

## **Bebauungsplan Wa / 63 „Ehemalige Schlossbrauerei“**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

---

### **Zusammenfassende Erklärung.**

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

### **Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
<b>3. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Berücksichtigung aus der Offenlage</b>	<b>7</b>
<b>5.3 Berücksichtigung aus der erneuten Offenlage (1)</b>	<b>9</b>
<b>5.4 Berücksichtigung aus der erneuten Offenlage (2)</b>	<b>10</b>
<b>6. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>12</b>
<b>6.1 Planung an anderen Standorten</b>	<b>12</b>
<b>6.2 Planungsvarianten auf dem Grundstück</b>	<b>13</b>
<b>6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung / Nullvariante</b>	<b>13</b>

## 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Drogerie mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln – die derzeitige Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m<sup>2</sup> (LIDL-Discounter mit 700 m<sup>2</sup> VKF, Backshop und Metzgerei). Insgesamt ist hier ein Nahversorgungszentrum mit 1.900 m<sup>2</sup> 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. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ fest. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> sind zulässig. Das Sondergebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Teilbereich 1: Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup>
- Teilbereich 2: Ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>

Die wichtigsten Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Flächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmtaler Liste: mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,9 / Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- maximale Traufhöhen: TH1 max. 63,20 m üNN für den „Teilbereich 1 Lebensmitteldiscounter“ und TH2 max. 62,20 m üNN für den „Teilbereich 2 Drogeriemarkt“ (gewählter Bezugspunkt ist das heutige Parkplatzniveau 56,70 m üNN)
- überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen
- zudem Flächen für selbstständige Werbeanlagen, Flächen für Stellplätze und eine Fläche für „Brunnen“ für die Aufstellung des historischen Brunnens der ehem. Schlossbrauerei
- ein 4 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht (GFL 1) für den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks Roermonder Straße 11
- ein 2 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht (L 2) für den Erschließungsträger und den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks Roermonder Straße 11
- Grünordnerische Festsetzungen:
  - o M1: Extensive Dachbegrünung von 60% der Dachflächen
  - o M2: Pflanzung von mind. 15 hochstämmige Bäume und Bepflanzung der Grünflächen nach Vorgaben
  - o M3: Bepflanzungsvorgaben zum Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand
- Lärmschützende Festsetzungen:
  - o Verbot der Nachtanlieferung (22-6 Uhr)
  - o Zum passiven Schallschutz für gekennzeichnete Flächen
- Gestalterische Festsetzungen:
  - o Flachdach 0 bis max. 10°

Darüber hinaus gibt es nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung und Hinweise, z.B.

- Die Kennzeichnung einer vorhandenen Transformatorstation
- Hinweise
  - o zum Boden / Baugrund (Humose Boden, Bergbau, Sumpfungmaßnahmen, Ingenieurgeologie)
  - o zu flurnahen Wasserständen und zur Entwässerung
  - o zu Kampfmittel
  - o zu Straßenbaurecht und Leitungen
  - o zur Erdbebengefährdung

Die detaillierten Festsetzungen und Wortlaute sind dem Bebauungsplan zu entnehmen

### 3. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im sog. „Normalverfahren“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Bestandteil der Begründung ist ein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte unter dem Titel Flächennutzungsplan, 4. Änderung "ehemalige Schlossbrauerei" parallel.

