

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Begründung

zum Bebauungsplan Am/33

„Kranenbachcenter“

Stand: Öffentliche Auslegung

Inhalt

1. Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes
2. Begründung der Planinhalte
3. Schallschutz
4. UVP- Relevanz und Eingriffe in Natur und Landschaft
5. Artenschutz
6. Verfahrensvermerke

1. Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes

Plangebietsabgrenzung

Diese Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen des heute bereits vorhandenen Kranenbachcenters einschließlich der westlich angrenzenden, ehemals gewerblich genutzten Flächen. Auch die Flächen der ehemaligen Bahntrasse im Westen sind in das Plangebiet einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Am/16. 5. Änderung im Westen und einen Teilbereich des Bebauungsplanes Am/9 im Osten des Plangebietes.

Planungsanlass und Ziele dieses Bebauungsplanes

Um die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Schwalmtal auf eine gesetzlich gesicherte Grundlage zu stellen und das Hauptzentrum Waldniel und das Nebenzentrum Amern weiter zu stärken, wurden für beide Ortsteile zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 24 a LEPro NRW definiert.

Das Kranenbachcenter und seine westlich gelegenen Entwicklungsflächen liegen im zentralen Versorgungsbereich Amern der die Funktion eines Nahversorgungszentrums hat.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen zentral gelegenen Vollsortimenter auf dem Gelände des Kranenbachcenters zu ermöglichen und diesen städtebaulich verträglich in das vorhandene Umfeld zu integrieren. Eine bereits vorliegende Konzeption für ein solches Vorhaben bildet die Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Situation und die notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden und Osten als Sondergebiet – Nahversorgung- ausgewiesen. Ein kleinerer Bereich im Nordwesten des Gebietes ist als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan setzt nunmehr für das gesamte Plangebiet ein Sondergebiet –Nahversorgung- fest.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Möglichkeit des § 13a (2) Nr. 2 Gebrauch gemacht. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Fall im Wege der Berichtigung angepasst; ein förmliches Änderungsverfahren ist hier nicht erforderlich.

Planungskonzept

Auf dem Gelände des Kranenbachcenters soll zusätzlich zu den vorhandenen Nutzungen ein Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) errichtet werden. Das bereits vorliegende Bebauungskonzept sieht westlich des vorhandenen Discounters einen Neubau in 1-geschossiger Bauweise mit einer Größe von ca. 2000 m² Geschossfläche vor. Der Eingangsbereich des Marktes ist nach Süden zur Hauptstraße orientiert. Zwischen Eingangsbereich und Hauptstraße sind ca. 40 neue PKW-Stellplätze vorgesehen, weitere 30 Plätze auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse, an der Westseite des Plangebietes. Die Anlieferung erfolgt im Nordosten hinter den vorhandenen und geplanten Gebäuden, sie ist somit von der

Ringstraße und der Hauptstraße gut abgeschirmt. Hier sind auch die Personalstellplätze untergebracht. Die Zufahrt erfolgt, wie auch heute, über die Hauptstraße. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Ringstraße ist die Zufahrt für die Anlieferung vorgesehen und eine Ausfahrt vom Parkplatz für Besucher die nach Norden abfahren.

Das vorhandene Kranenbachcenter mit einem Discounter, einem Drogeriemarkt, einen Getränkemarkt und kleineren Büro- und Dienstleistungsgeschäften sowie zwei gastronomischen Betrieben bleibt erhalten. Hier sind im Obergeschoss des zweigeschossigen Bauteiles auch Wohnungen und Büroräume vorhanden oder zugelassen. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen soll erhalten und weiter gesichert werden.

2. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Grundstücke im Plangebietes werden entsprechen ihrer zukünftig gewünschten Nutzung als Sondergebietgebiet für die Nahversorgung festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Gemeinde vom 15.12.2009 zulässig. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde im Ortsteil Waldniel werden für die Einzelhandelsbetriebe die zentrenrelevanten Randsortimente auf eine Größenordnung von maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zur Sicherung des heutigen Bestandes und zur Aufrechterhaltung dieses vorhandenen vielfältigen Angebotes im Nahversorgungszentrum des Ortsteiles Amern werden neben den vorgenannten Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung werden ebenfalls Büro- und Verwaltungsbetriebe zugelassen. Außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss zur Bestandssicherung weiterhin zugelassen. Die Einschränkung auf die Obergeschosse erfolgt da die Erdgeschosse für Nutzungen mit Kundenverkehr vorgehalten werden sollen.

