

# **Gemeinde Schwalmtal**

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

## **Bebauungsplan Wa/62**

**„Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung .....	2
2	Verfahrensablauf .....	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	5
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	13

## 1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

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

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt die Wohnentwicklung zwischen den Baugebieten an der Lüttelforster Straße, der Roermonder Straße und der Nordtangente (K8) fortzuführen. Der Bereich ist Teil einer Rahmenplanung für die Gesamtfläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010, welche für die gesamte Fläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vorsieht. Als erster Bauabschnitt wurde im Jahr 2011 mit dem Bebauungsplan Wa/58 „Zum Burghof“ Planungsrecht für den Bereich nordwestlich der Lüttelforster Straße geschaffen. Die Baugrundstücke in diesem Baugebiet wurden bereits durch Einzelvermarktung verkauft. Als zweiter Bauabschnitt wurde im Jahr 2014 mit dem Bebauungsplan Wa/60 „Roermonder Straße“ Planungsrecht für den Bereich südlich der Roermonder Straße geschaffen. Auch die dort entwickelten Baugrundstücke wurden durch Einzelvermarktung bereits verkauft. Die Gemeinde strebt nun für die verbleibende Fläche bis zur Nordtangente ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche an, um dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken in Schwalmtal gerecht zu werden und das Baugebiet „Zum Burghof“ zu komplettieren.

Die Fläche wird in zwei Bauabschnitte unterteilt, einen nördlichen (als sog. 3. BA des Baugebietes „Zum Burghof“) und einen südlichen Teilbereich (4. BA des Baugebietes „Zum Burghof“). Mit dem Bebauungsplan WA/62 wird zunächst Planungsrecht für den 3. Bauabschnitt geschaffen. Die Realisierung der verbleibenden Fläche ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen durch einen 3. und 4. Bauabschnitt ist im gültigen Regionalplan durch entsprechende Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bereits berücksichtigt. In Schwalmtal bestand und besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale standen zum Zeitpunkt der Rahmenplanung zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die westlich verlaufende Nordtangente besitzt optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmtal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen. Im Tausch gegen die geplanten Wohngebietsausweisungen werden an geeigneter Stelle Wohnbauflächen durch Änderung des Flächennutzungsplanes wieder dem Freiraum zurückgegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/62 soll die Errichtung einer zentrennahen Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Wohngebiet liegt in Fuß- und Radwegeentfernung zum Ortskern Waldniel und seinen Versorgungseinrichtungen. Damit ist das Baugebiet zwar keine Innenentwicklung im klassischen Sinne, trägt jedoch aufgrund der Nähe zur Stärkung des Zentrums sowie der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur bei.

Die städtebaulichen Ziele für das neue Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Planung eines neuen Wohnbaugebietes unter besonderer Beachtung der örtlichen Si-

- tuation und der stufenweisen Entwicklung,
- Schaffung von vielfältigen, möglichst variablen, individuell bebaubaren Grundstücken, in marktgerechter Größe,
- Entwicklung von Einzelhausbebauung und Doppelhäusern,
- weitgehende Gestaltungsfreiheit für die Einzelbauherren unter Beachtung einer städtebaulichen Gesamtqualität,
- Realisierung von Geschosswohnungsbau entlang der Haupterschließungsachse,
- Weitgehende Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Eingriff in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Plangebiet,
- Schaffung attraktiver Wegeverbindungen, sowohl in die Ortsmitte, wie in den angrenzenden Landschaftsraum,
- Erschließung des Baugebietes von der Lüttelforster Straße und der Nordtangente,
- Berücksichtigung von Anschlusspunkten für einen 4. Bauabschnitt des Baugebietes „Zum Burghof“,
- Schallschutzmaßnahme in Form eines Walls entlang der Nordtangente,
- Herstellung eines Spielplatzes im südlichen Plangebiet,
- Regenwasserversickerung im benachbarten zentralen Versickerungsbecken

## 2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 dem überarbeiteten Strukturkonzept für das Plangebiet in der vorliegenden Form zugestimmt und beschlossen die Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Wa/62 "Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof" auf dieser Basis zu erarbeiten.

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat am 08.12.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Wa/62 beschlossen. Ebenso hat er beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planaufstellung für den Bebauungsplan Wa/62 zu beteiligen.

