

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

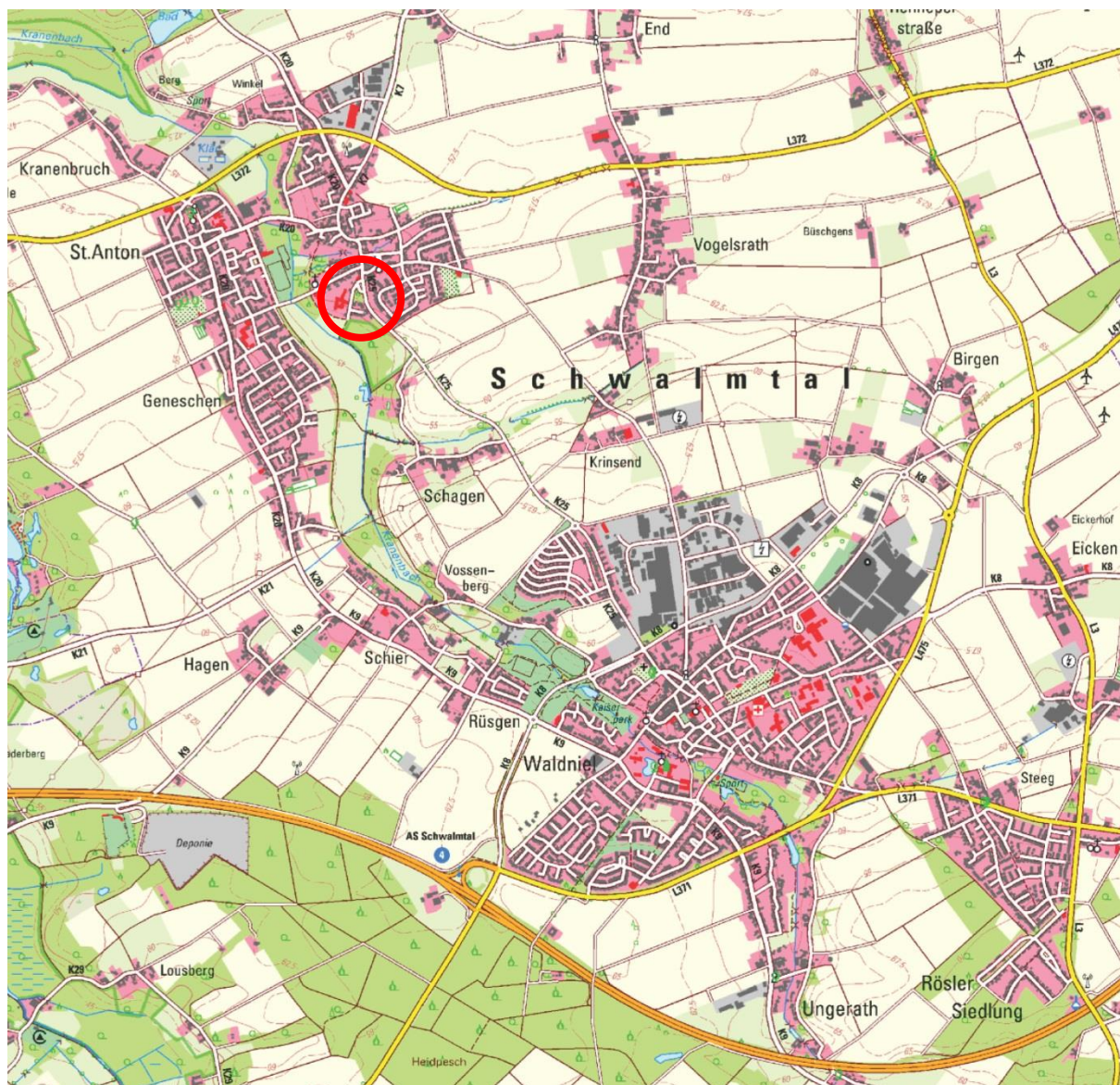
Regierungsbezirk Düsseldorf

Begründung

zum Bebauungsplan Am/15

„Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“, 6. Änderung

(31.08.2018)



© Geobasis NRW 2015

Inhalt

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Örtliche Situation
3. Städtebauliches Konzept
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Umweltbelange
6. Bodenverhältnisse
7. Hinweise

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Ortsteils Amern St. Georg der Gemeinde Schwalmtal. Es wird im Osten durch die Waldnieler Straße (K 25), im Süden durch Wohnbaugrundstücke zwischen Waldnieler Straße und Hermann-Löns-Straße, im Westen durch die Hermann-Löns-Straße und im Norden durch einen vom Hauptverlauf der Waldnieler Straße separierten Haltestellenbereich für den Schulbusverkehr zur Gemeinschaftsgrundschule Amern begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Planungsanlass und Ziele dieser Bebauungsplanänderung

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

Südlich des Einmündungsbereiches der Hermann-Löns-Straße in die Waldnieler Straße befindet sich eine unbebaute Fläche, die ursprünglich zur verkehrlichen Erschließung der nahegelegenen Schule mit dem Ausbau von Stellplätzen und Bushaltestellen vorgesehen war. Dementsprechend setzt das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1974 für das Plangebiet Straßenverkehrsflächen fest. Da die Flächen zur verkehrlichen Erschließung der Schule nicht mehr benötigt werden, besteht die Möglichkeit, sie anderweitig zu nutzen und im Sinne der Innenentwicklung zu Wohnbauzwecken zu entwickeln.

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt eine Parzellierung entlang der Waldnieler Straße Straße und eine wohnbauliche Entwicklung mit zwei freistehenden Einzelhäusern. Zur Umsetzung des Planungszieles, das Plangebiet zu einem städtebaulich geordneten neuen Wohnstandort zu entwickeln, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westl. der Dorf- und Waldnieler Straße“ erforderlich. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten Wohnentwicklung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage der Baukörper und deren Verdichtung gesteuert und Festsetzungen zur inneren Erschließung getroffen werden.

Die Investitionsabsicht des Eigentümers entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung der Gemeinde für diesen Bereich, im Rahmen der Innenentwicklung die Ortslage Amern St. Georg und die bestehenden sozialen wie auch Versorgungsinfrastrukturen zu sichern und zu stärken.

„Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“

Die Änderung umfasst die Grundstücksteile, die künftig für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich um das Flurstück 346 sowie Teile des Flurstücks 344 bis zur topografischen Gehwegkante der Waldnieler Straße und Teile des Flurstücks 345, das um Randbereiche der heutigen Wiesenfläche zurückgenommen wird, sodass durch eine Verbreiterung der Hermann-Löns-Straße eine Verbesserung der Parkplatzsituation vor der Gemeinschaftsgrundschule Amern erfolgen kann.

Es ist beabsichtigt, die bislang unbebauten Grundstücke mit Wohnbebauung zu nutzen und so die vorhandene Bebauung im Ort zu ergänzen. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht diese geplante Entwicklung.

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dieser Planung wird eine Fläche von rund 2.300 m² innerhalb des Siedlungsbereiches überplant. Der Bereich grenzt an heterogene Wohnstrukturen an. Die Planung stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Gleichwohl erfolgt eine Betrachtung der Umweltschutzgüter und Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Rahmen der Begründung.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit lässt sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westl. der Dorf- und Waldnieler Straße“ aus dem Jahr 1974. Dieser setzt für das Plangebiet Straßenverkehrsfläche fest. Mit dem Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/15 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westl. der Dorf- und Waldnieler Straße“, sofern sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

2. Örtliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unbefestigt und geprägt durch Rasenbewuchs mit vereinzelt verwilderten Sträuchern als Einzelgehölze beziehungsweise Gruppen sowie randständige Bäume entlang der Grenzen, insbesondere im Norden sowie im Südosten (Alleebepflanzung der Waldnieler Straße mit überwiegenden Linden).

Östlich grenzt das Plangebiet an die Waldnieler Straße (K 25), die sich nordöstlich mit einer Verkehrsinsel und einem westlich gelegenen, separaten Haltestellenbereich für den Schulbusverkehr der nahegelegenen Gemeinschaftsgrundschule Amern aufweitet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich, optisch aufgrund der Alleebepflanzung nicht wahrnehmbar, rückwärtige Bereiche der Reihenhausbauung am Palzeskamp und in Richtung Norden der historische Ortskern Amern St. Georg an.

Südlich des Plangebietes befindet sich mehrgeschossige Bebauung, teilweise im Geschosswohnungsbau. Dahinter folgt der Ortsrand.

Östlich des Plangebietes verläuft die Hermann-Löns-Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich im Süden eine Stellplatzanlage für die Lehrkräfte der Gemeinschaftsgrundschule Amern, deren Schulhof und Gebäude sich dahinter anschließen. Nordwestlich des Plangebietes liegen das Hausmeisterwohngebäude, ein eingeschossiges, an der Grenze zur Hermann-Löns-Straße giebelständig errichtetes Einfamilienhaus mit Satteldach, sowie zwei Mehrfamilienhäuser, die laut Planung der Gemeinde Schwalmtal zeitnah abgebrochen und durch

zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss im Geschosswohnungsbau entlang der Hermann-Löns-Straße ersetzt werden sollen.

Die Hermann-Löns-Straße steigt topografisch von Nord nach Süd im Abschnitt des Plangebietes um ca. 3 m an. Die Waldnieler Straße weist im Hauptverlauf von Süd nach Nord ein leichtes Gefälle entlang des Plangebietes auf, im Haltestellenbereich für den Schulbusverkehr besteht ein Anstieg von ca. 2 m von der Nordspitze des Plangebietes bis zur Einmündung in den Hauptverlauf. Das Plangebiet steigt von Ost nach West um ca. 1 m an und fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m ab. An der Nordspitze zum Haltestellenbereich für den Schulbusverkehr und zur Hermann-Löns-Straße ergeben sich Böschungen mit einem Gefälle vom Plangebiet zur Umgebung.

3. Städtebauliches Konzept

Planungsziele

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in zwei Geschossebenen in offener Bauweise mit großzügigen vorderen und rückwärtigen Gartenbereichen
- Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt von der Waldnieler Straße
- Wahrung des Alleecharakters durch deutliches Abrücken der Bebauung von der Waldnieler Straße und Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht im Verlauf der Waldnieler Straße den Neubau zweier Einfamilienhäuser mit insgesamt zwei Wohneinheiten vor. Die Gebäude sollen von der Straße zurückversetzt angeordnet werden, um eine gliedernde Vorgartengestaltung mit Hervorhebung der Allee zu erzielen. Der rückwärtige Bereich soll als Hausgarten dienen. Geplant ist eine zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern. Die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten sollen in Garagen mit davorliegenden offenen Stellplätzen geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt für beide geplanten Parzellen gemeinsam von der Waldnieler Straße aus.

Eine Entwicklung in die Tiefe des Plangebietes zur Hermann-Löns-Straße ist nicht gewünscht. Dieser Bereich soll für private Hausgärten genutzt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundvoraussetzung für die Realisierung der geplanten Wohnnutzungen zu schaffen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Wohnbebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und sichert den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung. Ein Ausnutzen der Obergrenzen entspricht dem grundsätzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – insbesondere in der Innenbereichslage.

Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird gemäß § 17 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete und stellt ein übliches Dichtemaß für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen dar.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zur Umsetzung des geplanten Wohnungsbaus maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung vermittelt zwischen der heterogenen Geschossentwicklung der Bebauung im Umfeld und stellt ein verträgliches Maß am Ortseingang von Amern St. Georg dar.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Firsthöhe baulicher Anlagen wird ein Höchstwert von 64,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 m bezogen auf das vorhandene Gelände im Bereich der

überbaubaren Grundstücksfläche. Die Höhenfestsetzung ist großzügig genug, um eine niveaugleiche Anordnung der Bebauung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen und so ein harmonisches Ortsbild zu fördern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest. Danach sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen nur bis zu 18,00 m zulässig. Hiermit soll eine aufgelockerte Struktur in der nachbarschaftlichen Bebauung angepasster Bauweise erfolgen. Die Festsetzung entspricht so den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung von zwei Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes mit hinter der Straße zurückliegender Bebauung und einem großzügigen rückwärtigen Gartenbereich und bieten gleichzeitig ausreichend Spielraum für die straßenbegleitende Anordnung der Baukörper.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die rückwärtige, also die von der Waldnieler Straße abgewendete, Baugrenze durch Terrassen und Wintergärten um bis zu 3,00 m überschritten werden darf. Dies schafft weitere Flexibilität bei der Bebauung und ermöglicht eine höhere Wohnqualität durch die Verknüpfung von Gebäude und Hausgarten.

4.3 Stellplätze und Garagen

Durch die Verortung der Fläche für Stellplätze und Garagen gibt der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes insbesondere dahingehend vor, dass die verkehrliche Erschließung über die Waldnieler Straße erfolgt und Kfz-Abstellmöglichkeiten ebenso wie die Wohnbebauung gegenüber der Straße zurücktreten, um die Allee weiterhin freigestellt zu erhalten. Gleichzeitig weist die Fläche eine ausreichende Größe auf, um Stellplätze beziehungsweise Garagen sowohl für Anwohner als auch für Besucher vorzuhalten. Auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen zulässig, sodass insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulich nutzbaren und freizuhaltenden Flächen, letztere insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich, entsteht.

