

Gemeinde Schwalmtal

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Flächennutzungsplan, 6. Änderung

„Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof und Reduzierung des Wohngebietes Hinter der Windmühle“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	2
2	Verfahrensablauf	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5	Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

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

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes den dritten Bauabschnitt der Wohnansiedlung Zum Burghof in Waldniel zur Weiterentwicklung vorzubereiten. 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. In den Jahren 2011 und 2014 wurden mit der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Wohnansiedlungen im Bereich nordwestlich der Lüttelforster Straße als erster Bauabschnitt und südlich der Roermonder Straße als zweiter Bauabschnitt vorbereitet. Planungsrecht schufen die Bebauungspläne Wa/58 „Zum Burghof“ und Wa/60 „Roermonder Straße“. Die Baugrundstücke in diesen beiden Baugebieten wurden bereits durch Einzelvermarktung verkauft. Die Gemeinde, im Besitz der Plangebietsflächen, strebt nun im Bereich südlich der bereits realisierten Wohnbebauung an der Roermonder Straße (2. BA) und westlich der Wohnbebauung an der Lüttelforster Straße (1. BA) ebenfalls eine Entwicklung als Wohnbaufläche (3. BA) an, um dem Bedarf an weiteren Baugrundstücken in Schwalmtal gerecht zu werden. Auch die Realisierung der verbleibenden Fläche südöstlich der Nordtangente (4. BA) 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 immer noch eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Eigenheimgrundstücken. Kleinere Wohnbauflächen, Baulücken und andere Innenentwicklungspotentiale stehen zwar zur Verfügung, sind aber städtebaulich, aufgrund ihrer Lage und/ oder fehlender Infrastruktur zur Umsetzung nicht geeignet. Die Fläche direkt am südlichen Rand des Ortskerns mit bereits angrenzender Wohnbebauung im Norden und Südosten, in integrierter Lage, abgeschlossen durch die südwestlich verlaufende Nordtangente besitzt optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche, um dem Bedarf nach Baugrundstücken gerecht zu werden. Langfristig verfügbare Flächenpotentiale in dieser Kategorie stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um aktiv Wohnbauförderung betreiben zu können und um langfristig eine planerische Perspektive für die Wohnbauflächenentwicklung in Schwalmtal zu haben, ist die o. g. Fläche zu entwickeln.

Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Der Gesamtbereich wird in einzelnen Bauabschnitten entwickelt. Im Tausch gegen die neuen Wohngebietsausweisungen werden an geeigneter Stelle Wohnbauflächen durch Änderung des Flächennutzungsplanes wieder dem Freiraum zurückgegeben.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtentwicklung Burghof geeignete Flächen zur Zurücknahme von bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung des 3. BA eine Verringerung der Wohnflächendarstellung im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes Hinter der Windmühle an der L 372 in Amern vorsehen. Die Flächen sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur in Verbindung mit großzügigen Versickerungsflächen bebaubar und daher wenig attraktiv. Die Zurücknahme von Wohnbauflächen in diesem Bereich ist im gültigen Regionalplan durch ent-

sprechende Freiraum-Darstellung ebenfalls bereits berücksichtigt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung einer zentrenahen Wohnbebauung ermöglicht werden. Das Wohngebiet liegt in Fuß- und Radwegeentfernung zum Ortskern Waldniel und seinen Versorgungseinrichtungen. Damit ist das Baugebiet zwar keine Innenentwicklung im klassischen Sinne, trägt jedoch zur Stärkung des Zentrums sowie der verkehrlichen, sozialen und technischen Infrastruktur bei.

Die Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung stellen sich wie folgt dar:

Zum Burghof

Entlang der Nordtangente erfolgt die Ausweisung von Grünflächen mit Ausgleichsfunktion in einer Tiefe von ca. 20 m. Diese verlaufen parallel entlang der Nordtangente und dienen zum einen der Herstellung eines Lärmschutzwalls, der die geplante Wohnbebauung vor Verkehrslärm der Nordtangente schützt, sowie zur Ausbildung eines Siedlungsrandes. In der südlichen Dreiecksfläche erfolgt die Ausweisung von Grünflächen zur Herstellung eines Spielplatzes. Innerhalb der Grünflächen ist auch der Verlauf eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Grünfläche ist Bestandteil eines großzügigen Grünzugs, welcher eine attraktive Wegeverbindung um das Wohngebiet schafft. Insgesamt umfasst die Grünfläche ca. 1,3 ha, sodass ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen möglichst ortsnah angelegt werden kann.

Im nordöstlichen Randbereich des Änderungsbereiches wird die Ausweisung der Grünflächen, welche bereits mit der 1. und 2. FNP-Änderung erfolgt sind, etwas aufgeweitet. Mit der, in der 1. FNP-Änderung ausgewiesenen, Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung war die Herstellung eines Versickerungsbeckens geplant. Dieses Versickerungsbecken wurde nicht hergestellt und wird auch zukünftig nicht benötigt, da im Verlauf der weiteren Planung ein Becken im nördlichen Kreuzungsbereich Nordtangente/ Roermonder Straße hergestellt wurde. Im Bereich des ehemals geplanten Beckens soll der zum Teil schon vorhandene Grünzug in einheitlicher Breite hergestellt werden.

Die Darstellung Autobahn, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Nordtangente) wird um den entsprechenden Flächenbedarf zur Herstellung des Kreisverkehrs auf einem Straßenabschnitt von ca. 80,0 m aufgeweitet.

Der nördliche Bereich des Änderungsbereiches wird zum größten Teil zur Vorbereitung einer baulichen Entwicklung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche umfasst ca. 3,0 ha.

Hinter der Windmühle

Entsprechend den gemeindlichen Zielen wird der östliche Teilbereich einer unbebauten Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an der Schellerstraße und der Dorfstraße als ca. 5,0 ha große Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf die vormals beabsichtigte Ausweitung des Wohngebietes wird zu Gunsten der Erweiterung des Wohngebietes Zum Burghof verzichtet. Die unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen, welche diesem Baugebiet direkt zugeordnet waren, sind nicht mehr erforderlich und werden ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Insgesamt werden durch die FNP-Änderung in Waldniel 3,0 ha Wohnbaufläche neu dargestellt und in Amern 3,2 ha Wohnbaufläche zurückgenommen.

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 Schwalmatal hat am 08.12.2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Flächennutzungsplan, 6. Änderung "Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof und Reduzierung des Wohngebietes Hinter der Windmühle" beschlossen. Ebenso hat er beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planaufstellung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Gangeszimmer 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 Flächennutzungsplan, 6. Änderung 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 Rat der Gemeinde Schwalmatal hat den Flächennutzungsplan, 6. Änderung am 13.12.2016 festgestellt.

In der Sitzung am 15.05.2018 wurde die Feststellung des Flächennutzungsplanes, 6. Änderung „Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof und Reduzierung des Wohngebietes Hinter der Windmühle“ durch den Rat der Gemeinde Schwalmatal aufgehoben und erneut festgestellt. Da der Regionalplan am 13.04.2018 bekanntgemacht wurde, wurde eine redaktionelle Änderung der Textpassagen der Begründung und des Umweltberichtes dahingehend beschlossen, dass statt des GEP 99 bzw. des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans der Regio-

nalplan (RPD) angegeben wird.

Der Flächennutzungsplan, 6. Änderung wurde der Bezirksregierung Düsseldorf am 17.05.2018 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 03.07.2018 erteilt.

Der Flächennutzungsplan, 6. Änderung "Weiterentwicklung des Baugebietes Zum Burghof und Reduzierung des Wohngebietes Hinter der Windmühle" 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 zur 2. Flächennutzungsplanänderung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt, bewertet und wie folgt zusammengefasst:

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Wohnansiedlung im Bereich zwischen dem bereits vermarkteten Baugebiet „Burghof I“ im Osten, dem Baugebiet „Burghof II“ im Norden und der Nordtangente im Westen (Bereich des Bebauungsplans WA/62) vorzubereiten. Hier wird im Flächennutzungsplan u.a die überwiegende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert in Wohnbaufläche, die am westlichen Rand von einer Grünfläche (Ausgleich/ Lärmschutz/ Spielplatz) umgeben ist.