In der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in der Weise, dass innerhalb der Frist Gelegenheit bestand, die Planunterlagen beim Fachbereich Planung, Umwelt und Verkehr der Gemeindeverwaltung einzusehen, zu erörtern und sich hierzu schriftlich zu äußern. Neben der Möglichkeit zur Einsichtnahme im Rathaus Waldniel wurden die Unterlagen auch im Internet verfügbar gemacht. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 36 vom 17.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Zusätzlich fand am 12.01.2016 ein Darlegungs- und Erörterungstermin im Gangezimmer des Bürgerhauses Waldniel von 18.00 bis 19.00 Uhr statt. Mitarbeiter des Fachbereiches Planung, Umwelt und Verkehr sowie des beauftragten Planungsbüros erläuterten das Vorhaben und standen zur Verfügung, damit auf offene Fragen ggf. Auskunft erteilt werden konnte. Es informierten sich 24 interessierte Bürger.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2015 über die Planung unterrichtet und gebeten, sich bis zum 05.02.2016 zu äußern. Es sind mehrere Stellungnahmen eingegangen.

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 27.09.2016 für den Bebauungsplan Wa/62 die Aufstellung und öffentliche Auslegung gemäß §§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund dieser Beschlussfassung lag der Planentwurf in der Zeit vom 10.10.2016 bis einschließlich 10.11.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Art, Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 30 vom 29.09.2016 öffentlich bekannt gemacht. Während der Offenlage bestand außerdem die Möglichkeit, die Entwurfsunterlagen auf der Internetpräsenz der Gemeinde Schwalmatal einzusehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2016 über die Offenlage informiert und gebeten bis zum 10.11.2016 zu den Entwurfsunterlagen Stellung zu nehmen.

Der Bebauungsplan Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ wurde vom Rat der Gemeinde Schwalmatal in seiner Sitzung am 13.12.2016 als Satzung beschlossen.

In der Sitzung am 15.05.2018 wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ durch den Rat der Gemeinde Schwalmatal aufgehoben und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in seiner geänderten Fassung neu gefasst. Da der Regionalplan am 13.04.2018 bekanntgemacht wurde, wurde eine redaktionelle Änderung der Textpassagen zur Begründung und des Umweltberichtes dahingehend beschlossen, dass statt des GEP 99 bzw. des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans der Regionalplan (RPD) angegeben wird. Ergänzend wurden die gestalterischen Festsetzungen ergänzt.

Der Bebauungsplan Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Viersen Nr. 23 vom 19.07.2018 am 20.07.2018 Rechtskraft erlangt.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Wa/62 wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt, bewertet und wie folgt zusammengefasst:

Mit dem Bebauungsplan WA/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ – Gemeinde Schwalmatal wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche baurechtlich neu geordnet. Als vorgesehene Nutzung ist ein WA-Gebiet mit zugehörigen Straßenverkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Maßnahmen für aktiven Schallschutz sowie einem Kinderspielplatz festgesetzt.

Der aktuelle Umweltzustand des Bebauungsplangebietes wurde u.a. auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt und bewertet.

Mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt es zu Konflikten, die im Umweltbericht beschrieben werden. Sich aus dieser Planung ergebende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB sind insbesondere

- der Verlust an Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung,
- die mit dem Bodenverlust einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der erhöhte Oberflächenabfluss,
- der Verlust von überwiegend Ackerflächen als potentieller Lebensraum von Tieren und Pflanzen infolge von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,

- der Verlust von das Ortsbild prägenden Einzelgehölzen sowie
- Lärmimmissionen für die hinzuziehende Bevölkerung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem Landschaftspflegerischem Begleitplan als Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nach der Methode der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung bewertet. Hieraus wurde der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt.

Zum Ausgleich der erheblichen und/oder nachhaltigen Umweltauswirkungen stehen im Plangebiet keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, sodass zur Kompensation der Beeinträchtigungen ein externer Ausgleich erforderlich wird. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Anlage einer Obstwiese
- Einbindung der neuen baulichen Anlagenteile durch Anlage einer geschlossenen flächigen Gehölzpflanzung als mehrreihige Strauchreihe (teilweise auf Erdwall)
- Anpflanzung von Straßen- und Alleebäumen (innerhalb des Baugebiets, im Bereich der Nordtangente sowie im Bereich des Spielplatzes)
- Auflösen eines ehemaligen Schotterweges mit Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung in den Anschlussbereichen
- Verrechnung des verbleibenden Kompensationsdefizits des Bebauungsplans WA/62 mit den Kompensationsüberschüssen auf den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen WA/58 und WA/60
- Verrechnung des verbleibenden Kompensationsdefizits von 8.257 Wertpunkten durch Abbuchung vom (neuen) Ökokonto der Gemeinde Schwalmatal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soweit minimiert, dass das Plangebiet nach Aussage des Lärmgutachters als Wohngebiet geeignet erscheint.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die städtebauliche Neuordnung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

#### 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden zwei Stellungnahmen von privater Seite vorgebracht. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Bürger führt in zwei Schreiben aus, dass der innerhalb der geplanten Grünfläche entlang der Nordtangente verlaufende Fußweg nicht am südlichen und östlichen Zaun des Versickerungsbeckens enden sollte. Von attraktiver Wegeverbindung und zusammenhängendem Grünzug könne keine Rede sein, wenn Weg und Grünzug beidseits am Zaun des Versickerungsbe-

ckens enden und Fußgänger und Radfahrer planwidrig ausweichen müssen.