Der Ablauf des Verfahrens bildete sich wie folgt ab

Verfahrensschritt	Zeitraum	Konsequenz
<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	18.07.-18.08.2016 (Bekanntmachung 07.07.2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutliche Überarbeitung des baulichen Konzeptes nach den eingegangenen Hinweisen</li> <li>Erstellung erforderlicher Gutachten</li> <li>Anpassung des Bebauungsplanes</li> </ul>
Offenlage Gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	31.07.-15.09.2017 (Bekanntmachung: 20.07.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassungen des Bebauungsplans durch die eingegangenen Hinweise</li> <li>Zudem Anpassung der Baufelder aus städtebaulichen Gründen: vergrößert, um (im Rahmen der festgesetzten GRZ/GFZ u. unter Gewährleistung der gesetzlich geregelten Abstandflächen) der Positionierung der Gebäude mehr Spielraum zu geben und das Einhausen von Lieferzonen sowie veränderte Grundrisse und Gebäudekonfigurationen zu ermöglichen</li> </ul>
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"> <li>geringfügige, redaktionelle Anpassungen im Bebauungsplan aufgrund der eingegangenen Hinweise</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>aktualisierte Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen des Grundstücks und sich verändernde Anforderungen hinsichtlich benötigter planerisch-technischer Standortvoraussetzungen, führten zu einer nochmaligen deutlichen Überarbeitung des Bebauungsplans</li> <li>Änderung wesentlicher Parameter der Planung und damit der Festsetzungen des Bebauungsplanes: u.a. Lage des Baufeldes, Lage der Zufahrten, max. zulässige Verkaufsfläche, Gebäudehöhe Drogerie, etc.</li> </ul>
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"> <li>geringfügige, redaktionelle Anpassungen im Bebauungsplan durch die eingegangenen Hinweise</li> </ul>
Satzungsbeschluss	Sitzung Rat der Gemeinde Schwalmtal 21.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satzungsbeschluss</li> </ul>
Bekanntmachung	25.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtskraft am 26.07.2019</li> </ul>

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

#### Allgemein – Umweltbericht

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Schwalmthal“; 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 Schwalmthal und des Kreises Viersen zu Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht (Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Wa/63 „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 m<sup>2</sup> insgesamt (intensiv geschnittene Hecke, Straßenbegleitgrün inkl. Baumbeete und die teilversiegelte Stellplatzfläche vor der Bäckerei/Metzgerei). Demgegenüber stehen die geplanten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes gemäß der Festsetzungen in einer Größenordnung von rund 1.060 m<sup>2</sup>, 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 (siehe oben). 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 Entfernen 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 Schwalmthal“; 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) 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 diese 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.

## 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Öffentlichkeit hatte über den langen Planungsprozess mehrfach Gelegenheit Anregungen, Hinweise und Bedenken zum Bebauungsplan zu äußern.

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 der Dimensionierung (Breite, Radius) der LKW-Zufahrt an der Lüttelforster Straße sowie zur geplanten Ein- und Ausfahrt ggü. der Zufahrt zum Wohnhaus Roermonder Straße 6 (bzgl. Geländehöhen u. dem vorhandenen Trafohäuschen)  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Im Zuge der weiteren Planung wurde die Ein- und Ausfahrt nach Nordwesten verschoben und die Lieferzufahrten / Anlieferzonen angepasst. Im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme wurden notwendige Schleppkurven für das erforderliche Rangieren der Lieferfahrzeuge untersucht und in der Planung berücksichtigt.
- **Bedenken:** hinsichtlich der langen Abwicklung des Gebäudes (Baufenster: max. 60,30 m bei einer Höhe von 6,50 m und einem Abstand von 3 m) und hinsichtlich der Lärmschutzwand (Höhe 2 m) entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. **Vorschlag:** den Baukörper und die Stellplätze anders anzuordnen und Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Planung wurde angepasst: Baukörper gedreht und Stellplätze neu sortiert. Zudem wurde auf eine Reduzierung der Abstandflächen verzichtet. Diese waren nun gem. BauO NRW einzuhalten. Begrünungsmaßnahmen etwa eine Dachbegrünung, Parkplatzbegrünung, etc. wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Hinweis: in der weiteren Planung wurde die städtebauliche Konfiguration nochmals geändert.
- **Bedenken:** zur Lage des Baufensters auf Versorgungsleitungen (durch Baulasten gesichert) und hinsichtlich der verschmälerten Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Roermonder Straße 11 und die exakte Lage (die Zufahrt zum Grundstück (Tor) müsste verschoben werden).  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Planung wurde angepasst: Baukörper gedreht und dadurch sowohl die Leitungen, als auch die bestehende Zufahrt freigehalten. (Hinweis: die bestehende Zufahrt liegt nicht im Bereich der dafür eingetragenen Erschließungsbauast). Im

Bebauungsplan wurden entsprechend zwei unterschiedliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen, um die Leitungen bzw. tatsächliche Zufahrt öffentlich-rechtlich zu sichern.

