

# Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

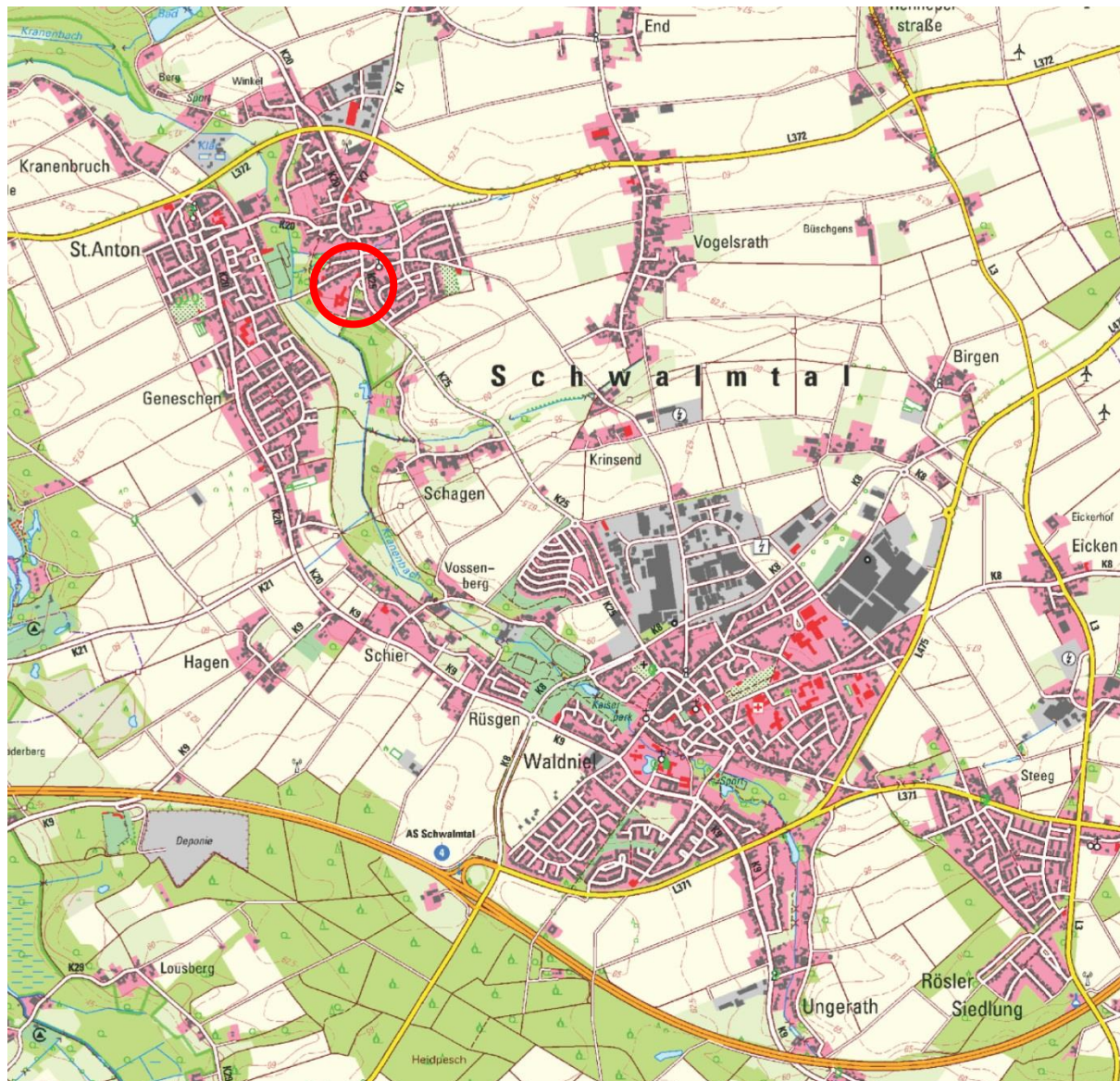
Regierungsbezirk Düsseldorf

## Kurz-Begründung

zum Bebauungsplan Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“

## Änderung im Bereich Hermann-Löns-Straße

(06.12.2017)



© Geobasis NRW 2015

## **Inhalt**

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Örtliche Situation
3. Städtebauliches Konzept
4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Umweltbelange

## **1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **Plangebietsabgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Stadtteils Amern der Gemeinde Schwalmtal und wird im Südosten durch die Hermann-Löns-Straße, im Südwesten durch das Schulgrundstück der Gemeinschaftsgrundschule Amern und im Nordwesten durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der Straße „Kockskamp“ begrenzt. Nordöstlich schließen Stellplatzflächen eines benachbarten Mehrfamilienhauses an der Waldnieler Straße an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan 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.

