

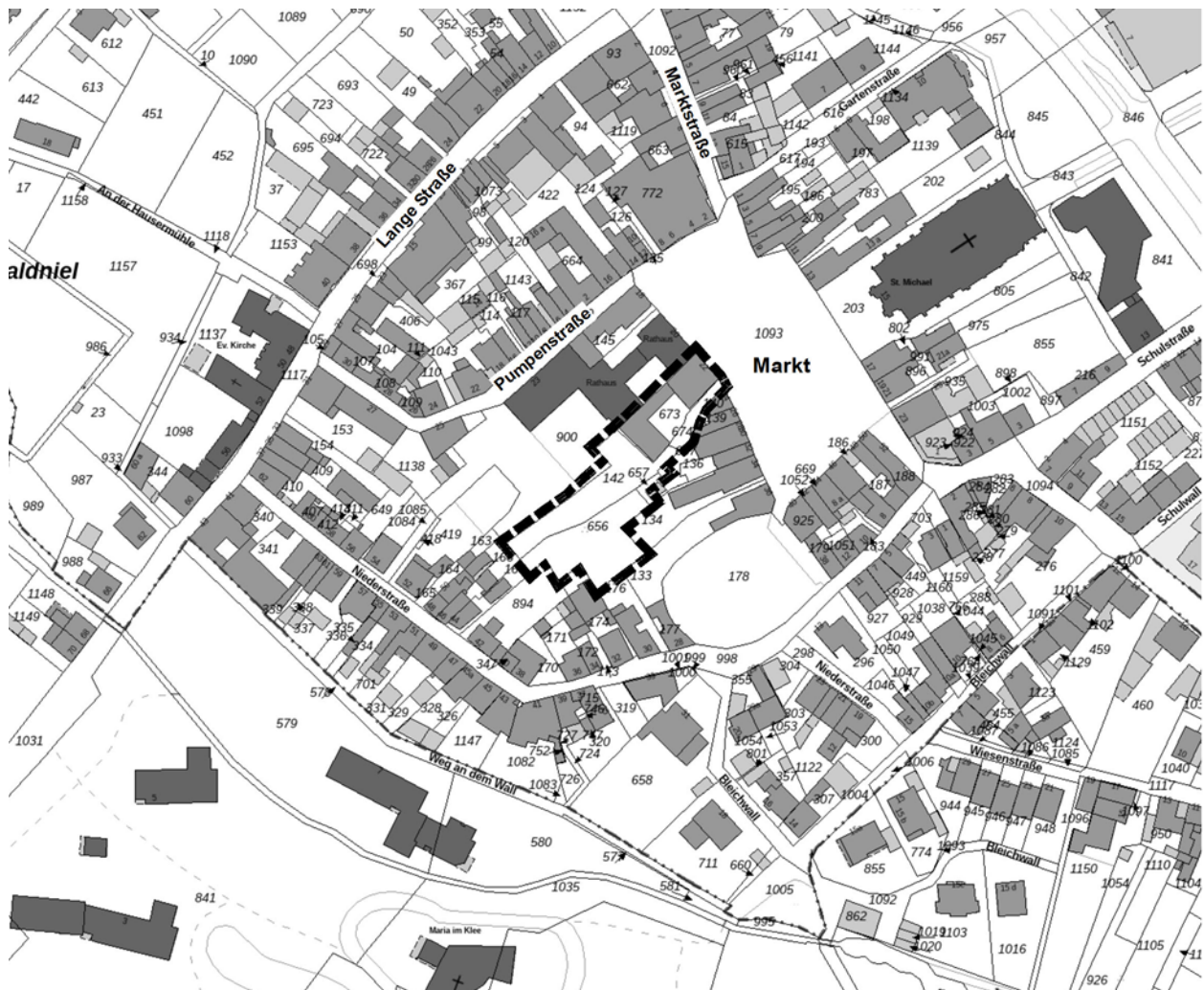
# Gemeinde Schwalmthal

Kreis Viersen  
Regierungsbezirk Düsseldorf



## Begründung zum Bebauungsplan Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“

Stand November 2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Begrenzung des Planbereiches.....	4
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Landschaftsplan .....	7
2.4	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	7
2.5	Satzung der Gemeinde Schwalmthal zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Bereich des Ortskerns Waldniel (2014).....	7
2.6	Satzung der Gemeinde Schwalmthal über die Unterschreitung der Maße für Bauwiche und Abstandsflächen im Ortskern Waldniel (1983).....	8
2.7	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmthal.....	8
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	10
3.2	Erschließung.....	10
3.3	Topographie .....	10
3.4	Denkmalschutz .....	10
3.5	Schallimmissionen.....	12
3.6	Altlasten/ Bodenbelastungen.....	12
3.7	Kampfmittel.....	12
<b>4.</b>	<b>Planung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Städtebauliches Konzept.....	13
4.2	Erschließung.....	14
4.3	Entwässerung .....	16
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf.....	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse, maximale Firsthöhen.....	19
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20

5.5	Stellplätze, Garagen und Carports .....	21
5.6	Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten .....	21
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
5.8	Denkmalschutz .....	22
<b>6.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Dachform und Dachneigung .....	22
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Kennzeichnungen.....</b>	<b>23</b>
9.1	Bergbau .....	23
9.2	Auegebiet / Humose Böden.....	24
9.3	Erdbebengefährdung.....	24
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>25</b>
12.1	Artenschutz.....	25
12.2	Klimaschutz .....	28
12.3	Boden .....	28
12.4	Niederschlagswasser .....	29
12.5	Schallimmissionen.....	29
12.5.1	Verkehrslärm .....	30
12.5.2	Gewerbelärm .....	31
12.6	Fazit.....	32

