

Gemeinde Schwalmtal

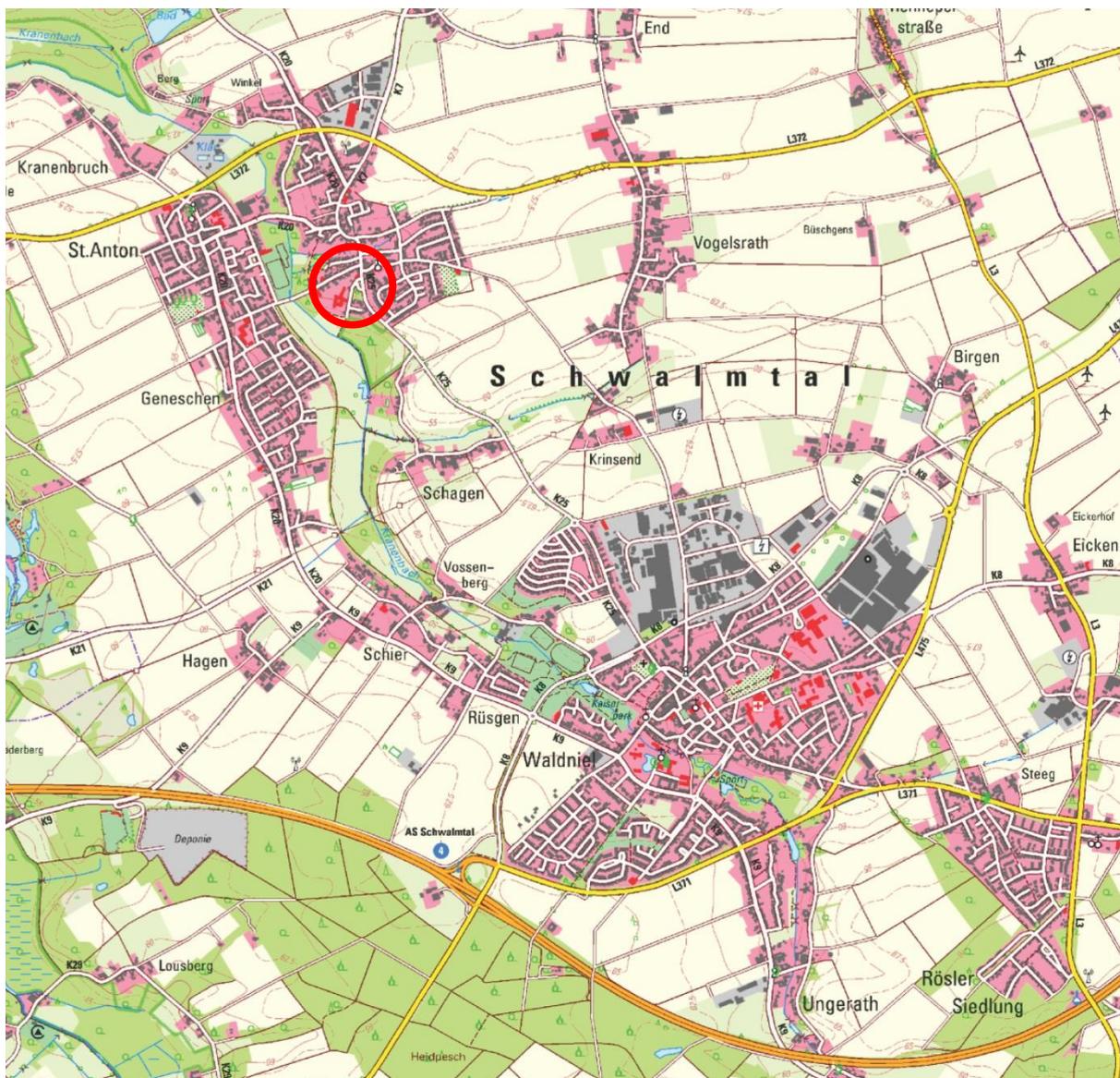
Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Begründung

zum Bebauungsplan Am/15, 5. Änderung „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“

Änderung im Bereich Hermann-Löns-Straße



Inhalt

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

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Ortsteils 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 Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Planungsanlass und Ziele dieser Bebauungsplanänderung

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

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 m² innerhalb des Siedlungsbereiches überplant. Der Bereich grenzt an heterogene Wohnstrukturen an. Die Planung stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

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

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

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

- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.

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

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist das Plangebiet zu rund 2/3 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein südlicher Teilbereich ist Zusammenhang mit der angrenzenden schulischen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne von § 13a BauGB im Wege der Berichtigung mit der Darstellung Wohnbaufläche angepasst.