Verkaufsflächenbegrenzung

Für das vorhandene Kranenbachcenter sind heute gemäß Festlegung im Flächennutzungsplan 1.000 m² Verkaufsflächen für die Nahversorgung vorgesehen und zulässig. Durch die Angebotsergänzung mit einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von fast 1 500 m² ergibt sich zukünftig eine gesamte Verkaufsfläche für die Nahversorgung von 2.500 m². Diese Größenordnung wird als Obergrenze der Verkaufsfläche für diesen Standort festgesetzt.

Eine fachliche Einschätzung über die Verträglichkeit der Größenordnung an diesem Standort wurde durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, Dortmund April 2011 erarbeitet.

Der Gutachter zieht folgendes Fazit seiner Untersuchungen:

In der Zusammenschau aller geprüften Aspekte wird deutlich, dass das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kranenbachcenter im Nahversorgungszentrum Amern mit 1.500 m² Verkaufsfläche grundsätzlich verträglich erscheint. Die Neuansiedlung kann dazu beitragen, die Nahversorgungsfunktion des Zentrums zu stärken und insgesamt somit zu einer langfristigen

Stabilität des Zentrums beizutragen. Zudem werden durch die Etablierung eines bislang fehlenden Betriebstyps (Vollsortiment) positive Synergien zum bestehenden Einzelhandelsbestand ausgelöst.

Die Neuansiedlung führt in allen Lebensmittelstandorten der Stadt zu absatzwirtschaftlichen Folgen, die jedoch nur am nahe gelegenen Standort Siemensstraße eine Höhe erreichen, die existenzgefährdend wirken kann. Aufgrund der dezentralen Lage dieses Standortes besitzen diese Auswirkungen jedoch keine städtebauliche Relevanz.

Insgesamt sind durch das Vorhaben somit keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur der Gemeinde Schwalmtal und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich in Waldniel zu erwarten.

Auf Grundlage des vorgenannten Gutachtens wird im Sondergebiet ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zugelassen.

Grundflächenzahl, Versiegelung

Die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 entspricht dem Höchstwert für Sondergebiete gem. §17 BauNVO. Die Ausweisung wird auf Grund der vorgesehenen Nutzungen an diesem Standort städtebaulich für sinnvoll gehalten.

Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Stellplatzanlage wird der zulässige Versiegelungsgrad in Anlehnung an eine in einem Kerngebiet zulässige Nutzung auf 1,0 angehoben. Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion des Grundstückes sind nicht zu erwarten. Auf Grund der vorhanden Nutzung und der vorherigen gewerblichen Nutzung und der ehemaligen Bahnnutzung sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Die vorhandenen Gebäude im Kranenbachcenter werden entsprechen ihrer heutigen Geschossigkeit Eingeschossig und Zweigeschossig festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden auf 8 bzw. 11 Meter begrenzt, die Festsetzung erfolgt zur Rechtsicherheit als Höhenfestsetzung über NN. Der turmartige viergeschossig Gebäudeteil genießt Bestandsschutz, wird aber Planungsrechtlich nicht festgesetzt. Die vorgesehene Neubebauung wird Eingeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 Metern festgesetzt.

Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und der geplanten zukünftigen Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist generell die offene Bauweise vorgesehen, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt die zukünftig überbaubaren Flächen durch Baugrenzen fest.

Straßenfläche, Straßenbegrenzung

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Es wird jedoch die Straßenbegrenzung der Hauptstraße und des öffentlichen Parkplatzes an der Ringstraße festgesetzt.

Es wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Erschließung durch Ingenieurbüro Dipl. Ing. Alwin Gietemann April 2011 erarbeitet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis das durch die Erweiterung des Kranenbachcenters und den zusätzlichen Verkehr keine verkehrlichen Problembe-
reiche entstehen.

Wasserflächen, Bachlauf

In zwei Teilbereichen verläuft der Kranenbach offen innerhalb des Plangebietes. Der Bachlauf, einschließlich seiner Uferbereiche werden, soweit es sich nicht um die verrohrte Bachstrecke handelt, als Wasserflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, dargestellt.