Der Anregung zur Berücksichtigung eines lückenlosen Grünweges wird nicht gefolgt.

Die Grundstücksabgrenzung des Versickerungsbeckens im Kreuzungsbereich Nordtangente / Roermonder Straße wurde gemäß der hiesigen Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die südlich angrenzenden Flächen werden gemäß den Planungszielen der Gemeinde für die wohnbauliche Entwicklung herangezogen. Eine durchgängige Wegeverbindung in einem Grünbereich wird diesem Ziel untergeordnet.

Der Rahmenplanung aus dem Jahr 2010 folgend, setzt der Bebauungsplan die, die Wohnbebauung einrahmenden, Grünflächen als Obstwiesen fest. Die innerhalb des geplanten Grünzuges im Plangebiet vorgesehenen Fußwege schaffen eine hinreichende Anbindung zur Nachbarschaft, den angrenzenden Landschaftsraum und auch zur Ortsmitte. Eine Verbindung des Fußweges sowie des Grünzuges im Bereich südlich des Versickerungsbeckens ist nicht zwingend erforderlich, da eine Verbindung des Fußweges nordöstlich der Nordtangente und südlich des Wohngebietes an der Roermonderstraße über die verkehrlich nur wenig belastete Anliegerstraße im nördlichen Plangebiet sichergestellt ist.

Eine Planwidrigkeit ergibt sich daraus nicht.

#### 4.2 Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW aufgezeigt, trifft die verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Gietemann von Oktober 2014 keine konkrete Aussage zu verkehrlichen Auswirkungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle AS Schwalmtal der A 52. Jedoch zeigt die Verkehrsprognose, dass die maximale verkehrliche Zusatzbelastung auf der Nordtangente in und aus Richtung der A 52 bei zukünftig jeweils 29 Kfz/3h liegt. Diese fahren in der Morgenspitze (innerhalb von 3 Std.) von der neuen Erschließungsstraße Zum Burghof links in die Nordtangente in Richtung A 52 und in der Abendspitze (innerhalb von 3 Std.) von der A 52 kommend von der Nordtangente rechts in die neue Erschließungsstraße des Wohngebietes. Außerhalb dieser Morgen-/ Abendspitzen liegt die verkehrliche Zusatzbelastung auf der Nordtangente in und aus Richtung der A 52 nicht über max. 16 Kfz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle zusätzlichen Kfz auf dieser Strecke auch auf die A 52 auf- bzw. abfahren werden.

Unter Berücksichtigung dieser Prognosewerte ist insgesamt nicht mit einer verkehrlichen Beeinträchtigung der AS Schwalmtal zu rechnen, insbesondere da der Knotenpunkt Nordtangente/ AS Schwalmtal/ L 371 verkehrsabhängig gesteuert wird, so dass entsprechend der auftretenden Verkehrsmenge jeweils verschieden lange Grünzeiten in den einzelnen Signalumläufen der Lichtsignalanlage geschaltet werden. Mit einem Rückstau ist an dieser Stelle daher nicht zu rechnen.

Der Hinweis, dass sich die Straßenbauverwaltung vorbehält, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen auf Kosten der Gemeinde Schwalmtal zu fordern, sollten durch den erzeugten Verkehr des Plangebietes bzw. der Umlagerung von Verkehrsströmen und der Anlage des Kreisverkehrs Leistungsfähigkeitsdefizite im Bereich der AS Schwalmtal ausgelöst werden, wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird der Hinweis, dass weder jetzt noch zukünftig gegenüber der Straßenbauverwaltung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Nordtangente im Westen, der L 371 im Süden, der Lüttelforster Straße im Osten und des Knotens Roermonder Straße/ Nordtangente im Norden ist zur Abschätzung der verkehrlichen Lärmbelastungen und Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ der Gemeinde Schwalmtal, Accon, 15.05.2015, Köln). Gemäß den Aussagen des Gutachtens ist insgesamt von einem mäßig belasteten Gebiet auszugehen. Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrslärm wird die Gemeinde Schwalmtal in den relevanten Bereichen einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall entlang der Nordtangente vor Entwicklung der Wohnbebauung errichten. Des Weiteren werden Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Ausg. 1989) für die Fassaden und Fenster im Plangebiet gemäß Lärmpegelbereich III und IV festgesetzt und für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Fassaden mit Lärmpegelbereich III und höher besitzen, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Mit diesen Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Da der Straßenbauverwaltung die Kompensationsmaßnahmen in Gänze unbekannt sind, erfolgt folgende Erläuterung: Zur Abschätzung aller durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde durch das Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ Gemeinde Schwalmtal, Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, 02.09.2016).

