

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Flächennutzungsplan, 11. Änderung

„Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 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	12

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 durch eine Änderung des Flächen-nutzungsplanes den vierten Bauabschnitt der Wohnansiedlung „Zum Burghof“ in Waldniel zur Weiterentwicklung vorzubereiten und damit die hiesige Wohnentwicklung zu komplettieren. Der Bereich 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 die gesamte Fläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vor-sieht. In den Jahren 2011, 2014 und 2018 wurden mit der 1., 2. und 6. Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnansiedlungen im Bereich nord-westlich der Lüttelforster Straße (1. Bauabschnitt), südlich der Roermonder Straße (2. Bauabschnitt) sowie im nördlichen, rückwärtigen Bereich bis zur Nordtangente (3. Bauabschnitt) vorbereitet. Planungsrecht schufen die Bebauungspläne Wa/58 „Zum Burghof“, Wa/60 „Roermonder Straße“ und Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“. Die Baugrundstücke in diesen Baugebieten wurden bereits durch Einzelvermarktung verkauft. Die Gemeinde, im Besitz der Plangebietsflächen, strebt nun im rückwärtigen, südlichen Bereich der bereits realisierten Wohnbebauung ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche (4. BA) an, um dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken in Schwalmtal gerecht zu werden

Die Erweiterung der Wohnbauflächen durch einen 4. Bauabschnitt ist im gültigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) durch entsprechende Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bereits berücksichtigt.

In Schwalmtal bestand und besteht immer noch eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale stehen zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am südlichen Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die südwestlich 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 Entwicklungszielen.

Der Gesamtbereich wird seit 2011 in einzelnen Bauabschnitten entwickelt. Wurden in den bisherigen Verfahren im Tausch gegen die neuen Wohngebietsausweisungen an anderer Stelle Wohnbauflächen durch Änderung des Flächennutzungsplanes wieder dem Freiraum zurückgegeben, ist dies nicht mehr erforderlich, da mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW vom 13.04.2018 der Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten ist, der den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und die Planung somit aus den Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf (RPD) entwickelt werden kann.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll 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 zur Stärkung des Zentrums sowie der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur bei.

Die Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung stellen sich wie folgt dar:

Zum Burghof

Gemäß der 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 die gesamte Fläche eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht, wird der Änderungsbereich, der den abschließenden vierten Bauabschnitt umfasst, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,15 ha.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 30.10.2019 die Aufstellung § 2 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan, 11. Änderung " Entwicklung 4. Bauabschnitt Baugebiet Zum Burghof " beschlossen. Ebenso hat er beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planaufstellung für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans zu beteiligen.

In der Zeit vom 18.11.2019 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. 35/2019 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 Flächennutzungsplan, 11. Änderung 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 Flächennutzungsplan, 11. Änderung 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 Schwalmtal einzusehen.

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat den Flächennutzungsplan, 11. Änderung am 15.12.2020 festgestellt.

Der Flächennutzungsplan, 11. Änderung wurde der Bezirksregierung Düsseldorf am 16.12.2020 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 19.02.2021 erteilt.

Der Flächennutzungsplan, 11. Änderung "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 zur 11. Flächennutzungsplanänderung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt, bewertet und wie folgt zusammengefasst:

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes die Wohnsiedlung im Bereich zwischen dem bereits vermarkteten Baugebiet „Burghof I“ im Osten, den Baugebieten „Burghof II und III“ im Norden und der Nordtangente im Westen vorzubereiten. Hierzu wird im Flächennutzungsplan die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert in „Wohnbaufläche“.

Aufbauend auf einer Konflikt- und Auswirkungsprognose wurden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen aufgezeigt und vorgeschlagen. Mögliche erhebliche Auswirkungen können sich u.a. durch die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden ergeben. Die Abhandlung der eigentlichen Eingriffsregelung ist der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den nachfolgenden Verfahren mit den dann vorliegenden Konkretisierungen des Planungsvorhabens vorbehalten. Auf Beeinträchtigungen durch Versiegelung kann hier durch im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren konkretisierte Kompensationsmaßnahmen reagiert werden. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen können durch in nachfolgenden Verfahren zu konkretisierende Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

Gemäß den Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan WA/69 stehen zum Ausgleich der erheblichen und/oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Plangebiet keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, sodass zur Kompensation der Beeinträchtigungen ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahme:

- 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 WA/69 soweit minimiert, dass das Plangebiet nach Aussage des Lärmgutachters als Wohngebiet geeignet ist.

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 Anregungen von privater Seite vorgebracht. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

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.

Ein Verweis der Bauaufsicht der Kreises Viersen auf die festgesetzten Höhen der Geländeaufschüttungen war lediglich für die verbindliche Bauleitplanung relevant.

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 parallel erfolgenden 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 Haupteinzelstraßen), 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. Landwirtschaftliche 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.

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 Haupteinzelstraßen), 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. 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 Bürger, 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 Minikreisel 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 sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen 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 Schwalmthal 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 hat ausschließlich Relevanz für die verbindliche Bauleitplanung.

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 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 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 eine Anregung von privater Seite vorgebracht. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Hinsichtlich der Anregungen des 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 des Einwenders zu erforderlichen Kindertagesstätten 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 des 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 Ro-

ermonder 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 Beurteilungspegel > 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 Verkehrsgerausche 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 Bebauungsplanes entsprechend geändert.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Rahmenplanung für den Gesamtbereich ist 2010 in Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt. In Schwalmtal bestand und besteht immer noch 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 Schwalmtal 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 Bebauungsplänen 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, wurde auf eine weitergehende Alternativenbetrachtung verzichtet.

Aufgestellt:
rheinuhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9
45136 Essen

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister
Planungsamt