# 1. Ausgangssituation

## 1.1 Lage und Begrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“ befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Waldniel unmittelbar südwestlich des Marktplatzes, neben dem Rathaus.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 142, 656, 673, 674 der Flur 71, Gemarkung Waldniel. Des Weiteren beinhaltet der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Flurstücke 900, 657 und 667 der Flur 71, Gemarkung Waldniel.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet mit dem Baudenkmal „Haus Gorissen“ an den Markt, im Nordwesten bilden das Rathaus und dessen im rückwärtigen Bereich liegender Parkplatz die Begrenzung. Im Westen, Süden und Osten grenzen die Gärten der umliegenden Bebauung an das Plangebiet.

Das hieraus gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.810 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herrichtung und den Betrieb von Räumen für Kultur, Kunst und Begegnung sowie im rückwärtigen Bereich des Haus Gorissen die Errichtung eines zwei- bis dreizügigen Kindergartens. Daneben sollen Wohnen, Ateliers und nicht störendes Kunstgewerbe im Plangebiet möglich sein.

Das Plangebiet ist wesentlich bestimmt durch das in der lokalen Kulturgeschichte Waldniels fest verwurzelte Baudenkmal Haus Gorissen.

Im Jahre 1726 wurde das Haus Gorissen ursprünglich als Wohn- und Gewerbeobjekt des Likörfabrikanten Peillers errichtet. Etwa Anfang des 19. Jahrhunderts ging das Haus Markt 22 in das Eigentum der Kaufmannsfamilie Kirschkamp über, die hier ihren Geschäften nachging und eine Brennerei, eine Destillerie und eine Likörfabrik betrieb. 1921 erwarb die Familie Gorissen (Bauunternehmer) das Gebäude. Mit der Familie Gorissen erhielt das Haus neben den o. g. Nutzungen weitere, sehr unterschiedliche Nutzungen wie z. B. Wäschegeschäft, Bau- und Versicherungsbüro, Weinlager, Schreib- und Haushaltswarengeschäft sowie Verlag, Kunst- und Buchhandel.

Das Haus Gorissen ist eines der bekanntesten historischen Gebäude von Waldniel, in zentraler Lage und mit einer eng mit dem Gemeinwesen verbundenen Geschichte. Eine Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudes mit sinnvollen, der Geschichte des Gebäudes und des Ortes entsprechenden Nutzungen ist grundsätzlich sehr wünschenswert.

Die neue Eigentümerin ist bestrebt, mit der Restaurierung des Baudenkmals und der weiteren Entwicklung der innerstädtischen Grundstücksflächen an diese Tradition anzuknüpfen. Mit der örtlichen Kindergarteninitiative konnte eine Partnerin gefunden werden, die diese Entwicklung mitträgt.

Für das Kindergartenjahr 2021/2022 ist nach erster Einschätzung des zuständigen Amtes der Bedarf an Kindergartenplätzen gedeckt. Hierbei sind jedoch auch Angebotsverbesserungen berücksichtigt, die nicht dauerhaft, sondern nur vorübergehend angelegt und somit grundsätzlich auch wieder zurückzuführen sind. Bei konsequenter Rückführung dieser vorübergehenden Maßnahmen entstünde ein Defizit von ca. 45 Regelplätzen, welche nach Umsetzung der vorliegenden Planung gedeckt werden könnten. Somit ist davon auszugehen, dass der geplante Kindergarten nicht über den Bedarf hinaus geplant, sondern zukunftsorientiert ausgerichtet ist.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches von 2006 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen

- zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
- Nachverdichtung, Maßnahme der Innenentwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach der FFH - Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie

sind im vorliegenden Fall gegeben. Aufgrund dessen soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann grundsätzlich auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da die Gemeinde Schwalmatal die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange jedoch frühzeitig über die Planung informieren möchte, wird eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a (s. Kap 12), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Vorhandene Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der seit Juli 2018 gültige Regionalplan Düsseldorf stellt für die Flächen des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Kerngebiet und Fläche für den Gemeindebedarf entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.



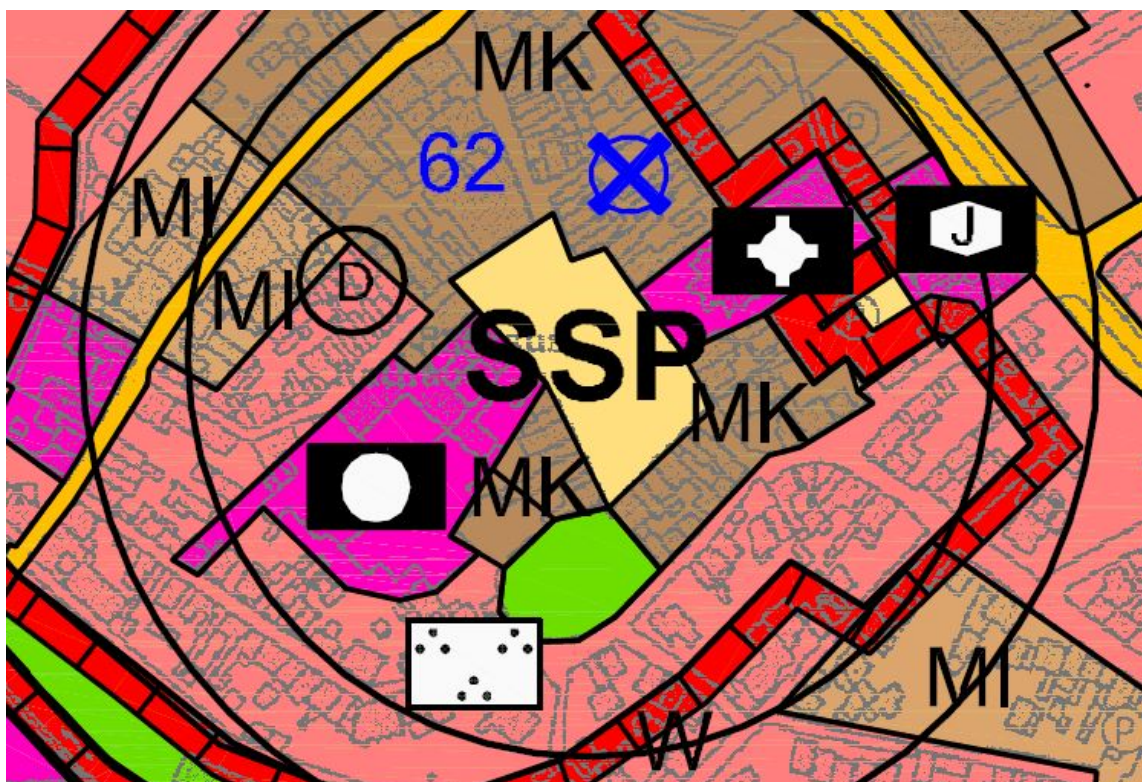
Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal stellt die Flächen des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ dar. Zudem liegt das Plangebiet im „Siedlungsschwerpunkt“ und in der nachrichtlich übernommenen Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Die übrigen Flächen im Übergang zum Marktplatz sollen in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen am Markt und darüber hinaus in Form der Festsetzung eines Kerngebietes kerngebiets-typischen Nutzungen vorbehalten sein. Demzufolge entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Deshalb erfolgt, wie in Kap. 1.3 bereits beschrieben, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ des Kreises Viersen wird derzeit fortgeschrieben. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in dessen räumlichem Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines FFH-, Ramsar oder Natura2000-Gebietes bzw. eines Vogelschutzgebietes oder dessen Wirkzone (300 m).

### 2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

#### Bebauungsplan Swt/1 „Vergnügungsstätten“

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Swt/1 „Vergnügungsstätten“. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich der Flurstücke 673, 674 und den Teilbereich der Flurstücke 657 und 667 im Plangebiet die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bis zu einer Größe von maximal 100 m<sup>2</sup> Grundfläche fest, Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter sind jedoch ausgeschlossen. Für die Flurstücke 656 und 142 setzt der Bebauungsplan eine insgesamt Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten fest.

### 2.5 Satzung der Gemeinde Schwalmtal zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Bereich des Ortskerns Waldniel (2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Schwalmtal zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Bereich des Ortskerns Waldniel.

Die Satzung trifft Aussagen zur Gestaltung von Fassaden, zur Dachgestaltung, zu Materialien, zu Farben, zur Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden, zur Gestaltung von Einfriedungen, zur Gestaltung von Außenanlagen sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Die Satzung gilt neben den genehmigungspflichtigen Vorhaben auch für die von der Genehmigungspflicht freigestellten Vorhaben. Festsetzungen von Bebauungsplänen werden durch die Gestaltungssatzung nicht berührt. Für Baudenkmale gilt diese Satzung nur, soweit nicht durch den Landeskonservator abweichende oder ergänzende Forderungen gestellt werden.

Die Satzung ist bei Planungsvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten.

## **2.6 Satzung der Gemeinde Schwalmtal über die Unterschreitung der Maße für Bauwiche und Abstandsflächen im Ortskern Waldniel (1983)**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Schwalmtal über die Unterschreitung der Maße für Bauwiche und Abstandsflächen im Ortskern Waldniel vom 12.12.1983.

Die Satzung erlaubt eine Unterschreitung der damals gültigen Maße für Bauwiche und Abstandsflächen gemäß §§ 7 und 8 der "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung - (BauO NW)" in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV NW S. 248) und in der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung)" vom 20.03.1970 (GV NW S. 249), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1976 (GV NW S. 264) im Geltungsbereich der Satzung.

Die Satzung ist bei Planungsvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten.

## **2.7 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal**

Die Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Schwalmtal stellte bislang das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ aus dem Jahr 2005 dar. 2009 wurde ergänzend eine „Räumlich funktionale Analyse zur Bewertung dreier Standorte und möglicher Einzelhandelsnutzungen im innerstädtischen Kontext der Gemeinde Schwalmtal“ erstellt.

Da sich zwischenzeitlich Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels ergeben haben, wurde 2016 ein neues Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal erarbeitet (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2016).

Dieses Konzept zeigt Entwicklungspotenziale und Verbesserungsansätze zur Behebung der Versorgungsdefizite auf und dient damit der Schaffung der nötigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet.

In seiner Sitzung am 28.06.2016 hat der Rat der Gemeinde Schwalmtal die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend dem Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH vom 30.05.2016 beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde darüber hinaus das gesamte Einzelhandelskonzept 2016 vom Rat der Gemeinde Schwalmtal als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

### Makrostandort Gemeinde Schwalmtal

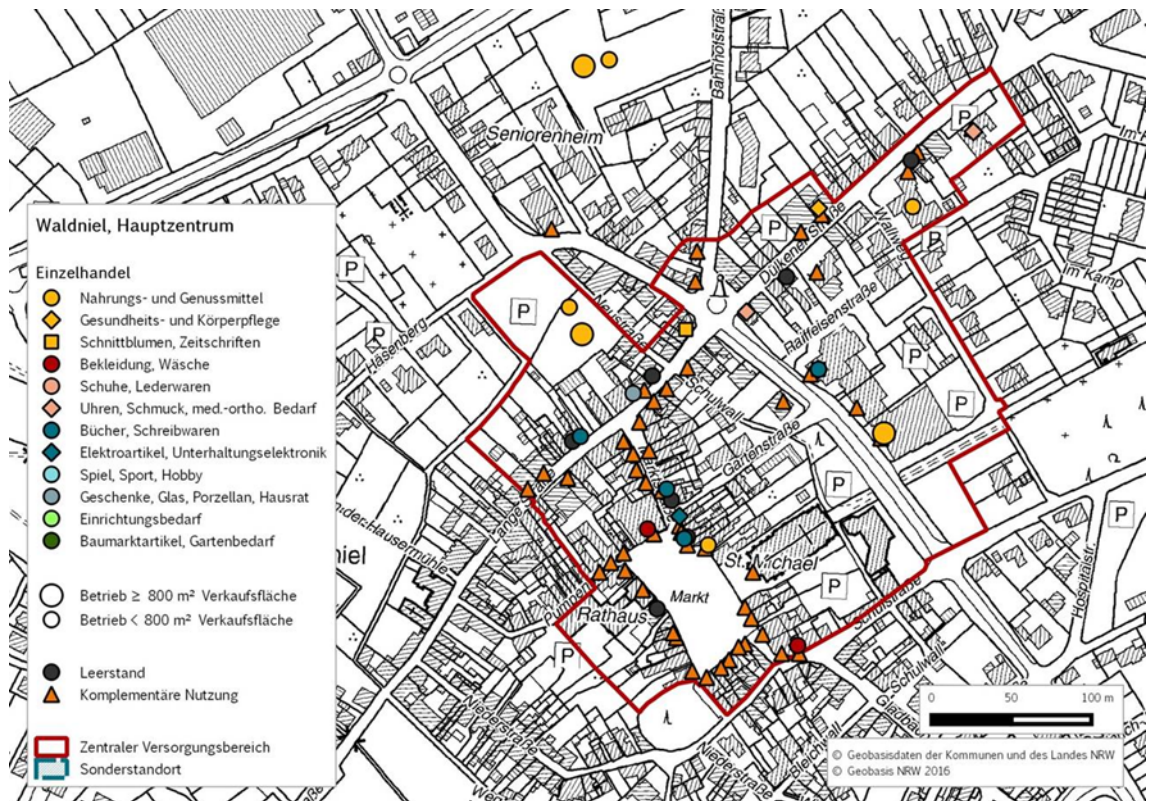
Die Gemeinde Schwalmtal wird mit ihren ca. 19.000 Einwohnern in der landesplanerischen Hierarchie als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt somit die raumordnerische Versorgungsaufgabe auch für ein überörtliches Marktgebiet. Weitere Mittelzentren in der näheren Umgebung sind die Städte Nettetal, Viersen und Wegberg. Das nächst-



gelegene Oberzentrum Mönchengladbach befindet sich rd. 14 km östlich der Gemeinde Schwalmatal.

Das Marktpotenzial des Schwalmtaler Einzelhandels ergibt sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Gemeindegebietes.