Im Einmündungsbereich der Hermann-Löns-Straße befinden sich zwei ältere Mehrfamilienhäuser in einem baulich schlechten Zustand. Da nunmehr eine kurzfristige Verfügbarkeit der Wohngebäude besteht, ergeben sich für die betreffenden Grundstücke neue bauliche Optionen zur Umstrukturierung.

Südlich davon, angrenzend an die Grundschule an der Hermann-Löns-Straße, befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer Hausmeisterwohnung. Diese Fläche steht ebenfalls für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die Grundstücksflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung für vornehmlich Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment.

Das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1974 eröffnet bereits grundsätzlich die Möglichkeit hier eine Wohnbebauung zu realisieren, jedoch entsprechen die bestehenden Festsetzungen nicht den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen einer bedarfsgerechten Mehrfamilienhausbebauung. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich stark am heutigen Gebäudebestand und bieten kaum Potenzial für eine wirtschaftlich sinnvolle und heutigen Wohnanforderungen entsprechende und zeitgemäße Bebauung im Sinne der Innenentwicklung.

Folglich ist zur Umsetzung des Planungszieles, das Plangebiet zu einem städtebaulich geordneten neuen Wohnstandort zu entwickeln, 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 Regelungen zur inneren Erschließung festgesetzt werden.

Die Investitionsabsicht entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung der Gemeinde für diesen Bereich, im Rahmen der Innenentwicklung die Ortslage Amern und die bestehenden sozialen wie auch Versorgungs-Infrastrukturen zu sichern und zu stärken.

Die Änderung umfasst die bestehenden Wohnbaugrundsücke, Teile des Schulgrundstücks, in dem sich das Hausmeisterwohngebäude befindet sowie klarstellend den Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Hermann-Löns-Straße.

Es ist beabsichtigt, die zwei nördlich gelegenen, baufälligen Bestandsgebäude (Waldnieler Straße 18-20 und 22-24) abzubauen und durch zeitgemäße Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu ersetzen. Ein Erhalt dieser Gebäude ist hinsichtlich ihrer Bausubstanz nicht vorgesehen. Für das südlich gelegene Hausmeisterwohngebäude (Hermann-Löns-Straße 1) ist ein Erhalt grundsätzlich denkbar, jedoch sollen auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche bauliche Entwicklung geschaffen werden.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westl. der Dorf- und Waldnieler Str.“ aus dem Jahr 1974. Dieser setzt für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit u.a. zwingender zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 30 bis 36 Grad fest. Der südliche Bereich – in den auch das Gebäude der ehemaligen Hausmeisterwohnung fällt – ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich überwiegend eng an den vorhandenen Bestandsgebäuden.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Am/15 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am/15, sofern sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

## **2. Örtliche Situation**

Bei den beiden nördlich gelegenen, auffälligen Bestandsgebäuden (Waldnieler Straße 18-20 und 22-24) handelt es sich um ein- bzw. zweigeschossige Vorkriegsbauten mit nicht-ausgebauten, traufständigen Satteldächern. Beide Gebäude sind grenzständig an der Hermann-Löns-Straße errichtet. Die Grundstücksflächen sind weitgehend unbefestigt; im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei Garagen. Vornehmlich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze stockt höherer Baumbestand mit Nadelgehölzen; gärtnerische Strukturen sind überwiegend verwildert.

Direkt nördlich grenzt eine private Stellplatzanlage des benachbarten 4-geschossigen Mehrfamilienhauses an. Diese Situation prägt den Straßenraum der Waldnieler Straße (K 25) in diesem Bereich. Östlich schließt die historische Ortslage Amern an.

Bei dem nördlich der Grundschule gelegenen Hausmeisterwohngebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach, giebelständig, ebenfalls an der Grenze zur Hermann-Löns-Straße errichtet. Der Hausgarten wird durch Rasenflächen, Büsche und Einzelbäume (Eichen, Nußbaum) geprägt.