Für den weiteren Umgang mit dem Bachlauf ist in Absprache mit dem Schwalm-
verband folgende Vorgehensweise vorgesehen:

- Der Kranenbach soll in dem angesprochenen Teilabschnitt, wenn möglich, künftig als offenes Gewässer in östliche Richtung verlegt werden.
- Der Schwalmverband prüft, ob eine Verlegung hydraulisch und wirtschaftlich sinnvoll und machbar ist.
- Der Eigentümer erklärt sich bereit, die hierfür erforderlichen Flächen auf sei-
nem Grundstück zur Verfügung zu stellen.
- Da auch weitere Grundstückseigentümer von einer Verlegung betroffen sind,
müssen diese zustimmen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben im Rah-
men ihrer Möglichkeiten.
- Die vorhandene, verrohrte, Strecke auf dem Gelände des Kranenbachcenters
soll zur Vermeidung von Stauereignissen als Notüberlauf erhalten bleiben.
Dadurch kann das künftige offene Gewässer deutlich kleiner ausgebaut wer-
den.
- Falls die vorgesehene Verlegung des Kranenbaches nicht möglich ist, stellt der
Eigentümer auf dem vorhandenen Parkplatz Flächen, z.B. für die Anlegung
von Belichtungsbändern, für die verrohrte Gewässerstrecke zur Verfügung.
- Der entsprechende Vertrag zur Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen zwi-
schen dem Schwalmverband, dem Eigentümer und der Gemeinde Schwalmtal
wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterzeichnet.

3. Schallschutz

Das Ingenieurbüro ISRW Dr. Klapdor GmbH Düsseldorf hat mit Datum
26.01.2011 ein Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutzprognose
nach TA Lärm) für die Erweiterung des Kranenbachcenters erstellt.

Festsetzungen zum Schallschutz

Zur Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte an den Gebäuden Haupt-
straße 24 und Ringstraße 3 werden im Westen des Plangebietes an 3 Stellen
Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,0 m über der Stellplatzanlage festge-
setzt. Die Lärmschutzwände sind hochschallabsorbierend – gemäß Gutachten-
auszuführen. Die exakte Lage der Wände ist der baulichen Ausführung der Stell-
platzanlage anzupassen.

Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz

Bei den, im oben genannten Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum
Schallschutz handelt es sich, mit Ausnahme der vorgeschlagenen Lärmschutz-
wände, um Lärminderungsmaßnahmen welche gemäß § 5 Abs. 2 der 18. BIm-
SchV im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen sind.

Die zuständige Behörde kann zur Erfüllung der Pflichten nach § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV (nämlich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte) Nebenbestimmungen, Maßnahmen und Betriebszeiten zur erforderlichen Zulassungsentscheidung festsetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde die generelle Vereinbarkeit der Nutzungen Wohnen im Umfeld und die Errichtung eines Einkaufsmarktes geprüft und dabei bereits die Berechnungs- und Beurteilungsmethodik der 18. BImSchV zugrunde gelegt, damit die Vollziehbarkeit des B-Plans gewährleistet ist.

Der Bebauungsplanentwurf kann somit nur Hinweise an die Genehmigungsbehörde im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren geben (im Sinne der Abschichtung und der Rechtssystematik) im Hinblick auf voraussichtlich notwendige Nebenbestimmungen und Anordnungen.

Folgende Lärminderungsmaßnahmen sind in dem vorliegenden Gutachten aufgeführt:

- Wände und Überdachung des Gebäudes werden im Bereich der Stellplätze hochschallabsorbierend verkleidet.
- Eine Anlieferung mit LKW ist nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- Der Schall-Leistungspegel der Lüftungsanlagen und Kältegeräte darf in den Öffnungen der Außenluftansaugung und der Fortluftausblasung jeweils $L_{WA} = 60$ dB(A) nicht überschreiten.

4. UVP- Relevanz und Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind erfüllt. Die B-Plan-Aufstellung dient der Nachverdichtung und baulichen Ordnung im Ortsteil Amern.

Der Bebauungsplan setzt an überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt ca. 6.000 m² fest, das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.000 m² und die GRZ beträgt 0,8. Demnach liegt die festgesetzte Grundfläche auf keinen Fall über 20.000 m². Ebenso wenig wird bei der festgesetzten Gebietsart die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5. Artenschutz

Die Notwendigkeit, mögliche artenschutzrechtliche Belange im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung zu behandeln - Handlungsempfehlung der Ministerien zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben -, wurde der Gemeinde erst im laufenden Verfahren bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von den Fachämtern auch keine entsprechenden Hinweise gegeben. Um das laufende Planverfahren nicht er-



heblich zu verzögern wird - in Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Viersen - die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird den zuständigen Behörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Kranenbachcenters vorgelegt. Dieses geschieht auch in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

Nach heutigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange im Bereich dieses Bebauungsplanes betroffen sind, da auf Grund der heute vorhandenen gewerblichen Gesamtnutzung des Grundstückes und der fast vollständigen Versiegelung Lebensraum für schützenswerte Arten in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am _____ zugrunde.

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -

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

Schwalmtal, den _____

- Bürgermeister -