4.4 Einfahrtbereich

Entlang der Waldnieler Straße wird ein Einfahrtbereich auf Höhe der geplanten Zufahrt ins Plangebiet festgesetzt. Dieser dient zur Bündelung der verkehrlichen Erschließung zu den vorgesehenen Gebäuden, um

entlang der übrigen Grenze des Plangebietes die Hervorhebung der Allee im Ortsbild von Amern St. Georg nicht zu stören. Gleichzeitig ist der Einfahrtbereich ausreichend großzügig bemessen, sodass eine den Anforderungen der Bewohner genügende Zufahrtsbreite ermöglicht wird.

4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Böschung im Norden des Plangebietes sowie zur Waldnieler Straße mit Ausnahme des Einfahrtbereiches wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient entlang der Böschung im Norden des Plangebietes vor allem dazu, eine sichere Abwicklung des Schulbusverkehrs zu gewährleisten. Überdies erschwert dort die Topografie die Anlage von Zufahrten. Zur Waldnieler Straße wird durch die Festsetzung ein geordneter Anschluss an die Hauptverkehrsstraße sichergestellt, der den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur östlich des Plangebietes gelegenen Waldnieler Straße sowie zur nordöstlich gelegenen Bushaltestelle, an der die Schulbusse der Gemeinschaftsgrundschule Amern halten, wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die umliegenden Straßen und die nahegelegene Bushaltestelle auf die geplante Wohnbebauung gutachterlich ermittelt und beurteilt (vgl. Kap 5.1). Demzufolge wurden innerhalb des Geltungsbereiches tags Beurteilungspegel zwischen 48 dB(A) und 65 dB(A) ermittelt. Dabei wurden die höchsten Beurteilungspegel im Osten des Plangrundstückes, im Bereich der Waldnieler Straße ermittelt. Innerhalb des Baufensters wurden tags Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 58 dB(A) ermittelt. Somit werden innerhalb des Baufensters die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Beiblatt 1: 2002-07) tags für allgemeine Wohngebiete um maximal 3 dB(A) überschritten.

Im Beurteilungszeitraum nachts wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Beurteilungspegel zwischen 40 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Innerhalb des Baufensters wurden nachts Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) beziehungsweise 50 dB(A) ermittelt. Somit werden innerhalb des Baufensters die Orientierungswerte nachts für allgemeine Wohngebiete um maximal 5 dB(A) überschritten.

In den westlich gelegenen Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen) sind, unter Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen sowohl durch die bestehende als die geplante Bebauung für eine Ausbreitungshöhe von 2,00 m, Beurteilungspegel zwischen 35 dB(A) und 58 dB(A) zu erwarten. Dabei wurden die höchsten Beurteilungspegel nördlich der geplanten

Gebäude ermittelt. Im Bereich der Terrassen sind Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) zu erwarten.

Insgesamt bleiben die Pegel deutlich unter dem Orientierungswert für Mischgebiete, in denen ein Wohnen noch allgemein zulässig ist, von tags 60 dB(A) beziehungsweise halten den Orientierungswert von nachts 50 dB(A) ein. Im Bereich der Terrassen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) noch deutlicher unterschritten.

Bei der Beurteilung an den Fassaden der geplanten Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept werden geringe Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete erwartet. Tags wurde eine Überschreitung um maximal 3 dB(A), nachts um maximal 4 dB(A) ermittelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich daher die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für die Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 (Teil 1: 2018-01). Dabei sind innerhalb des Baufensters die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche II bis III zu erfüllen. Mindestens einzuhalten ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume ein Wert für das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 30 dB(A). Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Durch die, durch die Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, werden in der Regel die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II und teilweise für den Lärmpegelbereich III bereits erfüllt, sodass an die bauliche Ausführung keine besonderen Anforderungen gestellt werden müssen. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts gemäß der VDI 2719 (Tabelle 6: 1987-08) Innenpegel in Schlafräumen von ca. 35 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei nächtlichen Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung um ca. 10 dB(A) bewirken. Daher wird festgesetzt, dass Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten sind. Dies dient dazu, die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

Schallschutznachweis und Lüftungskonzept sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Auch durch eine geeignete Grundrissgestaltung, z. B. durch Orientierung der Schlafräume an straßenabgewandten Fassaden, an denen Beurteilungspegel von kleiner 45 dB(A) ermittelt werden, können die Anhaltswerte für Innenschallpegel in Schlafräumen nach VDI 2719 (Teil 6: 1998-10) eingehalten werden.

Dies ist im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. Entsprechendes wird im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch festgesetzt, dass entlang der Waldnieler Straße acht Bäume (sechs Linden vorwiegend entlang des Hauptverlaufs und zwei Eichen in der Böschung auf Höhe des Haltestellenbereiches für den Schulbusverkehr im Nordosten des Plangebietes) zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Dadurch wird die Randbepflanzung der Allee im Ortsbild gesichert.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung. Im Interesse eines ansprechenden städtebaulichen Gesamtbildes des Plangebietes sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von Zäunen und Hecken zulässig sind. So wird die Durchgrünung des Ortsbildes in Amern St. Georg entweder durch Vegetation als Einfriedungen oder durch zwecks Schutzes der Privatsphäre maßvoll eingeschränkte Sichtbeziehungen in die gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereiche optisch hervorgehoben.

Zur Hermann-Löns-Straße sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Zäune nur in Verbindung mit Hecken von mindestens derselben Höhe zulässig sind. Hecken sind mit einer Höhe bis 2,00 m, Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig. Die Festsetzungen sichern ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Plangebietes in Richtung der Umgebung entlang der Hermann-Löns-Straße und schaffen durch die Möglichkeit der Anlage eines Sichtschutzes zugleich eine private Nutzungssphäre für die geplanten Hausgärten.

Zur Waldnieler Straße sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig. Dies bietet entlang des Vorgartens der geplanten Wohnbebauung die Möglichkeit, die Allee entlang der Waldnieler Straße im Ortsbild hervorzuheben. Die Zulässigkeit einer sichtschiehenden Einfriedung des Hausgartens der geplanten Wohnbebauung mittels Hecken zum Haltestellenbereich für den Schulbusverkehr bleibt davon unberührt.

Vorgartenzone

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Vorgartenzone gemäß zeichnerischer Festsetzung unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten ist. Dies gewährleistet eine gestalterische Eingrünung der geplanten Wohnbebauung und ein attraktives Erscheinungsbild der Frontseite der Grundstücke zum öffentlichen Raum an der Waldnieler Straße.

5. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

5.1 Schutzgut Mensch

Durch die Neuplanung wird Wohnraum geschaffen, der Innenbereich wird komplettiert. Beeinträchtigungen durch die Neuplanung im Hinblick auf den Verkehr sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und der Innerortslage nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung der neuen Wohnnutzung durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen wurde gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/15 der Gemeinde Schwalmtal, ACCON Köln GmbH, Köln, 30.07.2018). Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen zu baulichem Schallschutz für die Lärmpegelbereiche II und III gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erzielt werden können. Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.

5.2 Schutzgut Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, sodass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Vornehmlich am Rand der Grundstücke befinden sich Sträucher und Einzelbäume (überwiegend Linden sowie vereinzelt Eichen); gärtnerische Strukturen sind überwiegend verwildert. Das Innere des Plangebietes ist überwiegend mit Rasen bedeckt, auf dem sich einzelne niedrige Gehölze verteilen. Im Zusammenhang mit der neuen Wohnnutzung entstehen wiederum gärtnerische Strukturen, sodass die Veränderungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zur Folge haben.

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG, erstellt. Sobald dieses vorliegt, werden an dieser Stelle die hierfür wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

5.3 Schutzgut Boden – Grundwasser

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Bodengutachten mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Sobald dieses vorliegt, werden an dieser Stelle die hierfür wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

5.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sind nicht betroffen. Auch sonstige Kultur- und Sachgüter werden nicht von der Planung berührt.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung werden sich der Anteil zusammenhängender Freiflächen durch die Möglichkeiten einer kompakten Bebauung und die Anlage erforderlicher Stellplätze u. U. geringfügig reduzieren und das Verkehrsaufkommen ebenfalls geringfügig zunehmen. Zudem werden durch die ggf. dichtere Bebauung betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) geringfügig steigen. Die Einhaltung der aktuellen hohen energetischen und technischen Standards ist jedoch u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt, wodurch den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO₂-Emissionen Rechnung getragen wird.

Die Bebauungsstruktur mit ihren wiederum entstehenden Gartenflächen kann darüber hinaus kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln. Insgesamt sind trotz der möglichen Nachverdichtung wesentliche klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumlichkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

6. Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen sowie zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Sobald dieses vorliegt, werden an dieser Stelle die hierfür wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

7. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmthal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW) Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

2. Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3. Artenschutz

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG, erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.

4. Versickerung

„Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Baugrund- und Gründungsgutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen sowie zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.

Einsehbarkeit von Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Bauamt der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20, 41366 Schwalmtal, Zimmer 209, während der Dienststunden eingesehen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Erstellt durch:

