

# **Gemeinde Schwalmtal**

**Kreis Viersen**

**Regierungsbezirk Düsseldorf**

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“**

**Stand: 22.11.2021**

## INHALTSVERZEICHNIS –BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes / Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
2. Plangebietsabgrenzung.....	3
3. Vorhandenes Planungsrecht .....	3
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Landschaftsplanung / FFH .....	3
3.4 Bebauungsplan .....	3
4. Verfahren .....	4
5. Heutige Nutzung.....	4
6. Begründung der Planinhalte .....	4
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	6
6.4 Verkehrsflächen.....	6
6.5 Leitungsrecht.....	6
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
6.7 Nachrichtliche Übernahme .....	7
6.8 Hinweise .....	7
6.9 Schwalmtaler Sortimentsliste.....	8
7. Umweltbelange .....	9
7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts .....	9
7.2 Artenschutz .....	9
7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
8. Flächenbilanz .....	10
9. Verfahrensvermerke .....	11

## **1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes / Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“, 4. Änderung, wurde am 24.02.2006 rechtsverbindlich. Durch die nun beabsichtigte 6. Änderung, die im Geltungsbereich identisch mit der 4. Änderung ist, sollen neue Rechtsgrundlagen und ein im Jahr 2016 beschlossenes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal mit Regelungen zur Dimensionierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente berücksichtigt und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen angepasst werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand weiter zu sichern, Entwicklungsspielräume zu definieren und konkrete und rechtssichere Regelungen zur Dimensionierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen.

## **2. Plangebietsabgrenzung**

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 214, 259, 290, 291, 292 und 400 der Flur 3, Gemarkung Amern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

## **3. Vorhandenes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan - GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Teilabschnitt Nettetal stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (hier: Gewerbe) dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO 3) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> dar, davon maximal 2.200 m<sup>2</sup> VK für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 700 m<sup>2</sup> VK für zentrenrelevante Sortimente. Zusätzlich wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.3 Landschaftsplanung / FFH**

Der Landschaftsplan trifft zum Plangebiet keine Festsetzungen. Schutzgebietsausweisungen sowie besondere Festsetzungen entsprechend einem Biotopkataster liegen nicht vor. Ökologisch bedeutende Strukturen liegen weit außerhalb des Untersuchungsgebiets.

### **3.4 Bebauungsplan**

Im Plangebiet, das im Nordosten des Gewerbegebietes Amern liegt, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansässig, bestehend aus Verbrauchermarkt, Getränkemarkt und Heim- und Freizeitmarkt / Baumarkt. Für diesen Bereich wurde der bestehende Bebauungsplan Am/8 geändert (4. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 „Gewerbegebiet“). In der Bebauungsplanänderung wurden differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen getroffen. Dabei wurde die gesamte Verkaufsfläche beschränkt auf maximal 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zuzüglich 1.450 m<sup>2</sup> nicht überdachter Außenverkaufsflächen. Damit sollen insbesondere für baumarktspezifische Sortimente wie Baustoffe, Bauelemente, Pflanzen und Gartenbedarf angemessene Verkaufsflächen im Außenbereich ermöglicht werden.

Es erfolgten weiterhin differenzierte Festsetzungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Grundlage war eine Bestandserhebung sowie eine Analyse der derzeit bekannten Umstrukturierungswünsche der Betreiber. Grundsätzlich wurden die bereits vorhandenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente begrenzt auf Verkaufsflächen, die laut Einschätzung des Gutachters verträglich sind für die Einzelhandelsentwicklung der Gesamtgemeinde und gleichzeitig einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für den vorhandenen Betrieb bieten. Dieses sind maximal 2.000m<sup>2</sup> nahversorgungsrelevante und 700 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente. Diejenigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die bisher nicht im Fachmarktzentrum angeboten wurden, wurden generell ausgeschlossen.

#### **4. Verfahren**

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 soll im normalen zweistufigen Verfahren gemäß § 2 Absatz 1 BauGB erfolgen. Bestandteil der Begründung wird ein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung.

#### **5. Heutige Nutzung**

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit stadt- und landschaftsbildprägenden Gebäudehöhen. Die Freiflächen sind zu fast 100 % durch Erschließungs-, Lager- und Parkplatzflächen versiegelt.