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 sollen von der Straße zurückspringen, um eine 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 aber 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. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenzen. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und

sichert den künftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung. Ein Ausnutzen der Obergrenzen entspricht dem grundsätzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – insbesondere in der Innenbereichslage.

Geschossflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zur Umsetzung des geplanten Geschosswohnungsbau maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung vermittelt zwischen der heterogenen Geschossentwicklung der Bebauung im Umfeld und stellt ein verträgliches Maß in dem schmalen Abschnitt der Hermann-Löns-Straße dar.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest. Danach sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18 m zulässig. Hiermit soll eine aufgelockerte Struktur in einer der nachbarschaftlichen Bebauung angepassten Bauweise erfolgen. Die Festsetzung folgt so den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung von zwei Einzelgebäuden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und bieten gleichzeitig ausreichend Spielraum für die straßenbegleitende Anordnung der Baukörper.

4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Durch die Verortung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gibt der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes insbesondere dahingehend vor, dass im Einmündungsbereich der Hermann-Löns-Straße sinnvoll ein Schwerpunkt einer Stellplatzanlage entwickelt werden kann, Darüber hinaus sollen aber weitere Möglichkeiten für Stellplätze im zentralen rückwärtigen Bereich der Bebauung möglich sein, sofern getrennte Wohnanlagen entstehen sollten. Garagen werden innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen. Die Bereiche sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Mit den Vorgaben für den ruhenden Verkehr ist eine hinreichende Flexibilität für die spätere bauliche Umsetzung geben.

Wesentliche Einschränkungen für die Errichtung von Nebenanlagen werden nicht getroffen. Sie sind im Geschosswohnungsbau auch nicht erforderlich. Lediglich der Vorgartenbereich sollte von Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnensammelbehältern und Einfriedungen freigehalten werden und einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten sein.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Da der verkehrliche Ausbau im Bestand nicht mehr den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Am/15 entspricht, wird die faktische Verkehrsfläche im Bebauungsplan klarstellend festgesetzt.

4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherung geordneter verkehrlicher Verhältnisse und der Schulwegeverbindung auf der Hermann-Löns-Straße wird für die Zufahrt ein begrenzter Bereich bestimmt, der nicht in allzu räumlicher Nähe zum Kreuzungspunkt und zum signalgesteuerten Fußgänger-Überweg liegt. Zur Sicherung wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.6 Schallschutzmaßnahmen

In Verbindung mit der gutachterlich betrachteten Verkehrslärmsituation (vgl. Kap. 5.1, s. u.) im Einwirkungsbereich der K 25 erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß Lärmpegelbereich III und zur Berücksichtigung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Soweit nachts Innenpegel um 35 dB(A) für einen ruhigen Schlaf angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bewirken.

Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um eine normgerechte Belüftung sicherzustellen.

Da aufgrund der geltenden Energieeinsparverordnung die Anforderungen an den Schallschutz im Lärmpegelbereich II erfüllt werden, setzt der Bebauungsplan nur Anforderungen an die Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III fest. Hiervon ist lediglich ein geringfügiger Eckbereich in Richtung der Buswendeschleife betroffen. Für diesen Bereich gilt ebenso die Anforderung zum Einbau von Lüftungen für Schlafräume.

Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hier kann auch nachgewiesen werden, dass durch Grundrissgliederungen oder Gebäudestellungen auf anderem Wege die Anforderungen erfüllt werden können.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

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

Vorgartenzone

Die Vorgärten gemäß zeichnerischer Festsetzung sollen gemäß der Festsetzung begrünt und nicht übermäßig versiegelt werden. Im Sinne einer attraktiven Vorgartengestaltung ist ebenfalls festgesetzt, dass Standplätze für Abfallbehälter und Fahrräder baulich einzufassen oder dauerhaft zu begrünen sind.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Vorgartenbereich, der hier an die eng gefasste Hermann-Löns-Straße angrenzt, bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Damit wird eine städtebaulich wünschenswerte Offenheit und Einsehbarkeit der Grundstücke im Vorgartenbereich gewahrt. Gleichzeitig wird dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke hinreichend Rechnung getragen.

Ebenfalls unter gestalterischen Aspekten ist eine Eingrünung von Stellplatzsammelanlagen erforderlich, soweit diese an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Sie stellt eine Mindestanforderung für die Begrünung versiegelter Stellplatzflächen dar und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild solcher Anlagen im öffentlichen Raum bei. Die Höhenbegrenzung schafft eine Einsehbarkeit und Abgrenzung

gleichermaßen, auch unter Sicherheitsaspekten im Hinblick auf die Schulwegeverbindung.