Die Bilanzierung zeigt auf, dass bei Durchführung des Bauvorhabens mit Umsetzung der entsprechend definierten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, ein Kompensationsdefizit von 14.132 Wertpunkten besteht. Dieses Defizit wird zum einen mit den bestehenden Kompensationsüberschüssen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne WA/58 und WA/60 verrechnet. Die drei Bebauungspläne bzw. Baugebiete gehören, wie bereits erläutert, zu einer Rahmenplanung für die Gesamtfläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010, welche für die gesamte Fläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vorsieht. Sie stehen somit in unmittelbarem räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang. Die seinerzeit bei den jeweiligen Kompensationsberechnungen ermittelten Kompensationsüberschüsse stehen damit ebenfalls in unmittelbarem räumlichem und fachlichem Zusammenhang. Unter Berücksichtigung der Kompensationsüberschüsse für den Bebauungsplan WA/58 „Zum Burghof“ (1. Bauabschnitt) von 3.979 und den Bebauungsplan WA/60 „Roermonder Straße“ (2. Bauabschnitt) von 1.896 Wertpunkten verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.257 Wertpunkten. Dieses verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal verrechnet. Die Maßnahmen des Ökokontos beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldniel, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümerin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung. Die Fläche wird im Zuge des Bebauungsplans Wa/64 „Gewerbefläche südöstlich Industriestraße“ bis spätestens April 2018 hergerichtet. Von der Fläche sind aktuell unter Berücksichtigung des Bauleitplanverfahrens Wa/64 noch 31.527 Wertpunkte verfügbar. Bei einer Abbuchung von 8.257 Wertpunkten verbleiben demnach  $(31.527 - 8.257)$  23.270 Wertpunkte für diese Ökokontofläche.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, einer Verrechnung mit den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen sowie der Belastung des Ökokontos der Gemeinde Schwalmtal ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, sodass der Eingriff als kompensiert angesehen wird und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird der Landesbetrieb zur erneuten Stellungnahme beteiligt.

Der Anregung des Kreises Viersen, eine textliche Festsetzung zur Regelung des Umgangs mit Terrassenüberdachungen und Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen wird gefolgt. Folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen: „Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig.“

Der Anmerkung des Kreises Viersen, dass keine Aussagen zu Grundwasserverhältnissen gemacht werden können wurde mittels eines entsprechenden Gutachtens Rechnung getragen. Zur Einschätzung der Bodenverhältnisse wurde eine Bodengrunduntersuchung erstellt (Bauvorhaben: Schwalmtal, Bebauungsplan Wa/62 BA 3 und 4, „Weiterentwicklung Baugebiet zur Burghof“, Baugrund- und hydrogeologische Erkundung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, 21.11.2014, Würselen). Das Bodengutachten trifft hinsichtlich auftretender Grundwasserstände folgende Aussagen: Gemäß der Grundwassergleichkarte liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 51 mNN, was die Informationen aus den Datenbanken der in der Nähe liegenden Grundwassermessstellen bestätigt. Der Bemessungswasserstand ist somit bei 51 mNN anzunehmen, sodass der Flurabstand in dem morphologisch hängigen Gelände etwa bei 5,6 m bis 10,8 m liegt. Die Aussagen zu den Grundwasserständen sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Gutachten wird allerdings auch ausgeführt, dass mit zeitweise aufstauendem Sickerwasser zu rechnen ist. Keller sind daher in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser zu dichten. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan erfolgt.

Der Hinweis, dass der geplante 3,0 m hohe Erdwall entlang der Nordtangente als bauliche Anlage anzusehen ist, nicht für die Kompensation anderer Eingriffe im Plangebiet herangezogen werden kann und bei Bepflanzung neutral mit 2 Punkten zu bewerten ist, wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt.

Zur Abschätzung aller durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurde durch das Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erstellt (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“ Gemeinde Schwalmtal, Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung, Schwalmtal, 02.09.2016).

Die Bilanzierung zeigt auf, dass bei Durchführung des Bauvorhabens mit Umsetzung der entsprechend definierten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, ein Kompensationsdefizit von 14.132 Wertpunkten besteht. Dieses Defizit wird zum einen mit den bestehenden Kompensationsüberschüssen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne WA/58 und WA/60 verrechnet. Die drei Bebauungspläne bzw. Baugebiete gehören, wie bereits erläutert, zu einer Rahmenplanung für die Gesamtfläche zwischen der Roermonder Straße im Norden, der Nordtangente im Westen und der Lüttelforster Straße im Südwesten aus dem Jahr 2010, welche für die gesamte Fläche die Entwicklung von Wohnbaufläche vorsieht. Sie stehen somit in unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang. Die seinerzeit bei den jeweiligen Kompensationsberechnungen ermittelten Kompensationsüberschüsse stehen damit ebenfalls in unmittel-

barem räumlichem und fachlichem Zusammenhang. Unter Berücksichtigung der Kompensationsüberschüsse für den Bebauungsplan WA/58 „Zum Burghof“ (1. Bauabschnitt) von 3.979 und den Bebauungsplan WA/60 „Roermonder Straße“ (2. Bauabschnitt) von 1.896 Wertpunkten verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.257 Wertpunkten. Dieses verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal verrechnet. Die Maßnahmen des Ökokontos beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldniel, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümerin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung. Die Fläche wird im Zuge des Bebauungsplans Wa/64 „Gewerbefläche südöstlich Industriestraße“ bis spätestens April 2018 hergerichtet. Von der Fläche sind aktuell unter Berücksichtigung des Bauleitplanverfahrens Wa/64 noch 31.527 Wertpunkte verfügbar. Bei einer Abbuchung von 8.257 Wertpunkten verbleiben demnach  $(31.527 - 8.257)$  23.270 Wertpunkte für diese Ökokontofläche.

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, einer Verrechnung mit den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen sowie der Belastung des Ökokontos der Gemeinde Schwalmtal ergibt sich eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, sodass der Eingriff als kompensiert angesehen wird und keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben.

Wie vom Kreis angemerkt, wurde die Belange des Rad- und Fußverkehrs in der straßenbautechnischen Vorplanung zum Kreisverkehr an der Nordtangente (K8) berücksichtigt. Der entlang der Nordtangente bereits vorhandene 2,5 m breite Radweg wird im Bereich des Kreisverkehrs grundsätzlich in seiner heutigen Breite erhalten und wird entsprechend seiner Lage angepasst. Weiterhin wird vom Kreisverkehr aus ein 3,0 m breiter Fußweg in das neue Plangebiet führen.

Der Hinweis der RWE Power AG, dass ein Teil des Plangebietes humoses Bodenmaterial enthält, wird berücksichtigt. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde ein Bodengutachten erstellt (Bauvorhaben: Schwalmtal, Bebauungsplan Wa/62 BA 3 und 4, „Weiterentwicklung Baugebiet zur Burghof“, Baugrund- und hydrogeologische Erkundung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, 21.11.2014, Würselen), welches ein Vorkommen von humosem Bodenmaterial bestätigt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Flächenkennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1, welche den genannten Bereich als Fläche bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind kennzeichnet. Ein entsprechend textlicher Hinweis zu den erforderlichen Vorkehrungen erfolgt ebenfalls.

Der Hinweis der Bezirksregierung Düsseldorf, dass im Bereich des geplanten Kreisverkehrs im 2. Weltkrieg eine Militäreinrichtung (Laufgraben) vorhanden war, wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung einer Überprüfung des Bereiches im Zuge der Anlage des Kreisverkehrs wird gefolgt. Im Rahmen der konkreten Straßenplanung wird eine frühzeitige Einbeziehung des Kampfmittelräumdienstes erfolgen, um diese Überprüfung im Zuge der Bauarbeiten zu ermöglichen. Ergänzend ist ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan erfolgt.

Der Anregung der Wintershall Holding GmbH, einen Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ mit Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen wird gefolgt.