- **Bedenken:** hinsichtlich möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes bzw. der Mitarbeiterstellplätze. **Anregung:** Einhausung der Anlieferung und Erstellung eines Lärmgutachtens, das alle wichtigen Immissionsorte untersucht.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Planung wurde angepasst: Anlieferung und Mitarbeiterstellplätze verschoben. Ein Schallgutachten wurde erstellt. Hieraus abgeleitete Maßnahmen sind im Bebauungsplan als lärmschützenden Festsetzungen (z.B. Verbot der Nachanlieferung, passive Lärmschutzmaßnahmen).
- **Bedenken:** hinsichtlich der Höhe der geplanten Gebäude (max. 6,50 m) und der Möglichkeit zusätzlicher Dachaufbauten von max. 2 m.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die notwendige Gebäudehöhe wurde überprüft und für das Baufenster der Drogerie auf max. 5,0 m reduziert. (Hinweis: im späteren Verfahren erfolgte aus bautechnischen Gründen eine Erhöhung auf 5,50 m). Für den Lebensmittelmarkt konnte u.a. aus Gründen der notwendigen Spannweiten keine Reduzierung der Gebäudehöhe vorgenommen werden. Auch eine Reduzierung der Zulässigkeit von Dachaufbauten z.B. für technische Anlagen konnte hinsichtlich der Höhe nicht eingeschränkt werden. Der Umfang war bereits auf max. 10 % der Dachflächen eingeschränkt.

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

- **NEW Netz GmbH:** Hinweis zu vorhandenen Gasleitungen auf dem Grundstück und einer ggf. notwendigen Verlegung zu Lasten des Verursachers.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Planung wurde angepasst und Baukörper gedreht. Dadurch gab es keine Überbauung der Gasleitung mehr.
- **Schwalmtalwerke:** Hinweise zur zukünftigen Entwässerung des Grundstückes und möglicher Kapazitätsprobleme. Zudem Hinweis auf bestehende Wasserleitungen im Bereich des Baufeldes.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Eine detaillierte Entwässerungsplanung und Abstimmung mit den Schwalmtalwerken ist im weiteren Planungsprozess erforderlich. Dies war zu dem Bearbeitungsstand noch nicht möglich und wurde deshalb als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung wurde angepasst und die Baukörper gedreht (keine Überbauung der Wasserleitung).
- **Kreis Viersen:** Hinweise zur erforderlichen Anpassung und Ergänzung der Verträglichkeitsuntersuchung, u.a. kritische Überprüfung der Angaben zu nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, Hinweise zum erforderlichen Nachweis des Ausnahmetatbestandes gem. Ziel 2 LEP, etc.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Verträglichkeitsuntersuchung wurde überprüft und in den benannten Passagen angepasst bzw. ergänzt.
- **Kreis Viersen:** Forderung eines detaillierten Schallgutachtens zum Planvorhaben.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Darin benannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzungen (z.B. Verbot der Nachanlieferung, passive Schallschutzmaßnahmen) 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 im B-Plan:** 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 im B-Plan:** Die Umweltprüfung wurde gemäß der Hinweise erweitert und der Umweltbericht angepasst.

Aus den Rückmeldungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgenden Hinweise inkl. z.T. erforderlicher Kennzeichnungen im Bebauungsplan eingeflossen:

- **Wintershall Holding GmbH:** Hinweis zum bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“
- **RWE Power:** Hinweis zu humosen Böden im Plangebiet
- **Bezirksregierung Düsseldorf:** Hinweis auf Kampfmittel

- **Geologischer Dienst:** Hinweis eine objektbezogene Baugrunduntersuchung vor Baubeginn durchzuführen sowie ein allgemeiner Hinweis zur Erdbebengefährdung.
- **Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau:** Hinweise zu bergbaulichen Verhältnissen und zu Sumpfungsmaßnahmen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden die Planung und der Bebauungsplan umfangreich überarbeitet. Neben einer städtebaulichen Anpassung erfolgte die Erstellung und Ergänzung geforderter Gutachten und Fachstellungen.