Die Hermann-Löns-Straße steigt topografisch von Nord nach Süd im Abschnitt des Plangebietes um rund 4,0 m an.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **Planungsziele**

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in drei Geschossebenen mit Gebäudestrukturen in offener Bauweise als Straßenrandbebauung
- Schaffung offener Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten, überwiegend in einer gebündelten Stellplatzanlage

#### **Bebauungskonzept**

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe im nördlichen Bereich des Plangebietes und der direkt angrenzenden nachbarlichen Stellplatzanlage erfolgt keine Ersatzbebauung auf dem Grundstück Waldnieler Straße 18-20. Das Bebauungskonzept sieht vielmehr erst im weiteren Verlauf der Hermann-Löns-Straße den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 10 – 12 Wohneinheiten vor. Die Gebäude springen um rund 2 Meter von der Straße zurück um eine attraktive, gliedernde Vorgartengestaltung erzielen zu können. Geplant ist eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses. Bei der weiteren hochbaulichen Planung sind die topografischen Bedingungen hinsichtlich barrierefreier Gebäudezugänge an der topografisch ansteigenden Hermann-Löns-Straße zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten sollen überwiegend gebündelt im nördlichen Grundstücksbereich auf einer begrünten privaten Stellplatzanlage zur Verfügung gestellt. Hier ist auf den Zufahrtsbereich besonderes Augenmerk zu legen. Der angrenzende Gehweg wird insbesondere von Schülern der Grundschule frequentiert, die in diesem Bereich auch die Waldnieler Straße an der Signalanlage überqueren. Es ist wünschenswert, bei der weiteren Grundstücksentwicklung den hier aufgeweiteten, gepflasterten Gehwegbereich unter Berücksichtigung der Anfahrbarkeit der benachbarten Stellplatzanlage entsprechend zu gestalten und die Zufahrt zur Stellplatzanlage für den Neubau abgelöst davon anzuordnen. Bei einer Grundstücksteilung können auch zwei separate kleinere Stellplatzanlagen, die jeweils den Gebäuden zugeordnet sind, realisiert werden.

Der Bereich der ehemaligen Hausmeisterwohnung im südlichen Plangebiet ist separat zu betrachten. Ein Abbruch des Gebäudes ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung zwar nicht beabsichtigt. Die Einbindung dieses Bereiches in den Bebauungsplan hält jedoch die Option für eine künftige Neuplanung offen. Möglich wäre auch hier die Entwicklung eines ebenfalls zweigeschossigen Geschosswohnungsbaus zzgl. Staffelgeschoss mit insgesamt zwei bis max. drei Wohneinheiten. Die Stellplätze für die Wohneinheiten in diesem Bereich können nördlich oder südlich des Gebäudes errichtet werden.

Die städtebauliche Planung sieht vor, dass die Gebäude straßenbegleitend errichtet werden. Eine Entwicklung in die Tiefe des Plangebietes ist nicht gewünscht, da hier der Verbund an Hausgärten zwischen Hermann-Löns-Straße und Kockskamp erhalten bleiben soll.

#### **4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Baugebiet soll insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um die Grundvoraussetzung für die Realisierung der geplanten Wohnnutzungen – auch für den südlichen Bereich des Plangebietes – zu schaffen.

Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise. Dabei werden Festsetzungen insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Geschossigkeit getroffen. Durch eine abweichende Bauweise wird bestimmt, dass Gebäudelängen bis max. 18 m zulässig sind. Außerdem erfolgen Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zu Ein- und Ausfahrtverboten im nördlichen Bereich des Plangebietes. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zur Vorgartenbegrünung.

Die Festsetzungen sollen sich an der städtebaulichen Planung orientieren, jedoch ebenso genügend Flexibilität für die spätere bauliche Umsetzung zulassen.

#### **5. Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten.



Im Zuge dessen wurde bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehungen hat ergeben, dass planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung der im Gutachten angeführten allgemeinen Hinweise nicht beeinträchtigt werden.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – insbesondere bei Beachtung der im Gutachten aufgeführten Hinweise auf Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie auf Maßnahmen bei Gebäudeabbrüchen – nicht ausgelöst. Diese Hinweise werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den übrigen im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden (Tier-)Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen und Tötungen können bei Beachtung der allgemeinen Hinweise zum Zeitpunkt für die Nutzungsänderung (insbesondere das Vorbereiten des Baufelds) vermieden werden.

Weiterhin wurde für das künftige Baugebiet eine Bodenuntersuchung erstellt. Neben Anforderungen an die Gründung, die im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen sind, wird im Gutachten dargelegt, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Gleichwohl ist ein Anschluss der anfallenden Regenwässer im Sinne des § 44 Landeswassergesetz ebenfalls möglich, da das Grundstück bereits bebaut und angeschlossen ist.

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmemissionen der Waldnieler Straße erarbeitet.

Erstellt durch: