

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Amern

November 2021

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Schwalmtal
Markt 20
41366 Schwalmtal

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-086

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Versorgung der Bürger mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Grundsätzlich dient es der Unterbringung von

1. Einzelhandelsbetrieben,
2. Dienstleistungsbetrieben,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Büro- und Verwaltungsbetrieben,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss.

Es wird unterteilt in vier Teilbereiche: SOa, SOb, SOc und SOd.

1.1 SOa

Das Sondergebiet SOa dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.2 SOb

Das SOb dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal).

1.3 SOc

Das SOc dient der Unterbringung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsbetrieben sowie ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 SOd

Das SOd dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.085 m². Zulässig ist der Handel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie einem zentrenrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Randsortiment (Sortimente gemäß Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal). Das nicht-nahversorgungsrelevante Randsortiment darf einen Anteil von 10% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im Sondergebiet die zulässige GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,7 m ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plangebiet bereits vorhandenen und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwände (hochabsorbierend, 2m hoch) sind dauerhaft zu erhalten.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Den Eingriffen auf dem im Plan festgesetzten Sondergebiet werden 1.362 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

6.2 Der Ausgleich wurde über das Ökokonto der Gemeinde Schwalmtal abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubgehölzen (Eiche) auf Flächen der Gemarkung Waldniel, Flur 64, Flurstück 30 (teilweise, ca. 340,5 m ²)	1.362

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Auengebiet

Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet. Aufgrund der damit verbundenen Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In diesem Zusammenhang sind die folgenden Hinweise zu Auegebiet und Grundwasserverhältnisse zu beachten.

3. Anlagen an, in und über Gewässern

Der im Bebauungsplan dargestellte Bereich „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ stellt einen verrohrten Abschnitt einer Gewässertrasse dar, die parallel zum Kranenbach verläuft. Diese dient als zusätzliche Hochwasserentlastungsrinne bei Abflüssen ab ca. 1,5 m³/s, während der ökologisch relevante Abflussanteil bis zu diesem Schwellenwert ausschließlich der neuen naturnahen Gewässertrasse folgt. Zu Reparatur-/ und Sanierungszwecken an der Verrohrung ist die Zugänglichkeit des verrohrten Gewässers innerhalb des Plangebietes an jeder Stelle des Bauwerks zu gewährleisten.

Unterhaltung baulicher Anlagen, die über dem verrohrten Kranenbach liegen sowie die Unterhaltung der Verrohrung selbst, obliegt § 22 und § 23 Abs. 1 LWG NRW i.V.m. § 36 WHG dem Eigentümer und dem Besitzer der Anlage. Die Anforderungen nach § 36 WHG, insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit und Abflussleistung müssen sichergestellt sein.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen am bzw. über Gewässer Nr. 13.0 des Schwalmverbandes innerhalb eines Abstandes von weniger als 3,0 m zur Außenkante Rohr bzw. Böschungsoberkante offenes Gewässer sind die Bestimmungen des § 36 WHG i.V.m. § 22 LWG NRW zu beachten. Bauliche Konstruktionen sind im Detail mit dem Schwalmverband abzustimmen.

Veränderungen an der vorhandenen Gewässerverrohrung (z. B. Verlängerung, bauliche Anpassungen etc.) erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Schwalmverbandes.

Bei erforderlicher Erneuerung der Genehmigung zur Niederschlagswassereinleitung in den Kranenbach ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu prüfen.

Zum Zwecke der Gewässerunterhaltung sind in Absprache mit dem Schwalmverband ausreichende Zuwegungen zu den Gewässerparzellen zu schaffen; deren Freihaltung und Erreichbarkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Dies betrifft sowohl die Zugänglichkeit der Gewässerverrohrung von der Einlauf- und Auslaufseite her sowie die verbleibenden offenen Gewässerabschnitte. Bei der Plankonkretisierung zur Freiraumgestaltung ist der Schwalmverband zu beteiligen.

4. Artenschutz

Fällungen und Rodungsarbeiten

1. Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
3. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).

Abbrucharbeiten

5. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
6. Zu Beginn von Abbrucharbeiten oder umfangreichen Dachsanierungen sind die randständigen Dachbereiche händisch zu entfernen, so dass ein umfassender Einblick in den Dachaufbau ermöglicht wird. Gleiches gilt für die Entfernung von Fassadenverkleidungen. Holzstapel und Reishäufen sind ebenfalls zu Beginn der Abbrucharbeiten von Hand zu entfernen oder vor ihrem Abtransport händisch umzuschichten. Beim Fund von Fledermausquartieren gelten auch hier die Punkte 3 und 4.
7. Bei Abbruch- und Sanierungsbeginn innerhalb der Brut- und Setzzeiten oder während einer Frostperiode ist eine erneute Kontrolle und eine Begleitung der unter Punkt 6 genannten Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter erforderlich.

5. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 1995 „Bauwerksabdichtungen“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de).

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden - Markscheiderei in 50416 Köln.

7. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 43509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7726933, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Energieversorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen Mittel- und Niederspannungsversorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Vor Baubeginn ist eine offizielle Planauskunft einzuholen. Vor Beginn eventueller Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist die Westnetz GmbH zu benachrichtigen.

9. Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

10. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist zu beachten. Dieses ist im Internet zu finden.

11. Sumpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist gemäß der Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

12. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone / Untergrundklasse 1/S nach DIN 4149:2005 zuzuordnen.

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc.

13. Baugrund

Unter einer geringmächtigen Überdeckung mit Auffüllungen stehen im Plangebiet zunächst quartärzeitliche Tone an, die von Sanden und Tonen der Hauptterrasse unterlagert werden. Darunter folgen tertiärzeitliche Sande, Kiese und Tone.

Es kann zu Bodenbewegungen infolge von Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau kommen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

14. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)