#### 4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde eine Anregung von privater Seite vorgebracht. Dieser wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Hinsichtlich der Anregung des Bürgers, dass eine Beantwortung seines Schreibens vom 12.02.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unbeantwortet geblieben sei, ist folgendes anzumerken: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Bürger zwei Schreiben mit Datum vom 05.02.2016 und 12.02.2016 eingereicht. Das Ergebnis der Abwägung wurde ihm mit Schreiben vom 28.09.2016 mitgeteilt, dessen Betreffzeile ausschließlich Bezug auf das zuerst eingegangene Schreiben nimmt. Wenngleich das in Rede stehende Schreiben vom 12.02.2016 nicht explizit im Betreff benannt war, so hat eine inhaltliche Auseinandersetzung sehr wohl stattgefunden und es wurde folgende, in sachgerechter Kürze formulierte, Abwägung vorgenommen: „Die Grundstücksabgrenzung des Versickerungsbeckens im Kreuzungsbereich Nordtangente / Roermonder Straße wurde gemäß der hiesigen Entwässerungsplanung berücksichtigt.“ In der Sitzungsvorlage 434/16 vom 19.08.2016 kommt zum Ausdruck, dass sich die Grundstücksabgrenzung des technischen Bauwerkes nach den erforderlichen technischen Anforderungen richtet und in diesem Fall schon deshalb seine Anregungen keine Berücksichtigung finden können. Diese Anforderungen waren im Zuge der, der Bauleitplanung vorgeschalteten, Rahmenplanung nicht von vornherein absehbar und haben sich im Zuge der Entwicklung des Gesamtgebietes Burghof verändert, so dass es auch zu Verschiebungen des Standortes im Zuge der weiteren Planung kam.

Auch bleibt die Abwägung aufrecht erhalten, dass seine Anregungen vom 12.02.2016 sich inhaltlich ausschließlich auf die verbindliche Bauleitplanung beziehen. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass der Flächennutzungsplan ausschließlich Bauflächen, Versorgungsflächen und Grünflächen darstellt. Die im Schreiben genannten Themen wie „Versetzung eines Zauns“, „Grundstücke“ oder „Wegeverbindung“ sind kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Sie beziehen sich eindeutig auf den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und sind daher in der entsprechenden Beschlussvorlage zum Bebauungsplan behandelt worden.

Die in der Stellungnahme des Bürgers benannte Verbindung / Abhängigkeit zwischen den Darstellungen des zurzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes sowie denen im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der Planung des Grünzuges innerhalb des Plangebietes sind nicht zutreffend. Die zwangsläufige Herstellung eines Grünzuges aufgrund der o. g. Darstellungen in den der Bauleitplanung übergeordneten Plänen ist nicht herzustellen, vielmehr ist es das Entwicklungsziel der Gemeinde im Plangebiet ein attraktives, eingegrüntes Wohngebiet herzustellen.

Hinsichtlich der erneut vorgebrachten Anregung zur Herstellung eines geschlossenen Grünzuges ohne Lückenschluss um das neue Wohngebiet herum wird auf den Beschluss des Rates zu den Anregungen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Darin heißt es: „Die Grundstücksabgrenzung des Versickerungsbeckens im Kreuzungsbereich Nordtangente / Roermonder Straße wurde gemäß der hiesigen Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die südlich angrenzenden Flächen werden gemäß den Planungszielen der Gemeinde für die wohnbauliche Entwicklung herangezogen. Eine durchgängige Wegeverbindung in einem Grünbereich wird diesem Ziel untergeordnet.“

Der Rahmenplanung aus dem Jahr 2010 folgend, setzt der Bebauungsplan die, die Wohnbebauung einrahmenden, Grünflächen als Obstwiesen fest. Die innerhalb des geplanten Grünzuges im Plangebiet vorgesehenen Fußwege schaffen eine hinreichende Anbindung zur Nachbarschaft, den angrenzenden Landschaftsraum und auch zur Ortsmitte. Eine Verbindung des Fußweges sowie des Grünzuges im Bereich südlich des Versickerungsbeckens ist nicht zwingend erforderlich, da eine Verbindung des Fußweges nordöstlich der Nordtangente und südlich des Wohngebietes an der Roermonder Straße über die verkehrlich nur wenig belastete Anliegerstraße im nördlichen Plangebiet sichergestellt ist. Eine Planwidrigkeit ergibt sich daraus nicht.“

Diese Abwägung wird aufrechterhalten. Auch die ergänzende Anregung des Bürgers, die Begründung würde einen zusammenhängenden Grünzug vorschreiben, eine Wegeführung durch eine Anliegerstraße ersetze den Grünzug nicht, sowie die Anregung, dass der Grünzug als Ausgleichfläche unverzichtbar sei, ändert daran nichts. Zum einen kann über die im Konzept verankerte Wegeführung eine qualitätvolle Verbindung für Fußgänger geschaffen werden. Dabei ist es im vorliegenden Fall nur von untergeordneter Bedeutung, dass in einem geringen Teilbereich diese Wegeführung durch ein Wohngebiet geführt wird. Dies gilt ebenso für die Freiraumqualitäten des Grünzuges selbst. Die ökologische Ausgleichsbilanzierung zeigt zudem auf, dass den ökologischen Belangen durch verschiedenste Maßnahmen innerhalb wie außerhalb des Plangebietes Rechnung getragen wird und eine vollständige Kompensation erreicht wird. Es besteht auch daher keine Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Grünbereiche im Plangebiet.