Der Ortskern von Waldniel bildet das Hauptzentrum mit gesamtgemeindlicher Handels- und Dienstleistungsfunktion. Für das Hauptzentrum wurde folgender Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt:



Zentraler Versorgungsbereich (CIMA 2016)

Der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Waldniel umfasst den Bereich mit dem dichtesten Besatz zentrenprägender Nutzungen rund um den Marktplatz (historischer Ortskern), der Sankt-Michael-Straße, Lange Straße und Dülkener Straße.

Im Einzelhandelskonzept wurde des Weiteren eine Sortimentsliste für die Gemeinde Schwalmatal definiert, die die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente enthält. Diese wurde aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und ist somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird gutachterlich empfohlen, die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen. Dementsprechend wurde diese Liste in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

## 3. Bestandssituation

### 3.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern Waldniels, südwestlich angrenzend an den Marktplatz neben dem Rathaus. Der mittelalterliche Grundriss des Ortskerns ist bis heute unverändert erhalten. Er wird durch das noch ursprüngliche Straßennetz, die Struktur der Flurstücke, die Baufluchten und die Baustruktur bestimmt.

Das Plangebiet ist umgeben von überwiegend historisch gewachsener Blockrandbebauung und einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Verwaltung sowie kulturellen Einrichtungen. Als städtebaulich prägende Elemente treten die Kirche St. Michael auf der gegenüberliegenden Seite des Marktplatzes sowie das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Rathaus in Erscheinung.

Das Plangebiet wird über den Marktplatz erschlossen. Der Marktplatz ist gefasst durch eine fast lückenlose Platzrandbebauung. Teil dieser Bebauung ist das eingetragene Denkmal „Haus Gorissen“, welches viele Jahre leer stand.

Die denkmalgeschützte Bausubstanz „Haus Gorissen“ befindet sich im Nordosten des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige dreiflügelige Fachwerkhofanlage, welche Anfang des 18. Jahrhunderts erbaut wurde (s. Kap. 3.4). Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, südlich des Scheunengebäudes, befindet sich ein Obstbaum- und Staudengarten.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend das Rathaus, welches im Nordosten an den Markt grenzt und im rückwärtigen Bereich durch weitere Gebäudekörper ergänzt wurde. Südlich dieses Gebäudekomplexes befindet sich der Rathausparkplatz, welcher von der Pumpenstraße aus erschlossen wird.

Im Süden grenzen die rückwärtigen privaten Gärten der Bebauung an der Niederstraße an das Plangebiet.

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger, Fahrradfahrer sowie für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Markt.

### 3.3 Topographie

Vom Markt im Nordosten des Plangebietes ist ein Abfall des Geländes in Richtung Südwesten zu verzeichnen. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes im Südwesten liegt ca. 4,5 m tiefer als der Markt.

In der entgegengesetzten Richtung von Nordwesten nach Südosten ist nur im rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes ein Gefälle von maximal 0,5 m zu verzeichnen.

### 3.4 Denkmalschutz

Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Denkmäler sind in die Denkmalliste einzutragen. Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind die Ziele im Denkmalschutzgesetz verankert. Demnach sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

### Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das eingetragene Baudenkmal Nr. 66 „Haus Gorissen“. Hierbei handelt es sich um eine dreiflügelige Hofanlage sowie eine zugehörige Backsteinmauer, welche das Grundstück im Südosten zum Nachbargrundstück abschließt. Die Hofanlage besteht aus einem straßenseitig erbauten zweigeschossigen Wohnhaus sowie einer rückwärtig errichteten zweigeschossigen Scheune und einem beide Gebäude verbindenden zweigeschossigen seitlichen Flügel.