## 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 zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Offenlage gingen zusammenfassend nachfolgende Anregungen, Bedenken und Hinweise der **Bürgerinnen und Bürger** ein, die im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt wurden:

- **Hinweis:** dass die Lärmbelastungen durch an- und abfahrenden LKW-Verkehr insgesamt zu wenig berücksichtigt wurden.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** die verkehrliche Stellungnahme berücksichtigt auch den Anteil an LKW-Fahrten auf den umgebenden Straßen. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal dargelegt.
- **Hinweis:** dass die Höhe des Baugrunds (auf dem derzeitigen „Schotterhaufen“) sehr unglücklich ist  
**Berücksichtigung im B-Plan:** es handelt sich um Bestandshöhen. Im Rahmen der Abwägung wurden die Geländesituation und die Konsequenzen bei einer etwaigen Veränderung der Topografie ausführlich erörtert. Eine Veränderung der Planung erfolgte nicht.
- **Bedenken:** es wurden Bedenken zum Systematik des Lärmgutachtens bzw. den hier zu Grunde liegenden Daten der verkehrlichen Stellungnahme geäußert. So wurde z.B. die Anwendung der Parkplatzlärmstudie empfohlen.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** 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:** zur Lage des Geh- und Fahrrechts (GFL 1), welches annähernd, aber nicht vollständig dem Standort des Tores zum Grundstück Roermonder Straße 11 entspricht. Vorschlag: Die genaue Lage sollte durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ermittelt werden.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Das Tor wurde von einem Vermesser eingemessen und das Geh- und Fahrrechts (GFL 1) entsprechend angepasst.
- **Anregung:** den Bereich zwischen Lärmschutzwand und Hecke, mit Rasen oder niedrigen Gehölzen (bis max. 1,50 m Höhe) zu begrünen und im Bereich der Hausfront Roermonder Straße 11 die Lärmschutzwand oberhalb 1,80 m transparent zu gestalten.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Eine Festsetzung des Zwischenraums als Grünfläche mit entsprechenden Bepflanzungsfestsetzungen konnte nicht aufgenommen werden, da damit die gewünschte Flexibilität der Positionierung der Lärmschutzwand nicht mehr gegeben war. Aufgenommen wurde die Festsetzung einer transparenten Gestaltung der Lärmschutzwand ab einer Höhe von über 1,80 m im Bereich der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Fassade des Haupthauses. (Hinweis: im späteren Verfahren wurde die städtebauliche Konfiguration nochmals verändert, so dass eine Lärmschutzwand nicht mehr erforderlich wurde und die Festsetzung komplett entfiel).
- **Hinweis:** dass Metzger und Bäcker Teil eines vollständigen „Nahversorgungsangebotes“ sind und diese Nutzungen mit berücksichtigt werden sollten.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** 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 im B-Plan:** 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, sind beiden Varianten verträglich.

- **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 im B-Plan:** 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 im B-Plan:** 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.
- **Anregung:** das Verbot der Nachtanlieferung zwischen 22 und 6 Uhr mit einer verschließbaren Schrankenanlage durchzusetzen.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Durchsetzung des Verbotes soll ohne technische Vorkehrungen über eine Direktansprache der Mitarbeiter erfolgen. Die Anregung wurde nicht aufgegriffen.
- **Anregung:** die Höhensituation insgesamt anzupassen und die Gebäudehöhen auf max. 5 m zu begrenzen (mit Bezugspunkt Fahrbahnrand der Roermonder Straße)  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Den Anregungen konnte nicht gefolgt werden, da die max. Gebäudehöhen aus gebäudetechnischer Sicht notwendig sind. Dies wurde im Rahmen der Abwägung ausgiebig erläutert. Auch die Wahl eines Bezugspunktes zur Roermonder Straße ist aufgrund der topografischen Situation nicht zielführend, weshalb die Festsetzung ü N.N. gewählt wurde.
- **Anregung:** einen Geländeschnitt der Roermonder Straße zu ergänzen  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Der gewünschte Schnitt wurde in der Begründung ergänzt.
- **Hinweis:** die Dokumentation der anderweitig geprüften Planungsmöglichkeiten (Planungsvarianten aus 2014, 2/2016 und 3/2016) in die Begründung aufzunehmen  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Dokumentation der geprüften Planungsvarianten wurde in die Begründung aufgenommen.