Der im Plangebiet ansässige Einzelhandelsbetrieb setzt sich zusammen aus einem Verbrauchermarkt mit circa 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Shops in der Vorkassenzone), einem Getränkemarkt / Tiernahrungs Markt mit circa 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einem Bau- und Gartenfachmarkt mit circa 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Verbrauchermarkt führt neben Nahrungs- und Genussmitteln ein branchenübliches Randsortiment von Körperpflege- und Drogerieartikeln, Haushaltsgegenständen, Schreibwaren, Haushaltstextilien, Bekleidungszubehör sowie Leder- und Täschnerwaren. Der Bau- und Gartenfachmarkt bietet neben baumarktspezifischen Sortimenten auch elektrische Haushaltsgeräte, Möbel, Autozubehör, Spielwaren, Fahrräder-Fahrradzubehör, Bodenbeläge sowie- in sehr begrenztem Maße- Unterhaltungselektronik, Campingartikel und Heimtextilien an. Die Außenverkaufsflächen des Gartenmarktes können auch für Sonderverkaufsaktionen genutzt werden.

#### **6. Begründung der Planinhalte**

Die vorliegende Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Am/8, 4. Änderung.

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand zu sichern, werden die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 6.000 m<sup>2</sup>, wie unter 1.2 beschrieben
- weitere Einrichtungen zum Betrieb von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lager, Sozialräume, Büros, Ausstellungsräume
- nicht-störende Handwerksbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe

- Gastronomische Nutzungen, wenn sie sich der Einzelhandelsnutzung deutlich unterordnen
- Aus Gründen des Bestandsschutzes wird zudem festgesetzt, dass Tankstellen ebenfalls zulässig sind.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind die nachfolgenden Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1837 (entspricht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einer maximalen Verkaufsfläche von 3.580 m<sup>2</sup> VK) mit den folgenden nicht -nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:
  - Haus- und Heimtextilien, gartenmarktspezifisches Kernsortiment, baumarktspezifisches Kernsortiment, Farben und Lacke, Tapeten, Lampen und Leuchten, Teppiche und Bodenbeläge
  - Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche
  - Weitere nicht -zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1129 (entspricht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> VK) mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel, davon Sortiment Getränke bis zu einer VKZ von 0,0308 (entspricht 600 m<sup>2</sup> VK)
  - Reformwaren
  - Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) bis zu einer VKZ von 0,0154 (entspricht 300 m<sup>2</sup> VK)
  - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
  - Schnittblumen
  - Zeitungen und Zeitschriften
  - Zusätzlich zentren- und nicht -zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche

Die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen erfolgt vor dem Hintergrund neuerer Rechtsprechung, nach der die Festsetzung einer absoluten Verkaufszahl bei unterschiedlichen Grundstücken zu einem „Windhundrennen“ führen könnte. Um zu vermeiden, dass bei einer Aufteilung des Plangebietes auf verschiedene Eigentümer dem ersten Bauantrag, der gestellt wird, die gesamte Verkaufsfläche zugesprochen wird und dem zweiten nichts mehr bleibt, werden relative Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf oder einsehbar ist, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und nicht einsehbare Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen, sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Insgesamt wurden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen, die den Bestandsschutz der ansässigen Betriebe sicherstellen und gleichzeitig die künftige Entwicklung an diesem nicht

integrierten Standort auf ein für die Einzelhandelsstruktur Schwalmtals verträgliches Maß beschränken (genehmigter Bestand zuzüglich 10% der Hallenverkaufsflächen). Um die zentralen Versorgungsbereiche in Schwalmatal vor einer weiteren Ausweitung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente an diesem nicht integrierten Standort zu schützen, werden außerdem differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Sortimente getroffen, die der Schwalmtaler Sortimentsliste zuzuordnen sind.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen gemäß einer fachgutachterlichen Stellungnahme (Stellungnahme zum Bebauungsplan Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ in der Gemeinde Schwalmatal, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 25.08.2021) den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplans NRW.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) werden aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung übernommen. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen dem Bestand und ermöglichen noch einen gewissen Erweiterungsspielraum. Die maximale Geschossigkeit wird aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung, übernommen.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen werden aus Gründen der Rechtssicherheit als absolute NHN-Höhen (Normal-Höhe-Null) festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen Gebäudehöhen von 5 bis 7 m über Grund und bilden die bestehenden Höhen mit einem gewissen Erweiterungsspielraum ab. Die im Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung, festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 14 m werden im Bestand nicht ausgeschöpft und daher auf die derzeit bestehenden Höhen reduziert.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) ausnahmsweise überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

## **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Die Baugrenzen werden aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung, übernommen bzw. an den Bestand angepasst. Die Baugrenzen umfassen alle Bestandsgebäude und lassen noch Erweiterungsspielräume zu.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Das Flurstück 214 der Flur 3, Gemarkung Amern wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Am/8, 4. Änderung.

## **6.5 Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft eine Gasversorgungsleitung der NEW Netze. Für den Teil der Leitung, die durch das Sondergebiet verläuft, wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers zu belasten ist. Die Fläche berücksichtigt auch einen von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen von beidseitig zwei bzw. drei Metern. Bei Neuverlegung von Gasleitungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Trasse (Leitungsrecht) zu beachten.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen und Anpflanzungen innerhalb des Sichtdreieckes im Winkel zwischen der Schellerstraße (K7) und dem Wirtschaftsweg (Flurstück 288) werden aus dem Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung, übernommen.