Das Wohnhaus wurde Anfang des 18. Jahrhunderts durch Bürgermeister und Fabrikant J. Peillers errichtet. Es handelt sich dabei um ein traufständiges Gebäude mit einer breit gelagerten Backsteinfassade und seitlicher Fachwerkwand mit Ziegelvorsatzschale im unteren Bereich sowie einem Walmdach. Die Backsteinfassade befindet sich auf der Schauseite zum Markt und ist mit einer fünffachigen Fensteranordnung und mittig liegendem Hauseingang symmetrisch gestaltet. Die rückwärtige Fachwerkscheune wurde etwa zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet. Der verbindende seitliche Flügel wurde aus Ziegelstein um 1800 errichtet.

Die dreiflügelige Hofanlage wurde seit ihrer Errichtung auf vielfältige Weise genutzt und mehrmals umgebaut. So diente sie in den ersten Jahren nach ihrer Entstehung als Wohngebäude, danach jedoch als Brennerei, Destillerie und Likörfabrik und später auch als Geschäft für beispielsweise Schreibwaren, Haushaltswaren, Kunst oder Bücher.

Im November 2009 wurde vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland ein Gutachten gemäß § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz zum Denkmalwert gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erstellt. Das Gutachten beschreibt „Haus Gorissen“ als eines der bekanntesten historischen Gebäude von Waldniel mit einer eng mit dem Gemeinwesen verbundenen Geschichte. Erhaltung und Nutzung lägen daher aus wissenschaftlichen, insbesondere städtebaulichen, architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

### Vermutetes Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vermuteten Bodendenkmals "Mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung Waldniel" (erste urkundliche Erwähnung 1020). Darüber hinaus grenzen die Flächen im Geltungsbereich unmittelbar an den Marktplatz und befinden sich somit in direkter Umgebung der früheren Kirche (Bodendenkmal VIE 154). Demnach ist davon auszugehen, dass sich archäologische Relikte der mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung und folglich bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten haben.

Diesbezüglich erfolgte im Rahmen des Verfahrens eine archäologische Sachverhaltsermittlung (Ocklenburg-Archäologie, Stand August 2021). Im Zuge dieser Sachverhaltsermittlung wurde ein mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmter Suchschnitt von ca. 23 m Länge und ca. 4 m Breite in dem Gartenbereich des Baudenkmals „Haus Gorissen“ angelegt. In diesem Bereich wurden Reste eines rechteckigen Fundamentes, einer Mauer und einer Abfallgrube sowie zahlreiche Kleinfunde aus dem 19. Jahrhundert gefunden.

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass es sich um Siedlungs- und Baubefunde der neuzeitlichen Vorgängerbebauung handelt. Diese werden als nicht erhaltenswert eingestuft, sodass aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine weiteren Bedenken gegen den geplanten Neubau des Kindergartens bestehen.

Gleichwohl hat die Sachverhaltsermittlung gezeigt, dass sich Befunde erhalten haben und für die geplanten Erdeingriffe eine archäologische Begleitung erforderlich ist.

Um eine angemessene Berücksichtigung des vermuteten Bodendenkmals sicherzustellen, wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.8).

### 3.5 Schallimmissionen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich des bestehenden Parkplatzes des Rathauses und südwestlich der Straße Markt. Von diesen Bereichen wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet.

Um die schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung zu ermitteln, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, Düsseldorf, März 2021) erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kapitel 12.5 dargestellt.

### 3.6 Altlasten/ Bodenbelastungen

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021), in dem u. a. bodenchemische Untersuchungen durchgeführt und die Radonbelastung sowie der Wirkungspfad Boden – Mensch (s. Kap. 11.3) untersucht wurden.

Die abfallrechtliche Bewertung ergab, dass die schutthaltigen und sandig-lehmigen Auffüllungen in die Zuordnungsklasse Z.2 gemäß LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) Teil II TR Boden 2004 einzustufen sind. Damit kann der Aushub insgesamt nur im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. vollständige Versiegelung) bei technischen Bauwerken wiederverwertet werden. Hierzu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis der am Einbauort zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich. Ist ein eingeschränkter Einbau nicht möglich, sind die Böden abfallrechtlich entsprechend zu entsorgen.