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 im B-Plan:** 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 im B-Plan:** 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:** Hinweise die dargelegten Voraussetzungen, dafür das keine landesplanerischen Bedenken bestehen und die dargelegte Alternativenprüfung in die Begründung aufzunehmen.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Beide Sachverhalte wurden in die Begründung mit

aufgenommen.

Zudem wurden aus den Rückmeldungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:

- **Kreis Viersen:** in der Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1) formulierte allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
- **Erfvtverband:** Hinweis auf flurnahe Grundwasserstände im Plangebiet

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, z.B. Variantenprüfung, Geländenniveau, Anlieferung und die Gutachten und Stellungnahmen (verkehrliche Stellungnahme, Verträglichkeitsuntersuchung) sowie der Umweltbericht angepasst/ergänzt.

Zudem erfolgte eine Anpassung der Baufelder (Baugrenzen). Diese wurden vergrößert, um (im Rahmen der festgesetzten GRZ/GFZ und unter Gewährleistung der gesetzlich geregelten Abstandflächen) der Positionierung der Gebäude mehr Spielraum zu geben und das Einhausen von Lieferzonen oder aber veränderte Grundrisse und Gebäudekonfigurationen zu ermöglichen.

Diese Veränderungen machten eine erneute Offenlage notwendig.

### 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, die in der Planung wie folgt berücksichtigt wurden:

- **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 Anlieferbereich links in die Lüttelforster Straße ausfahren kann.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Funktionalität der Anlieferung wurde über die verkehrliche Stellungnahme mit Darstellung der Schleppkurven belegt. Dies wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal intensiv erläutert. (Hinweis: Die Anliefersituation wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im weiteren Verfahren noch einmal deutlich verändert. Nach dieser Änderung war keine Anlieferung über die Lüttelforster Straße mehr vorgesehen)
- **Anregung:** das Gelände zu terrassieren bzw. abzutragen  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Vor dem Hintergrund der heutigen und geplanten Nutzung und deren Funktionalität ist eine Abtragung (als schiefe Ebene) oder Terrassierung nicht möglich. Die Auseinandersetzung mit dem Thema ist bereits Bestandteil der Begründung. Im Rahmen der Abwägung wurden die Hintergründe noch einmal ausführlich erläutert. Eine Veränderung der Planung wurde nicht vorgenommen.

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen von Seiten der **Behörden und Träger** öffentliche Belange zusammenfassend Hinweise ein, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- **Kreis Viersen:** Hinweis, dass ggf. erforderliche Anpassungsarbeiten an der Kreisstraße K9 im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und kostenmäßig vom Verursacher zu tragen sind
- **Bezirksregierung Arnsberg:** Hinweis, dass das Erlaubnisfeld „Rheinland“ zwischenzeitlich erloschen ist. Der Hinweis wurde gestrichen.
- **Telekom:** Hinweis, dass bei einer möglichen Verlegung der auf dem Grundstück vorhandenen Telekommunikationsleitungen die Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich zu informieren ist
- **NEW Netz:** Hinweis, dass bei einer möglichen Verlegung oder Sicherung der auf dem Grundstück ggf. vorhandenen Versorgungsleitungen die NEW Netz frühzeitig zu informieren ist.

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 des Bebauungsplans. Angepasst wurden u.a. das Baufeld, die Lage der Zufahrten, die max. zulässige Verkaufsflächenzahl, die max. Gebäudehöhe der Drogerie etc.

#### **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 wie folgt berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um redaktionelle Anpassungen bzw. ergänzende Hinweise und klarstellende oder erläuternde Ergänzungen.