## **6.7 Nachrichtliche Übernahme**

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Lüttelbracht. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Lüttelbracht" vom 23. Juni 1995 sind zu beachten.

## **6.8 Hinweise**

### **Artenschutz**

Bei Veränderungen und planungsrechtlich möglichen Erweiterungen der Gebäude sollte eine ergänzende Prüfung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung bezüglich möglicher Habitatstrukturen für Fledermäuse durchgeführt werden.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 120" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird diesbezüglich empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

### **Kampfmittel**

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## **Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **Gasversorgungsleitung**

Im Plangebiet liegt eine Gasversorgungsleitung der NEW Netz GmbH, die nicht überbaut werden darf und jederzeit erreichbar sein muss. Weiterhin dürfen keinerlei Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder auch eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Dies gilt insbesondere für Tiefbauarbeiten im Schutzstreifen. Das DVGW-Regelwerk, insbesondere die Arbeitsblattreihen G462, G463, G466 und G472, das Arbeitsblatt GW315, die Arbeitsblattreihe W400 sowie die DIN 18300 sind zu beachten. Bei Neuverlegung von Gasleitungen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Trasse (Leitungsrecht) zu beachten.

## **6.9 Schwalmtaler Sortimentsliste**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

### **Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)

- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Büromöbel
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

## **7. Umweltbelange**

Gemäß § 2 a BauGB wurde durch einen Fachgutachter (PLANUNGSGRUPPE SCHELLER, Landschaftsarchitekten, Niederkrüchten, Oktober 2018) eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

### **7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“, 6. Änderung, wird aufgestellt mit dem Ziel, die planungsrechtliche Festlegung auf den aktuellen gesetzlichen Stand als Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) zu bringen. Die geplante Entwicklung verursacht keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des unmittelbaren Plangebietes.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen von Lebensräumen gegenüber dem heutigen Bestand nicht vorhanden sind und auch nicht entstehen.

Die Standortwahl stellt unter Umweltgesichtspunkten eine vertretbare Realisierungsmöglichkeit dar. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im benachbarten Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts voraussichtlich keine zusätzlichen, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 „Gewerbegebiet“ in Amern zu erwarten sind.

### **7.2 Artenschutz**

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II erscheint im Hinblick auf die betroffene Fläche nicht erforderlich. Schwerpunktmäßig sollte bei Veränderungen und planungsrechtlich möglichen Erweiterungen der Gebäude eine ergänzende Prüfung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung bezüglich möglicher Habitatstrukturen für Fledermäuse durchgeführt werden.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Die Biotoptypen im Bestand sind kleinflächige Abstandsgrünflächen aus bodenfremden Arten und großflächige Gebäude- und Verkehrsflächenstrukturen. Sie weisen eine geringe Bedeutung für die Fauna auf. Die Lebensraumfunktion für die Flora wird als nicht wertvoll, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener / gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften ist auszuschließen.

Planungsrelevante, hauptvorkommende Tierarten für die vorliegenden Lebensraumtypen sind nicht bekannt und bedingt durch die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht

wahrscheinlich vorkommend. Gesonderte Kartierungen müssen nicht durchgeführt werden. Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zu dem Ergebnis, dass keines der Tatbestandsmerkmale der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Bau oder beim Betrieb des geplanten Vorhabens erfüllt wird.

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da eine strukturelle Veränderung des Untersuchungsraumes nicht Bestandteil der B-Planänderung ist. Funktionale, bestandserhaltende Veränderungen im Rahmen der Verkaufssortimente erfordern im vorliegenden Fall keine artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. D. h. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ausgeschlossen. Bei potenziellen Veränderungen von vorhandenen Bau- und Verkehrsflächenstrukturen sollten Anreicherungsmaßnahmen – sowohl aus ökologischer, als auch aus städtebaulicher Sicht – angestrebt werden.

Strukturanreicherungsmaßnahmen wären

- die Verbesserung von Nahrungsangeboten (Anpflanzen von fruchtenden Gehölzen)
- die Erhaltung und Entwicklung von Nahrungsflächen
- die teilweise Entwicklung von lebensraumtypischen Biotopen wie das Anpflanzen von Gehölzen und die Anlage von Nisthilfen an den Gebäuden.

### 7.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung lediglich die Einschränkung der zulässigen Nutzungen betrifft. Für die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

## 8. Flächenbilanz

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>ca. 21.378 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Sondergebiet	ca. 19.488 m <sup>2</sup>	91 %
davon überbaubare Flächen	ca. 15383 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.890 m <sup>2</sup>	9 %

## 9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Bauen und Verkehr der Gemeinde Schwalmtal 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 einschließlich 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 -