

Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ehemalige Schlossbrauerei“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung.

Der in Kraft getretenen FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt:

1. Anlass und Ziele der Planung	2
2. Inhalt der FNP-Änderung	2
3. Verfahrensablauf	2
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung	5
5.2 Berücksichtigung aus der Offenlage	5
5.3 Berücksichtigung aus der erneuten Offenlage (1)	7
5.4 Berücksichtigung aus der erneuten Offenlage (2)	8
6. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
6.1 Planung an anderen Standorten	9
6.2 Planungsvarianten auf dem Grundstück	9
6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung / Nullvariante	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Einzelhandelsstandort „Alte Schlossbrauerei“ in der Gemeinde Schwalmtal - Ortsteil Waldniel soll neu geordnet und erweitert werden. Der Flächeneigentümer plant nach Aufgabe der heutigen Nutzungen das Gelände neu zu strukturieren und einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche sowie eine Drogerie mit ca. 750 m² Verkaufsfläche anzusiedeln – die derzeitige Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m² (LIDL-Discounter mit 700 m² VKF, Backshop und Metzgerei). Insgesamt ist hier ein Nahversorgungszentrum mit 1.900 m² Verkaufsfläche in räumlicher Nähe zum Waldnieler Ortskern und zum neuen Wohngebiet „Zum Burghof“ geplant.

Das Planungsvorhaben wird durch die Gemeinde Schwalmtal unterstützt. Hier wird die Chance gesehen, das ehemalige Gelände der Schlossbrauerei neu zu ordnen und die vorhandene Handelsnutzung sinnvoll zu ergänzen. Somit kann ein attraktiver Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Waldniel entstehen, insbesondere auch in Hinblick auf die benachbarten Wohnbauentwicklungen „Zum Burghof“. Zudem werden derzeit brachliegende Flächen reaktiviert und die Fläche durch begleitende Begrünungsmaßnahmen sowie die Errichtung eines kleinen Treffpunktes mit einem historischen Brunnen attraktiv gestaltet.

2. Inhalt der FNP-Änderung

Zusammenfassend wird mit diesem Änderungsverfahren die im FNP wirksame Darstellung „Mischgebiet“ in „Sondergebiet (SO) hier: SO 14 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ehem. Schlossbrauerei“ geändert. Alle weiteren Flächenkennzeichnungen bleiben unberührt.

3. Verfahrensablauf

Zur Realisierung des Nahversorgungszentrums „ehem. Schlossbrauerei“ erfolgte zu dieser FNP-Änderung die Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/63 „Ehemalige Schlossbrauerei“ im Parallelverfahren. Der Ablauf des Verfahrens bildete sich wie folgt ab

Verfahrensschritt	Zeitraum	Konsequenz
Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	18.07.-18.08.2016 (Bekanntmachung: 07.07.2016)	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung erforderlicher Gutachten• Anpassung der Planung• Anpassung des FNPs
Offenlage Gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	31.07.-15.09.2017 (Bekanntmachung: 20.07.2017)	<ul style="list-style-type: none">• Anpassungen der Gutachten• Anpassung des FNPs
Erneute Offenlage Gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB	02.01.-02.02.2018 (Bekanntmachung: 21.12.2017)	<ul style="list-style-type: none">• redaktionelle Anpassungen im FNP• Anpassungen der Gutachten
		<ul style="list-style-type: none">• aktualisierte Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen des Grundstücks und sich verändernde Anforderungen hinsichtlich benötigter planerisch-technischen Standortvoraussetzungen, führten zu einer nochmaligen deutlichen Überarbeitung des Konzeptes und des Bebauungsplans• Die Änderung wesentlicher Parameter der Planung bedingten eine Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche und damit eine notwendige Anpassung des FNPs• Anpassungen der Gutachten
Erneute Offenlage Gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB	02.01.-04.02.2019 (Bekanntmachung: 20.12.2018)	<ul style="list-style-type: none">• geringfügige, redaktionelle Anpassungen in der Begründung und den Umweltbericht des FNP
Satzungsbeschluss	Sitzung Rat der Gemeinde Schwalmtal 21.05.2019	<ul style="list-style-type: none">• Satzungsbeschluss• Anschließend Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf
Bekanntmachung	25.07.2019	<ul style="list-style-type: none">• Rechtskraft am 26.07.2019

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächennutzungsplanänderung wurde parallel zum Bebauungsplan Wa/63 „Ehemalige Schlossbrauerei“ durchgeführt. Umweltbelange wurden parallel für beide Planwerke betrachtet. Für die FNP-Änderung sind die Erkenntnisse insofern maßgeblich, als dass sie die grundsätzliche Verträglichkeit und Machbarkeit der Planung belegen und Hinweise auf etwaige Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan geben. Sie finden sich jedoch nicht als Festsetzungen in der FNP-Änderung wieder.