- **Bedenken:** zur Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums  
**Berücksichtigung im B-Plan:** 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.
- **Bedenken:** hinsichtlich einer „erdrückenden Wirkung“ durch den geplanten Neubau für das Grundstück Roermonder Straße 11  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Das direkt an das Grundstück angrenzende Gebäude ist mit einer max. Höhe von 62,2 m üNN, also max. 5,50 m über heutigem Parkplatzniveau festgesetzt. Dabei werden die gesetzlichen Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW eingehalten und nachbarschaftlichen Belange wie Besonnung, Belüftung, Brandschutz und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet. Obwohl durch die Drehung der Baukörper in der Planung die Gebäudefassade gegenüber dem Gebäude Roermonder Straße 11 zum Status Quo verlängert wird, lassen die Festsetzungen einen mind. 18 m breiten Teilabschnitt der nordöstlichen Grundstücksgrenze frei und ermöglichen darüber auch zukünftig den Kontakt und die Wahrnehmung von der/zur Roermonder Straße. Die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe ermöglichen zudem eine Abstufung in der Höhe zu den Nachbargrundstücken. Eine Veränderung der Planung bzw. des Bebauungsplans 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 im B-Plan:** 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. Eine Veränderung der Planung wurde nicht vorgenommen.
- **Hinweis:** zur textlichen Festsetzung „Dachaufbauten“, deren nicht definierten maximalen Länge, sowie die Unbestimmtheit der Festsetzung und Anregung zur konkreten Angabe zu Standort bzw. Lage der technischen Aufbauten, zur Anbringungsart oder erforderlichen Einhausung.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Festsetzungen zur Lage etc. von möglichen Dachaufbauten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (Angebotsplan), vor allem da noch keine detaillierte Haustechnikplanung vorliegt. Diese werden erst im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und von der Baubehörde entsprechend beurteilt. Der Umfang, die Lage und Anbringung von ggf. erforderlichen Lüftungsanlagen oder weiteren technischen Aufbauten sind nutzerspezifisch. Die Festsetzung mit max. 2 m über Dachhaut ist ebenso bestimmt, wie die Beschränkung auf 10 % der jeweiligen Dachfläche. Beides sind bilanzierbare und quantitativ nachvollziehbare Werte. Dies bietet eine notwendige Flexibilität, bei gleichzeitig proportionaler Anpassung zur Dachgröße. Eine Veränderung der Planung wurde nicht vorgenommen.
- **Vorschlag:** Festsetzung tatsächlicher Höhen ab Oberkante der anliegenden Fußwege der Roermonder und der Lüttelforster Straße  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Festsetzung einer Höhe ab Oberkante Fußweg o.g. Straßen sind aufgrund des abfallenden Straßen-/Gehwegniveaus und des im Gegensatz dazu

vorhandenen, fast ebenen Niveaus des Plangebietes ungeeignet. Es müssten unterschiedliche Bezugspunkte bzw. Höhen für ein Baufeld festgesetzt werden. Die Festsetzung der max. Traufhöhen üNN ist geografisch eindeutig. Der gewählte Bezugspunkt berücksichtigt das vorhandene Geländeniveau und die direkt angrenzenden südwestlichen Nachbargrundstücke.