Unter Berufung auf die Fortschreibung der Planvarianten des Strukturkonzeptes (2012 – 2014) verkennt der Bürger im Übrigen, dass auch das der Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept von Juni 2015 im Fachausschuss vorgestellt und durch den Ausschuss beraten und beschlossen wurde.

Die Anregungen der Bürger und die Abwägungsvorschläge werden in Gänze dem Fachausschuss und dem Rat vorgelegt. Eine Satzungsentscheidung obliegt dem Rat der Gemeinde Schwalmtal nach Vorliegen aller Unterlagen.

Der Hinweis des Bürgers, dass die Pflanzmaßnahmen aus dem vorangegangenen Planverfahren des Bebauungsplanes Wa/60 noch nicht umgesetzt seien, ist dem Umstand geschuldet, dass im Zuge der Gesamtentwicklung des Wohngebietes noch Bautätigkeiten im Bereich des Beckens vorgenommen werden. Daher ist es sinnvoll, die Bepflanzung erst nach Fertigstellung abschließend vorzunehmen, da ansonsten in der Zwischenzeit erstellte Bepflanzungen wieder zerstört würden.

Zur Anregung, dass gegen die Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse verstoßen wurde, ist folgendes anzumerken: Gemäß § 1 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Gemeinde Schwalmtal vom 01.10.1999 in der Fassung der 5. Änderung vom 01.07.2016 erfolgt die Einberufung des Rates und der Ausschüsse durch eine Einladung. Diese gilt mit dem Tage der Verfügbarkeit im Ratsinformationssystem (im Web) als zugestellt.

Am 09.09.2016 um 12:31 Uhr wurden die Rats- und Ausschussmitglieder per eMail mit entsprechender Verlinkung darauf hingewiesen, dass die Einladung der 12. Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr ab sofort im Ratsinformationssystem (RIS) zur Verfügung steht.

Mit der nach § 2 Abs. 1 der Geschäftsordnung geregelten Ladungsfrist von 10 Tagen vor dem Sitzungstag (20.09.2016) gilt die Einladung insofern als ordnungsgemäß zugestellt.

Nach § 1 Abs. 3 der Geschäftsordnung sind in der Einladung Zeit, Ort und Tagesordnung anzugeben. Ihr sollen schriftliche Erläuterungen zu den einzelnen Verhandlungsgegenständen (Vorlagen) beigegeben werden.

Durch die Veröffentlichung der Tagesordnung mit Angabe der Zeit und Ort der Ausschusssitzung ist dem Konkretisierungsgebot insofern Genüge getan, dass für jeden erkennbar war, worum es sich bei dem Beratungsgegenstand ging. Dies war durchgängig der Fall.

Eine Veröffentlichung darüber hinaus ist sicherlich wünschenswert und auch gängige Praxis, so dass neben der Tagesordnung alle öffentlichen Sitzungsvorlagen einschließlich Anlagen zum Download für Jedermann im Web zur Verfügung stehen. Jedoch konnte am Sitzungstag

eine Anlage zur Verwaltungsvorlage aufgrund eines technischen Vorgangs für einige Stunden nicht zur Verfügung gestellt werden. Diese Formatierungsänderung wurde protokolliert und kann nachgewiesen werden.

Die kurzzeitig fehlende Verfügbarkeit einer einzigen Anlage zur Sitzungsvorlage führt nicht dazu, dass die erfolgte Beschlussfassung rechtswidrig war.

#### 4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Diesen wurde wie nachfolgend erläutert Rechnung getragen:

Der Anregung des Kreises Viersen zur Berücksichtigung der GALK-Straßenbaumliste wird gefolgt. Die ursprünglich in die Festsetzung aufgenommene Baumart „Bergahorn“ wird aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Ebenfalls gefolgt wird der Anregung zur Ergänzung der Baumpflanzungen im Bereich der Nordtangente gemäß der Bestandsart. Insofern wird in den textlichen Festsetzungen die Baumart „Winterlinde“ durch „Kaiserlinde“ ersetzt.

