsprechend geändert.

4.7 Weitere erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht.

4.8 Weitere erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Seitens des Kreises Viersen wurden Empfehlungen zur Ertüchtigung des Lärmschutzwalls und dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wiederholt. Sie wurden wie zuvor gleichlautend abgewogen.

Im Hinblick auf die Infektions- und Umwelthygiene wurden keine Bedenken vorgebracht, sondern lediglich auf die zwingende Berücksichtigung der schallgutachterlich aufgeführten Maßnahmen zum Schallschutz hingewiesen. Die im Bebauungsplan auf Grundlage des Gutachtens festgesetzten schallschutzmaßnahmen werden in diesem Sinne bei der Entwicklung des Baugebietes berücksichtigt.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Rahmenplanung für den Gesamtbereich ist 2010 in Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt. In Schwalmthal bestand und besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale standen zum Zeitpunkt der Rahmenplanung zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht

geeignet. Die Fläche direkt am Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die südwestlich verlaufende Nordtangente besaß optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmatal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen. Alternative Standorte kamen daher nicht in Betracht.

Bei der Planung handelt es sich wie auch bei den drei vorangegangenen Bauabschnitten (Bauungspläne WA/62, WA/60 und WA/58) um die Berücksichtigung der Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken in Zentrumsnähe. Das Wohngebiet liegt in Fuß- und Radwegeentfernung zum Ortskern Waldniel und seinen Versorgungseinrichtungen. Da es sich mit dem nunmehr vierten Bauabschnitt um die verbliebenen Flächen handelt, die bislang nicht entwickelt wurden und hiermit das Baugebiet entsprechend der damaligen Strukturplanung abgeschlossen ist, wird auf eine weitergehende Alternativenbetrachtung verzichtet.

Aufgestellt:
rheinuhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9
45136 Essen

Gemeinde Schwalmatal
Der Bürgermeister
Planungsamt