- **Anregung:** zu einer möglichen Terrassierung bzw. einer gewünschten Abtragung des Geländes  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Es handelt sich um Bestandshöhen. Die Notwendigkeit einer Geländemodellierung am Standort ist derzeit nicht gegeben.
- **Hinweis:** dass es sich bei den festgesetzten Höhen nicht um ein Minimum für Drogerie- und Lebensmittelnutzung handelt und Anregung die Höhen auf max. 5 m ab angrenzender Geländefläche festzusetzen.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Erhöhung der max. Traufhöhe von 5,0 m auf 5,50 m erfolgte aus technischen Gründen. Der zukünftige Verkaufsraum soll ohne Stützen ausgebildet werden, um eine bessere Nutzung der Fläche für die Regulierung und eine flexiblere Gestaltung des Verkaufsraumes zu ermöglichen. Ziel ist es, dass keine Stützen in Wegen stehen und so ggf. sogar Fluchtwegbreiten nicht eingehalten werden können. Ohne Stützen ergibt sich eine größere Spannweite für das Dach-Tragwerk, denn die Binder müssen entsprechend stärker (höher) sein. Hinzu kommt dann die Haustechnik (Lüftung, etc.), die unter den Bindern läuft. Zudem ist eine Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachflächen geplant, dies benötigt einen entsprechenden Dachaufbau. Eine Reduzierung der max. Höhe auf 5 m kann nicht vorgenommen werden.
- **Hinweis:** dass die Abstandsflächen unbestimmt sind  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Abstandsflächen werden über den § 6 BauO NRW geregelt.
- **Hinweis:** dass der erforderliche Lärmschutz für die haustechnischen Anlagen zwar gesehen wird, aber entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan unterblieben sind  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Es handelt sich um einen Angebotsplan. Eine schalltechnische Untersuchung wurde im Verfahren durchgeführt und bescheinigt dem Projekt die grundsätzliche Machbarkeit. Die Untersuchung betrachtet Verkehrs- und Gewerbelärm, auf Grundlage vorhandener Daten zum Projekt. Anhand einer Modellrechnung können die Auswirkungen entsprechend simuliert und ggf. notwendige Maßnahmen benannt werden. Im vorliegenden Fall bringt die schalltechnische Untersuchung aufgrund der noch nicht vorhandenen Detail-Planung z.B. der technischen Anlagen nutzungstypische RLT-Anlagen (Wärmepumpe, Rückkühler) an einem angenommenen Standort in Ansatz. Weder die genauen Anlagen, noch ihre konkreten Anbringungsorte stehen heute fest, anders als dies bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall ist. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben zur ehem. Schlossbrauerei auf Grundlage der geplanten Gebäudekonfiguration aus schalltechnischer Sicht möglich ist und ggf. vorhandene Überschreitungen durch technische oder bauliche Maßnahmen ausgeschaltet/behoben werden können. Ganz konkret kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es bei den zu Grunde gelegten RLT-Anlagen lediglich zu Überschreitungen im Nachtzeitraum im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt. Punkt 6.7 der schalltechnischen Untersuchung führt aus, dass dies durch den Einsatz schall-emissionsärmere Anlagen oder durch aktive Lärmschutzmaßnahmen behoben werden kann. Für die abschließende Beurteilung, ob es überhaupt zu einer Überschreitung kommt und welche konkreten Maßnahmen notwendig sind, bedarf es einer detaillierten Haustechnikplanung, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes (Angebotsplan) nicht erbracht werden kann. Hinzu kommt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und zum Erhalt der Betriebserlaubnis ohnehin ein Nachweis der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu führen ist. Eine abgestufte Vorgehensweise ist deshalb gerechtfertigt und auch sinnvoll, um zielgerichtete Maßnahmen umzusetzen und Überdimensionierungen zu vermeiden.

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

- **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 im B-Plan:** Siehe auch oben. 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 im Sinne eines abgestuften Verfahrens verzichtet.

- **Kreis Viersen:** Hinweis, dass ein „Beparken“ der Rangierfläche für die Anlieferung (v.a. in direkter Nähe zum Eingangsbereich) durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden muss und die Flächen zwingend freizuhalten sind.  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Dies kann im Betrieb nur über verkehrsorganisatorischen Maßnahmen bzw. Beschilderung umgesetzt werden. Ein Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
- **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 im B-Plan:** 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 nicht erforderlich.
- **Kreis Viersen:** Hinweise zur Löschwasserversorgung  
**Berücksichtigung im B-Plan:** Die Dimensionierung und Konzeption der Löschwasserversorgung wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auf Grundlage der dann vorliegenden Ausführungsplanung des Nahversorgers geprüft bzw. vorgenommen. Eine Anpassung der Planung wurde hierdurch nicht erforderlich.