Allgemein – Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben ermittelt und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, die sich aufgrund des Bebauungsplans ergeben können, prognostiziert und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, etc.) eingesetzt, die mit den eingeholten Untersuchungen:

- schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Ehemalige Schlossbrauerei“ in Schwalmatal“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018
- Fachbeitrag Artenschutz (Ökoplan Juni 2017)

eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Fachdienststellen der Gemeinde Schwalmatal und des Kreises Viersen zu Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht (Teil B: Umweltbericht zur 4. FNP-Änderung „Ehemalige Schlossbrauerei“ (Ökoplan Essen, Stand: April 2019) zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf eines der genannten Schutzgüter bestehen.

Ausgleich / Eingriffsregelung

Derzeit unversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen bestehen innerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von rund 700 m² insgesamt (intensiv geschnittene Hecke, Straßenbegleitgrün inkl. Baumbestecke und die teilversiegelte Stellplatzfläche vor der Bäckerei/Metzgerei). Demgegenüber stehen die geplanten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan in einer Größenordnung von rund 1.060 m², so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich. Darüber hinaus kann der Anteil der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen erhöht werden, weshalb die Maßnahmen bereits mit in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen sind. Diese Maßnahmen sind als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Eine Kompensation gemäß Eingriffsregelung ist aufgrund der „Natur auf Zeit“-Regelung und aufgrund der landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht erforderlich. Durch die Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von 335 Werteinheiten.

Artenschutz

Die abschließende Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) (Ökoplan, Essen, Stand: Juni 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der in den Bebauungsplan aufgenommenen allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsmaßnahmen sowie die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit Anfang Oktober bis Ende Februar) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung der Stufe 2 und 3 war somit nicht erforderlich.

Klimaschutz / Klimanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sowie § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt:

- Bei dem für das Vorhaben gewählten Standort handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden und zu größtem Teil versiegelten Fläche. Durch das Vorhaben werden demzufolge keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt.
- Aufgrund der räumlichen Lage ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.
- Des Weiteren werden in der Planung Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt, um eine Verbesserung des Mikroklimas zu erreichen. Zudem wird durch die Planung die Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien, hier Nutzung der Solarenergie, geschaffen.

Schallimmissionen

Im Rahmen der Planung und als Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde für die geplante Maßnahme ein umfangreiches Schallgutachten erstellt (schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Ehemalige Schlossbrauerei“ in Schwalmatal“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018). Betrachtet wurden sowohl die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude, als auch auf die geplante Nutzung selbst. Zur Einhaltung der Immissionsbegrenzungen wurden erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ermittelt, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (lärmschützende Maßnahmen) im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Dies waren das Verbot der Nachanlieferung (22-6 Uhr) und Maßnahmen zum passiven Schallschutz in den Bereichen der gekennzeichneten Flächen.

Ein besonderes Thema war der Umgang mit RLT-Anlagen der geplanten Märkte. Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigten, dass die jeweils anzusetzenden (anteiligen) Immissionswerte der TA Lärm ohne Lärmschutzmaßnahmen (Ausgangssituation) im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Lediglich im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt es gem. schalltechnischer Untersuchung im Nachtzeitraum bedingt durch die exemplarisch angesetzten RLT-Anlagen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionswertes von 40 dB(A) um bis zu 10,7 dB(A). Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass für die klima- und lüftungstechnischen Anlagen im Untersuchungszeitraum noch keine Detailplanungen vorlagen. Die schalltechnische Untersuchung hat hier betreiberübliche Anlagen exemplarisch verortet. Abhängig von der Lage der Anlagen, der letztlich verwendeten Anlagen bzw. der Art der Anbringung (z.B. Einhausung) kann eine Überschreitung des Immissionswertes bereits ausgeschlossen werden, ohne weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen o.ä. umzusetzen. Da für die Betriebserlaubnis der Märkte der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte ohnehin erfolgen muss, kann erst im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess dieses Thema abschließend bearbeitet und ggf. erforderliche, passgenaue Maßnahmen umgesetzt werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan hier keine weiteren aktiven Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB fest. Dies entspricht im Sinne eines abgestuften Verfahrens auch der notwendigen Detailschärfe und Ausarbeitungstiefe der Planung. In der FNP-Änderung ist das Thema Schallimmissionen bzw. die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die Begründung und in den Umweltbericht eingeflossen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit hatte über den langen Planungsprozess mehrfach Gelegenheit Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Bebauungsplan zu äußern. Die meisten Bedenken, Hinweise und Anregungen bezogen sich dabei auf Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die hier vorliegende zusammenfassende Erklärung der Flächennutzungsplan-Änderung werden lediglich die Ergebnisse zusammengefasst, die für den FNP relevant waren, also den Regulationsgegenstand und Inhalt betreffen bzw. die Gutachten und fachlichen Stellungnahmen, die der FNP-Änderung zu Grunde liegen.

5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (18.07.-18.08.2016) gingen zusammenfassend nachfolgende Hinweise der Bürgerinnen und Bürger ein, die in der Planung wie folgt berücksichtigt wurden:

- **Bedenken:** hinsichtlich möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes bzw. der Mitarbeiterstellplätze. **Anregung:** Erstellung eines Lärmgutachtens, das alle wichtigen Immissionsorte untersucht.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Planung wurde angepasst und ein Schallgutachten erstellt. Hieraus abgeleitete Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen eingeflossen. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist in die Begründung zur FNP-Änderung und den Umweltbericht eingeflossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der **Behörden und Träger öffentliche Belange** gingen zusammenfassend nachfolgenden Hinweise, Anregungen und Bedenken ein, die wie folgt berücksichtigt wurden.

- **Kreis Viersen:** Es wurde auf die fehlende Begrenzung der Verkaufsfläche in der Plandarstellung der Flächennutzungsplan-Änderung verwiesen.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Begrenzung der Verkaufsfläche in der Plandarstellung wurde aufgenommen.
- **Kreis Viersen:** Der Nachweis über die vorliegenden Ausnahmetatbestände gem. Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde nur in der Auswirkungsanalyse geführt. Eine Aufnahme in die Begründungen beider Planwerke wurde empfohlen.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Der Nachweis über die vorliegenden Ausnahmetatbestände gem. Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurde in den Begründungen aufgenommen.
- **Kreis Viersen:** Hinweise zur erforderlichen Anpassung und Ergänzung der Verträglichkeitsuntersuchung, u.a. kritische Überprüfung der Angaben zu nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, Anpassung der angenommenen Flächenproduktivität für den Drogeriemarkt, etc.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde überprüft und in den benannten Passagen angepasst bzw. ergänzt.
- **Kreis Viersen:** Forderung eines detaillierten Schallgutachtens zum Planvorhaben.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Darin benannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen eingegangen. Das Ergebnis ist in die Begründung zur FNP-Änderung bzw. in den Umweltbericht eingegangen.
- **Kreis Viersen:** Hinweis, dass zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der K9 ausreichend Flächen auf dem privaten Grund zum Rangieren der LKWs vorgehalten werden.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: die verkehrliche Stellungnahme wurde inkl. Prüfung von Schleppkurven und Rangierflächen überarbeitet und Lieferbereiche und -zufahrten in der Planung angepasst.
- **Geologischer Dienst:** Hinweis die Umweltprüfung zum Schutzgut Boden und Wasser zu detaillieren.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Umweltprüfung wurde gemäß den Hinweisen erweitert, der Umweltbericht angepasst.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden geforderte Gutachten und Fachstellungen erstellt, die Planung und der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet und der Flächennutzungsplan angepasst.

5.2 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Offenlage

Die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 auf Grundlage des neuen Konzeptes bzw. der angepassten Unterlagen zur FNP-Änderung. Auch im Rahmen der Offenlage gingen vor allem zum Bebauungsplan Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger ein, die entsprechend berücksichtigt wurden. Für den FNP bzw. die Gutachten und fachlichen Stellungnahmen relevante Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- **Bedenken und Hinweise:** dass die Lärmbelastungen durch an- und abfahrenden LKW-Verkehr insgesamt zu wenig berücksichtigt wurden.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: die verkehrliche Stellungnahme berücksichtigt bereits den Anteil an LKW-Fahrten auf den umgebenden Straßen. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal dargelegt.
- **Bedenken:** es wurden Bedenken zur Systematik des Lärmgutachtens bzw. den hierbei zu Grunde liegenden Daten der verkehrlichen Stellungnahme geäußert. So wurde z.B. die Anwendung der Parkplatzlärmstudie empfohlen.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die verkehrliche Stellungnahme und die schalltechnische Untersuchung wurden unter Anwendung fachlich korrekter Methoden erstellt. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal ausführlich dargelegt. Eine Veränderung der Planung erfolgte nicht.
- **Hinweis:** das Metzger und Bäcker Teil eines vollständigen „Nahversorgungsangebots“ sind und diese Nutzungen mit berücksichtigt werden sollten.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: die Nutzung durch einen Metzger und/oder einen Bäcker war mit insgesamt max. 70 qm Verkaufsfläche möglich.
- **Hinweis:** dass aufgrund der noch fehlenden Rechtskraft des Flächennutzungsplan 6. Änderung und Bebauungsplan Wa/62 Burghof III, die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: die verkehrliche Stellungnahme wurde dahingehend ergänzt, dass die Option ohne Burghof III und ohne Nordtangente ebenfalls betrachtet wurde. Aufgrund der sehr geringen Neuverkehrsmengen, die durch die Maßnahme „ehem. Schlossbrauerei“ erzeugt werden, wurde die Verträglichkeit beider Varianten nachgewiesen.
- **Hinweis:** dass die Anzahl der Kunden- und Lieferbewegungen ohne Anbindung der Lüttelforster Straße an die Nordtangente erhöht werden muss und dass die veränderten Rahmenbedingungen (Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters, neue Drogerie), dazu führen, dass ohne Anlage neuer Straßenflächen die Belieferung nicht möglich ist.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: da sich nachweislich die Kunden- und Lieferbewegungen für das Nahversorgungszentrum mit oder ohne Anbindung der Nordtangente nicht verändern, war eine Veränderung der Planung nicht erforderlich. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal ausführlich erläutert.
- **Hinweis:** dass die Anlieferung eines Backshops mit Cafe nicht berücksichtigt wurde und zukünftig mind. 45 Rangierbewegungen täglich für die Anlieferung notwendig sind.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die prognostizierte Anzahl der Lieferbewegungen ist in der Verkehrserzeugung in verkehrlichen Stellungnahme dargestellt: pro Tag fünf Liefervorgänge für den Lebensmittelmarkt, vier Liefervorgänge für den Drogeriemarkt und ein Liefervorgang für die Bäckerei / Metzgerei. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal ausführlich erläutert.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 4(2) BauGB (31.07.2017 bis 15.09.2017) gingen von Seiten der Behörden und Träger öffentliche Belange zusammenfassend nachfolgenden Hinweise, Anregungen und Bedenken ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- **Kreis Viersen:** Hinweis zur Betrachtung der Erschließung mit und ohne Entwicklung des Baugebietes Zum Burghof bzw. Umsetzung der Nordtangente und Nachweis der Schleppkurven im Bereich der Anlieferung Lüttelforster Straße.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme wurden beide Varianten untersucht und die Verträglichkeit nachgewiesen. Schleppkurven wurden in der verkehrlichen Stellungnahme ebenfalls aufgenommen und die Ausfahrt aus den Lieferzonen links in die Lüttelforster Straße nachgewiesen.
- **IHK:** Anregung, die ursprüngliche Formulierung zur Festsetzung zur Zulässigkeit von Bäckerei und Metzgerei wieder aufzunehmen
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: wurde nicht berücksichtigt, da sich im Vergleich zum ersten Verfahrensschritt die Größe der geplanten Verkaufsfläche für die ergänzenden, kleinteiligen Nutzungen von insgesamt max. 110 qm auf insgesamt max. 70 qm reduziert hat. Eine Aufteilung dieser Fläche auf eine Metzgerei und eine Bäckerei würde sehr reduzierte und kaum nutzbare Flächen mit sich bringen. Die Festsetzung wurde so gewählt, dass als ergänzende Nutzung(en) eine Metzgerei und/oder eine Bäckerei mit insgesamt max. 70 qm Verkaufsfläche zulässig ist/sind.
- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweis die dargelegten Voraussetzungen, dafür das keine

landesplanerischen Bedenken bestehen und die dargelegte Alternativenprüfung in die Begründung aufzunehmen.

Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Beide Sachverhalte wurden in die Begründung mit aufgenommen.

- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweis auf die missverständliche Formulierung zu den „festgesetzten“ Randsortimenten in der Planurkunde der FNP-Änderung
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Da der FNP keine „Festsetzungen“ trifft, wurde die Passage wie folgt korrigiert: „Der Flächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmtaler Liste beträgt mind. 90 %“.
- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Die Begründung zum FNP ist insgesamt ausführlicher zu fassen und redaktionell zu überarbeiten, z.B. Anpassung der Bestandsverkaufsfläche auf einheitlich „800 qm VKF, Aufnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Randsortimente als Grundvoraussetzung für die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und deren Erläuterung.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Begründung wurde hinsichtlich der benannten Themen ergänzt und ausführlicher formuliert.
- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweis zu Unklarheiten in der Verträglichkeitsuntersuchung, zu den Themen nicht-nahversorgungsrelevante „Sonstige Randsortimente“.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde mit erläuternden Hinweisen zu den Randsortimenten möglicher Betreiber und deren Heranziehung in der Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt. Eine Anpassung der Planung oder Veränderung der zulässigen Sortimente wurde nicht erforderlich.

Aufgrund der Anregungen und Hinweise aus der Offenlage gem. § 3 (2) und §4 (2) BauGB erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen und Gutachten. Abgeleitet aus den eingegangenen Hinweisen wurde die Begründung in einigen Textpassagen ergänzt und die Gutachten und Stellungnahmen (verkehrliche Stellungnahme, Verträglichkeitsuntersuchung) sowie der Umweltbericht angepasst/ergänzt.

5.3 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der erneuten Offenlage (1)

Die aktualisierten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt (02.01.2018 bis 02.02.2018). Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen zusammenfassend nachfolgende Hinweise der Bürgerinnen und Bürger ein.

- **Bedenken:** dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Lüttelforster Straße mit Wegfall der heute bestehenden Stellplätze auf dem Gelände der ehem. Schlossbrauerei nicht mehr geboten ist, sofern zeitgleich Drogerie und Lebensmittelmarkt angeliefert werden und Bedenken, dass ein Sattelzug nicht aus dem Anlieferungsbereich links in die Lüttelforster Straße ausfahren kann.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Funktionalität der Anlieferung wurde über die verkehrliche Stellungnahme mit Darstellung der Schleppkurven belegt. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal intensiv erläutert.

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen von Seiten der Behörden und Träger öffentliche Belange zusammenfassend Hinweise ein, die in der FNP-Änderung wie folgt aufgenommen wurden:

- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweise zu gewünschten Anpassungen in der Verträglichkeitsuntersuchung für die Vorlage zur Genehmigung gem. § 6 BauGB: Anpassung der Aufschlüsselung der Abb. 6 und Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung an den Planungsstand von 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde hinsichtlich der o.g. Punkte angepasst.

Im Anschluss an die erneute Offenlage ruhte der Planungsprozess für annähernd ein Jahr. Anschließend wurde eine erneute Offenlage erforderlich, da sich wesentliche Parameter der Planung und damit der Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert haben. Der lange Planungsprozess, aktualisierte Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen des Grundstücks und sich verändernde Anforderungen hinsichtlich der benötigten planerisch-technischen Standortvoraussetzungen, führten zu einer deutlichen Überarbeitung der Planung und des Bebauungsplans. Angepasst wurden u.a. das Baufeld, die Lage der Zufahrten, die max. zulässige Verkaufsflächenzahl, etc. Für die FNP-Änderung wurde eine Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsflächenzahl notwendig. Zudem mussten die zu

Grunde liegenden Gutachten und fachlichen Stellungnahmen, sowie daraus abgeleitet die Begründung und der Umweltbericht angepasst werden.