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. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

5.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar. Bestehenden Wohnnutzungen werden durch die Neuplanung ersetzt, der bauliche Missstand wird behoben. Beeinträchtigungen durch die Neuplanung im Hinblick auf den Verkehr sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme, der Innerortslage und insbesondere aufgrund der bis dato vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der neuen Wohnnutzung durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen wurde gutachterlich untersucht (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Am/15 "Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße", Accon, Köln, Februar 2018). Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm ist an der nordöstlichen Baugebietsgrenze im Einwirkungsbereich der K 25 bzw. der Wendeschleife für Schulbusse am höchsten. Mit zunehmendem Abstand zu diesen Straßen nimmt die Lärmbelastung ab. Insgesamt ist von nur einem mäßig belasteten Gebiet auszugehen, wobei nachts ca. 9 dB(A) niedrigere Pegel bei gleichzeitig 10 dB(A) strengere Orientierungswert zu erwarten sind. Das Konfliktpotential ist somit nachts geringfügig höher.

Letztlich sind nur an der nordöstlichen Baugebietsgrenze erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz bis hin zum Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erforderlich, dies jedoch nur für den Fall von Schlaf und Kinderzimmern.

Für Schlafräume bedeutet dies, dass zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Alternativ können diese Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

Weiterhin kann die Eigenabschirmung der Gebäude dahingehend ausgenutzt werden, dass Schlafräume und Außenwohnbereiche (Balkone, Gärten) auf den von der K 25 abgewandten Seiten angeordnet werden.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Nutzung in der vorgesehenen Weise als Wohngebiet geeignet ist.“

Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III und der Anforderung zur Berücksichtigung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.

5.2 Schutzgut Natur und Landschaft sowie Artenschutz

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

Vornehmlich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der abzubrechenden Gebäude stockt höherer Baumbestand mit Nadelgehölzen; gärtnerische Strukturen sind überwiegend verwildert. Der Hausgarten des Hausmeisterwohnhauses wird durch Rasenflächen, Büsche und Einzelbäume (Eichen, Nußbaum) geprägt. Im Zusammenhang mit der neuen Wohnnutzung entstehen wiederum gärtnerische Strukturen, so dass die Veränderungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zur Folge haben.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des Bebauungsplans Am/15 „Gebiet des Ortskerns Amern St. Georg westlich der Dorf- und Waldnieler Straße“ in Schwalmtal, hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Schwalmtal, Oktober 2017), 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 sind 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.

5.3 Schutzgut Boden - Grundwasser

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten (Baugrundvoruntersuchung zum Bauvorhaben „Bebauungsplanänderung Am/15 in 41366 Schwalmtal-Amern, GeoTerra GmbH, Willich, November 2017) zu den Boden- und Baugrundverhältnissen sowie zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse der Baugrunderkundung sind im Folgenden zusammengefasst:

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.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten bis in einer Tiefe von 6,00 m (= 45,08 m üNN) nicht angetroffen. In einem Teilbereich wurde allerdings Staunässe in einer Tiefenstufe von 1,60 m bis 3,00 m angetroffen. Unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung gibt der Gutachter einen Bemessungswasserstand von 47,00 m üNN an.

Der Erftverband weist dennoch auf flurnahe Grundwasserstände hin und empfiehlt, Versickerungen nur über die belebte Bodenzone vorzunehmen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

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

den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO₂-Emissionen Rechnung getragen wird.

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

6. Sonstiges

Bergbau

Nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 280" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Amern St. Anton 1" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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.

Ein Hinweis auf die vom Erftverband mitgeteilten flurnahen Grundwasserstände ist ebenfalls in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

2. Erdbebenzonen

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

3. Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Soweit vor Ort versickert wird, ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Versickerungen sollten über die belebte Bodenzone vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. 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.

4. Artenschutz

4.1 Fäll- und Rodungsmaßnahmen

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).

Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen;

hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen oder Abbruchgebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu entfernen und fachgerecht an geeigneter Stelle möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff wieder anzubringen.

4.2 Abbrüche von Gebäuden

Vor Beginn von Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter auf eine Besiedlung durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten zu kontrollieren. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei im Plangebiet im Ortskern von Amern jeweils auf den Dachaufbau und die Rollladenkästen der Gebäude zu richten.

Bei einem Nachweis oder einem konkreten Verdacht auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln an/in den Wohngebäuden sind die Abbrucharbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten (und ggf. in einer frostfreien Periode) durchzuführen. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte gemäß Hinweis 2.1.

Erstellt durch:

Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur Auslegung der Bebauungsplanänderung am 15.05.2018 zugrunde.

Schwalmtal, den 18.05.2018

i.V.

gez. Gather Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.05.2018 in der Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 09.07.2018

i.V.

gez. Gather Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.10.2018 erfolgt.

Schwalmtal, den 16.10.2018

i.V.

gez. Gather Siegel