Folgende Hinweise wurden im Rahmen der erneuten Offenlage von **Behörden und Träger öffentliche Belange** formuliert und im Bebauungsplan aufgenommen:

- **Kreis Viersen:** Hinweis, zu durchwurzelbaren Bodenschichten im Sinne des § 12 BBodschV im Bereich der geplanten Grünflächen/Baumstandorte
- **Kreis Viersen:** Hinweis zum Umgang mit evtl. bekanntwerdende Bodenkontaminationen

## 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 m<sup>2</sup>. Geht man von einem Drogeriemarkt mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 200 m<sup>2</sup> Lager/ Nebenräume, also insgesamt ca. 950 m<sup>2</sup> BGF aus und rechnet ca. 400 m<sup>2</sup> für etwa 20 Stellplätze (à 20 m<sup>2</sup>) 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 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. Unter Abwägung aller Aspekte bietet die vorliegende folgende Vorteile:

- Berücksichtigung und Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Roermonder Straße 11: Die Zufahrt ist in ausreichender Breite berücksichtigt, die Zufahrt (Tor) kann an der heute vorhandenen (und eingemessenen) Stelle bestehen bleiben. Das Geh- und Fahrrecht wird planerisch an der in Realität vorhandenen Stelle gesichert. Dies ist heute nicht der Fall, die Zufahrt befindet sich nicht an der Stelle des gesicherten Geh- und Fahrrechts
- Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen zur Versorgung des Grundstücks Roermonder Straße 11: Die vorhandenen Leitungen werden weitgehend von der Bebauung freigehalten und in ihrer tatsächlichen Lage planungsrechtlich gesichert. Dies ist heute nicht der Fall, das Leitungsrecht liegt nicht im Bereich der tatsächlichen Leitungen. Eine Telefon- und eine Trinkwasserleitung befinden sich im Bereich der Anlieferung. Diese sind im Rahmen der Baumaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
- Anlieferung über die Roermonder Straße: Durch die gewählte Gebäudekonfiguration erfolgt die Anlieferung über die Roermonder Straße. Ein Befahren der Lüttelforster Straße durch den Lieferverkehr ist nicht erforderlich.
- Lärmschutz durch Gebäudeabschirmung: Die Positionierung der Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze bietet den Vorteil, dass die Gebäude selbst den Lärmschutz der Nachbarbebauung zum Kundenparkplatz inkl. Anlieferungsbereich übernehmen. Ein zusätzlicher Lärmschutz, in Form einer Lärmschutzwand mit entsprechender Höhe ist somit nicht mehr erforderlich. Der ggf. erforderliche Lärmschutz für die haustechnischen Anlagen ist durch geringe Maßnahmen realisierbar.
- Durch die Positionierung der Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze (Bebauung zu Bebauung) wird die Höhenabwicklung zum Kreisverkehr Roermonder Straße / Lüttelforster Straße gestalterisch verträglicher. Bedenken, dass eine mögliche Bebauung in Verbindung mit dem heutigen Geländeniveau im Bereich des Kreisverkehrs zu hoch und damit gestalterisch nicht verträglich ist, können somit ausgeräumt werden. Gleichwohl sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in der Historie hier hohe Gebäude der Schlossbrauerei straßenständig standen und eine wesentlich höhere Traufkante formulierten.
- Zu den Bedenken der Höhe der Gebäude und deren lange Abwicklung (Verschattung, etc.) entlang der westlichen Grundstücksgrenze sei folgendes angemerkt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind auf das Minimum für Drogerie- und Lebensmittelnutzungen beschränkt und die Gebäude zueinander verschoben. Die vom Gesetzgeber festgelegten Abstandsflächen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, also ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden gewährleisten sollen, sind einzuhalten. Die Lage der Drogerie und auch die Lage der Lieferzone ermöglichen zudem, dass flachere Gebäude bzw. Gebäudeteile zu den Nachbargrundstücken orientiert werden. Bei den im Rahmen des Verfahrens diskutierten Planungsalternativen, wären abstandrelevante Lärmschutzwände mit 3,50 m Höhe nahezu über die gesamte Abwicklung erforderlich.

## **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