5.4 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der erneuten Offenlage (2)

Die überarbeiteten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2019 bis 04.02.2019

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen zusammenfassend nachfolgende Hinweise der Bürgerinnen und Bürger ein, die in der FNP-Änderung wie folgt berücksichtigt wurden.

- **Bedenken:** zur Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Verträglichkeitsuntersuchung belegt nachvollziehbar die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal dargelegt. Eine Änderung in der Planung wurde nicht vorgenommen.
- **Hinweis:** dass die zu erwartenden PKW-Verkehrsmengen (Grundlage der schalltechnischen Untersuchung), nicht hoch genug sind, um die vom Besucherverkehr ausgehenden Gewerbelärmimmissionen gebührend im Sinne einer „worst-case“ Abschätzung zu berücksichtigen.
- **Berücksichtigung in der FNP-Änderung:** Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt ausreichend hohe PKW-Verkehrsmengen. Im Rahmen der Abwägung wurde dies noch einmal ausführlich erläutert. Der Hinweis wurde jedoch zum Anlass genommen, alternativ auch den „worst-case“ gem. Parkplatzlärmstudie zu prüfen. Die Berechnungsergebnisse belegen, dass auch unter Berücksichtigung der Maximalansätze aus der Parkplatzlärmstudie die Ergebnisse und die Beurteilung der schalltechnischen Untersuchung unverändert bleiben.

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen von Seiten der Behörden und Träger öffentliche Belange zusammenfassend nachfolgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweis zu widersprüchlichen Aussagen zu den aktiven/passiven Lärmschutzmaßnahmen im Umweltbericht (S. 33) und in der Begründung (S. 14).
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Textpassage wurde im Umweltbericht Kap. 4.1 redaktionell angepasst.
- **Kreis Viersen:** Hinweis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH zum Bebauungsplan eingehalten und Maßnahmen umgesetzt werden.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Für die abschließende Beurteilung, ob es zu einer Überschreitung kommt und welche konkreten Maßnahmen notwendig sind, bedarf es einer detaillierten Haustechnikplanung, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes (Angebotsplan) und zum derzeitigen Planungsstand nicht erbracht werden kann. Im Bauantragsverfahren ist unter Vorlage der detaillierten Haustechnikplanung der Nachweis der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu führen. Dies ist für die Betriebserlaubnis der Märkte notwendig. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen die Umsetzung ggf. notwendiger aktiver Maßnahmen zu (z.B. über die Festsetzung der Dachaufbauten). Auf eine weitere, detaillierte Festsetzung z.B. einer konkreten Lärmschutzwand auf dem Dach wird jedoch im Sinne eines abgestuften Verfahrens verzichtet. Im FNP werden keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Das Ergebnis und die Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung sind in die Begründung der FNP-Änderung und in den Umweltbericht eingeflossen.
- **Kreis Viersen:** Hinweis zur Bewertung der zu pflanzenden Bäume im Rahmen der Maßnahme M2 und daraus resultierend eine Abstufung des Biotopwertes von 7 auf 5
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Biotopwertberechnung angepasst, der Biotopwertüberschuss reduziert sich damit auf 335. Auch mit der Reduzierung der o.g. Biotopwerte kann durch die bereits bisher angedachten und festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Eine Anpassung der Planung wurde hierdurch nicht erforderlich.
- **Kreis Viersen:** Hinweis, zu durchwurzelbaren Bodenschichten im Sinne des § 12 BBodschV im Bereich der geplanten Grünflächen/Baumstandorte.
Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Der Umweltbericht wurde mit diesen Hinweisen ergänzt.
- **Kreis Viersen:** Hinweise zur Löschwasserversorgung

Berücksichtigung in der FNP-Änderung: Die Dimensionierung und Konzeption der Löschwasserversorgung wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage der dann vorliegenden Ausführungsplanung des Nahversorgers geprüft bzw. vorgenommen und ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung.

6. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.1 Planung an anderen Standorten

Im Rahmen des Verfahrens wurde untersucht, ob eine Ansiedlung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Waldniel möglich ist. Die Alternativenprüfung wurde für zwei Standorte durchgeführt:

- Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB)
- Freifläche an der Niederstraße (südlicher Rand des ZVB als Erweiterungsoption)

Die Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB) ist im Einzelhandelskonzept als Erweiterungsfläche für den (früher dort bestehenden und heute von Netto belegten) Kaisers-Markt eingebracht worden. Grundsätzlich ist die Fläche daher für Einzelhandel geeignet. Das Grundstück hat jedoch nur eine Fläche von ca. 1.400 m². Geht man von einem Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche und 200 m² Lager/ Nebenräume, also insgesamt ca. 950 m² BGF aus und rechnet ca. 400 m² für etwa 20 Stellplätze (à 20 m²) hinzu, ist die Grundstücksfläche bereits erschöpft, ohne dass die Anlieferung, notwendige bauliche Abstände oder etwa ein Ausgleich bzw. Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bzw. sonstige Besonderheiten (z.B. die Bestandsbäume etc.) berücksichtigt wurden. Das Grundstück ist damit zu klein. Zudem handelt es sich um ein Grundstück im Besitz der kath. Kirche, die gegenüber der Schulstraße die Kirche plus Pfarrheim und nordöstlich des angesprochenen Grundstücks ein Jugendheim betreibt. Angrenzend befindet sich der kath. Friedhof. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche für eine o.g. Nutzung nicht zur Veräußerung bereit steht.

Bei der Fläche an der Niederstraße (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) handelt es sich um den Standort der alten Kirche (nicht mehr vorhanden) mit Friedhof. Daher ist die Fläche als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zur Niederstraße hin gibt es eine ca. 5 m hohe Umfassungsmauer, die in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Allein schon wegen dem Höhenunterschied (Anfahrbarkeit, Anlieferung, etc.) ist hier keine Einzelhandelsnutzung möglich. Zudem ist die Niederstraße eine Wohnstraße, die die notwendigen verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht abbildet.

6.2 Planungsvarianten auf dem Grundstück

Die Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in verschiedenen Varianten geprüft und im laufenden Verfahren immer weiter fortgeschrieben. Dabei haben sich im und aufgrund des langen Planungsprozesses funktionale Anforderungen verändert und Rahmenbedingungen am Standort aktualisiert, so dass sich die zu Grunde liegende Konzeption immer wieder deutlich verändert hat. Die verschiedenen Planungsvarianten und die Abwägung der letztlich gewählten Variante sind dem Bebauungsplan Wa / 63 ehem. Schlossbrauerei zu entnehmen.

6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung / Nullvariante

Bei Nichtumsetzung der Planung und Verbleib des Grundstückes im Status Quo ist davon auszugehen, dass der vorhandene Lidl-Markt seinen Betrieb noch ein paar Jahre aufrecht erhalten könnte. Eine Flächenerweiterung des Nahversorgers im Bestand und damit die Entwicklung eines zeitgemäßen Angebots ist nicht möglich (unabhängig vom geltenden Planungsrecht). Es ist zudem nicht absehbar, dass die derzeit ungenutzten Gebäude des Getränkemarktes einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Ob dies mit der vorhandenen städtebaulichen Konfiguration vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen z.B. in Hinblick Lärmschutz, Stellplätze überhaupt möglich wäre, ist fraglich. Eine Ergänzung des Standortes z.B. durch einen Drogeriemarkt wäre am Standort nicht möglich, die Sortimente würden in Schwalmtal weiterhin lediglich durch die Randsortimente der vorhandenen Versorger abgedeckt.

Die derzeit vorhandene Brache auf der aufgeschütteten Fläche würde sich weiter durch Pflanzenbewuchs (Spontanbewuchs) gekennzeichnet. Die weiteren Flächen sind heute versiegelt und würden auch bei Nichtnutzung keinen ökologischen Beitrag bieten.

Ein weiterer Teilleerstand der Fläche würde sich städtebaulich und stadtgestalterisch nachteilig auswirken. Zudem würde die Chance vergeben, bereits versiegelte und brachliegende Flächen zu

reaktivieren und zudem in Nähe der Wohnbaumaßnahme Burghof ein attraktives Nahversorgungsangebot zu schaffen.

Aufgestellt:



FSW DÜSSELDORF GMBH
FALTIN + SATTLER
Rathausufer 14
D-40213 Düsseldorf

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister
Fachbereich Planung, Verkehr und Umwelt