Gleichzeitig wird im Tausch gegen die geplanten Wohngebietsausweisungen an geeigneter Stelle Wohnbaufläche durch Änderung des Flächennutzungsplanes wieder dem Freiraum zurückgegeben. Dies geschieht in der Ortslage Amern im Bereich „Hinter der Windmühle“ (Änderung der Darstellung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche (Ausgleichsfläche) in „Fläche für die Landwirtschaft“).

Die Flächen in Amern werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und sind nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant. Der Teilbereich der dargestellten Wohnbauflächen in Amern hat eine Größe von etwa 3,2ha und ist damit etwa 0,2 Hektar größer als der Teilbereich an der Nordtangente.

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

Gemäß den Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan WA/62 stehen zum Ausgleich der erheblichen und/oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Plangebiet keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, sodass zur Kompensation der Beeinträchtigungen ein externer Ausgleich erforderlich wird. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Anlage einer Obstwiese

- Einbindung der neuen baulichen Anlagenteile durch Anlage einer geschlossenen flächigen Gehölzpflanzung als mehrreihige Strauchreihe (teilweise auf Erdwall)
- Anpflanzung von Straßenbäumen (innerhalb des Baugebiets)
- Anpflanzung von Straßenbäumen (im Bereich der Nordtangente)
- Anpflanzung von Alleebäumen (im Bereich des Spielplatzes)
- 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 Schwalmtal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan WA/62 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.

Bereich Hinter der Windmühle: Durch die Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan im Teilbereich „Hinter der Windmühle“ werden keine negativen, erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre jedoch in diesem Bereich künftig davon auszugehen, dass diese Flächen potentiell zu Wohnbauflächen entwickelt werden können und hierdurch erhebliche Umweltauswirkungen möglich sein können.

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 Anregungen 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 Versickerungsbeckens enden und Fußgänger und Radfahrer planwidrig ausweichen müssen.

Das in der Stellungnahme des Bürgers genannte Regenwasserversickerungsbecken liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf das parallel verlaufende Bebauungsplanverfahren Wa/62 „Weiterentwicklung Baugebiet Zum Burghof“. Diese sind daher im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht abwägungsrelevant.

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 trifft 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 unmittelbaren 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.

Die angesprochenen Ausgleichsflächenberechnungen für den Bebauungsplan Wa/58 und Wa/60 wurde der Straßenbauverwaltung unmittelbar nach Eingang ihres Schreibens vom 05.02.2016 vorgelegt. Die Notwendigkeit einer Beteiligung dieser Behörde am Aufstellungsverfahren dieser Bauleitplanverfahren wurde nicht gesehen.

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

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 Flächennutzungsplan erfolgt daher eine Flächenkennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, welche den genannten Bereich als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vor-

kehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, kennzeichnet. Ein entsprechend textlicher Hinweis erfolgt in der Begründung.

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:

Die Anregungen des Bürgers zur Führung und Gestaltung der Wegeverbindung und des Grünzuges beziehen sich weitestgehend auf das Bebauungsplanverfahren und die Begründung zum Bebauungsplan. Verschneidungen mit der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aufgrund Ihrer Äußerungen zur Relevanz ursprünglicher Anregungen für die Flächennutzungsplanänderung.

Aus Gründen der Vollständigkeit wird für die Flächennutzungsplanänderung ein gleichlautender Abwägungsvorschlag formuliert:

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 dem Bürger 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 die Anregungen des Bürgers 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 die Anregungen des Bürgers 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. Der Bürger bezieht sich eindeutig auf den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und ist 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 herzuleiten, 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, 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:

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 näheren 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.

Die 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 zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich inhaltlich auf das Bebauungsplanverfahren und wird daher im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt.

Der Hinweis der Bezirksregierung, dass das Plangebiet durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen ist und es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Wa/62 aufgenommen.

Die Hinweise zum bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“ werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Wa/62 aufgenommen.

Der Anregung, die RWE-Power AG sowie den Erftverband im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen, wurde mit Schreiben vom 28.09.2016 gefolgt. Stellungnahmen wurden im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

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 berücksichtigt.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Aufgestellt:

rheinuhr.stadtplaner
Sibyllastraße 9
45136 Essen

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister
Planungsamt