Zum Hinweis des Kreises auf die unwiederbringliche Zerstörung des gewachsenen schutzwürdigen Bodens im Plangebiet ist auszuführen, dass hierbei zwar Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe betroffen sind. Auch können innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Planung, die im Interesse der gemeindlichen Entwicklung in innerörtlicher Lage im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst gute Ausnutzung der Fläche für Wohnzwecke vorsieht, sowie der daraus resultierenden erforderlichen Flächen für Lärmschutz (Lärmschutzwall) keine besonderen Flächen für den Schutz dieser Böden ausgewiesen werden. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass u.a. durch erosionsmindernde und produktionsintegrierte Maßnahmen (wie dauerhafte Vegetationsbedeckung oder Nutzungsextensivierung durch die Maßnahmen „Anlage einer Obstwiese“, „Anlage einer geschlossenen flächigen Gehölzpflanzung als mehrreihige Strauchreihe (teilweise auf Erdwall)“ und „Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung (Ökokonto-Maßnahme)“) eine Verbesserung der Bodenfunktionen (an anderer Stelle) erzielt wird. Die Maßnahmen erfolgen ausschließlich auf gemeindlichen Flächen. Eine Sicherstellung der Umsetzung erfolgt in der Eigenverantwortung der Gemeinde Schwalmthal.

Der Hinweis des Kreises, dass keine konkreten Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen und sich daraus ergebenden Konsequenzen getroffen werden können, wird zur Kenntnis genommen.

Und auch der Hinweis des Kreises, ca. 10 Betreuungsplätze pro Jahr in Kindertageseinrichtungen zusätzlich vorzuhalten, wird zur Kenntnis genommen. In den Planungsgesprächen für den Bedarfsplan der Kinderbetreuung ist dies bereits eingeflossen.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein merkt an, dass sich nordöstlich des Plangebietes gewerbliche Betriebe in einem Mischgebiet befinden, darunter auch Einzelhandelsbetriebe mit Anlieferungsverkehr, und dies nicht im schalltechnischen Gutachten betrachtet wurde.

Die Thematik wurde jedoch bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes WA/60 „Roermonder Straße“ schallgutachterlich bewertet. Das Wohngebiet Roermonder Straße liegt in einem nähe-

ren Abstand zu den benannten Betrieben als das Wohngebiet im aktuellen Bebauungsplan Wa/62.

Im damaligen Planverfahren waren nach Aussage des Gutachters Konflikte im Sinne der TA-Lärm nicht gegeben, weil der zu berücksichtigende Kunden-Parkplatz sich in hinreichendem Abstand zur geplanten neuen Wohnbebauung befindet. Konflikte ergäben sich aufgrund einer vergleichbaren Parkplatznutzung erst bei einer Entfernung von 17 m. Die geplante Wohnbebauung befände sich in einem Abstand von rund 40 m zur Grundstücksgrenze des Lebensmitteldiscounters, so dass hier grundsätzliche Entwicklungsspielräume für den Gewerbebetrieb noch gegeben wären.

Auch war eine Betrachtung möglicher Anliefervorgänge entbehrlich, da Anlieferverkehre auf der vom betreffenden Wohngebiet abgewandten Seite erfolgen.

Wohnbaugrundstücke im Gebiet des Wa/62 liegen in einem Abstand von mind. über 50 m zur Grundstücksgrenze des Lebensmitteldiscounters an der Roermonder Straße. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

Der Anregung der Westnetz GmbH, dass zur Sicherstellung der Stromversorgung je nach Leistungsbedarf die Errichtung einer Kompakt-Trafostation sowie die Neuverlegung von Mittel- und Niederspannungskabel erforderlich sind, wird gefolgt und im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt. Gemäß den bisher erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde Schwalmtal und der Westnetz GmbH ist die Errichtung einer Trafostation innerhalb der öffentlichen Grünfläche, nordwestlich der Straße Zum Burghof auf einer Grundstücksfläche von ca. 4,0 x 3,0 m vorgesehen. Durch diesen Flächenbedarf wird der Charakter der großzügigen Grünfläche nicht gestört. Von einer entsprechenden Flächenfestsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen, damit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des späteren Standortes erhalten bleiben kann. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird als redaktionelle Ergänzung aufgenommen, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Nordtangente die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Plangebietes zulässig ist.

Der Anregung des Geologischen Dienstes NRW zur Einbeziehung flächendeckender Bodenkartierung des Geologischen Dienstes NRW und Weiterleitung der Informationen an die Untere Bodenschutzbehörde sowie an das mit der Erstellung der Umweltbeiträge beauftragte Fachbüro wurde gefolgt. Die Daten wurden ausgewertet und im Umweltbericht sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

## 5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Rahmenplanung für den Gesamtbereich ist 2010 in Abstimmung mit der Landesplanung erfolgt. In Schwalmtal bestand und besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale standen zum Zeitpunkt der Rahmenplanung zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die südwestlich verlaufende Nordtangente besaß optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmtal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln.

Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen. Alternative Standorte kamen daher nicht in Betracht.

Aufgestellt:  
rheinuhr.stadtplaner  
Sibyllastraße 9  
45136 Essen

Gemeinde Schwalmtal  
Der Bürgermeister  
Planungsamt