Die Oberböden im Bereich der künftigen Spielbereiche wurde ebenfalls untersucht und sind i.d.R. in die Zuordnungsklasse Z.0 einzustufen. Damit ist ein uneingeschränkter Einbau dieser Böden möglich. Die Oberböden im Bereich des künftigen Spielhofes und der geplanten Stellplätze wurde nicht untersucht, da diese Bereiche versiegelt bzw. nicht zum Spielen zur Verfügung stehen werden.

Mit dem Strahlenschutzgesetz 2017 und der Strahlenschutzverordnung von 2018 gelten verbindliche gesetzliche Regelungen für Radon in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Länder festzulegen, für welche Regionen die in der Strahlenschutzverordnung aufgeführten erweiterten Maßnahmen erforderlich werden. Wenn der gesetzliche Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> auf mindestens 75 % der Gemeindefläche und zusätzlich in mindestens 10 % der Gebäude überschritten wird, sind sogenannte Radonvorsorgegebiete auszuweisen. In Nordrhein-Westfalen wird dieses Kriterium an keinem Ort erfüllt, so dass keine Gebietsausweisungen erforderlich sind. Um vorsorglich eine Minimierung des Zutritts von Radon aus der Bodenluft in das Gebäude zu bewirken, kann u. a. eine entsprechende Abdichtung der erdberührten Bauteile erfolgen.

### 3.7 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Aufgrund dessen ist nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder ver-

dächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen ist.

## 4. Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, für welches der vorliegende Bebauungsplan Planungsrecht schaffen soll, sieht zwei grundlegende Maßnahmen vor. Zum einen soll die denkmalgeschützte dreiflügelige Hofanlage „Haus Gorissen“ restauriert und wieder einer Nutzung zugeführt werden, die an die Tradition des Gebäudes als einem Ort der Kultur und Begegnung anknüpft. Zum anderen soll im südlichen Bereich des Grundstückes im Anschluss an das bestehende Scheunengebäude ein zwei- bis dreizügiger Kindergarten realisiert werden, der bei Bedarf noch um eine dritte Gruppe erweitert werden könnte. Der Kindergarten soll dabei nicht nur in dem Neubau, sondern auch in der denkmalgeschützten Scheune organisiert werden.

Das Konzept für das „Haus Gorissen“ sieht vor, im Bereich des Gebäudes am Markt sowie dem verbindenden Nebenflügel der Öffentlichkeit dienende Nutzungen, wie beispielsweise Ausstellungen oder andere museale Nutzungen, unterzubringen. Denkbar sind hier auch andere kulturelle oder soziale Nutzungen, nicht wesentlich störendes Kunstgewerbe, Ateliers, einen Laden, Gastronomie und im Obergeschoss Wohnen. Die denkmalgeschützte Scheune im rückwärtigen Bereich soll u. a. der Unterbringung von Räumlichkeiten des geplanten Kindergartens dienen. Um den gesamten Flächenbedarf eines mindestens zweizügigen Kindergartens zu decken, soll im Anschluss an das Scheunengebäude ein neues Gebäude entstehen. Der Neubau nimmt den zweigeschossigen Querschnitt der historischen Scheune auf und soll fast rechtwinklig vom Baudenkmal abgesetzt und entsprechend der Ausrichtung des Grundstückes errichtet werden. Zudem wird dieser Baukörper abgerückt von dem denkmalgeschützten Scheunengebäude errichtet werden, um dessen Wirkungsraum nicht zu beeinträchtigen und eine deutliche Zäsur zu schaffen. In dem Zwischenraum soll ein überwiegend transparentes, niedrigeres Foyer als Bindeglied und Gelenk zwischen Alt und Neu fungieren.

Die Erdgeschosszonen des Neubaus und des bestehenden Scheunengebäudes bieten Fläche für zwei Kindergarten-Gruppen inklusive Nebenräume, Büro und Küche. In den Obergeschossen könnte zusätzlich bei Bedarf eine dritte Gruppe untergebracht werden.

Durch den quer zu dem bestehenden Scheunengebäude platzierten neuen Gebäuderiegel entsteht im Nordwesten ein kleiner Spielhof, welcher durch die bewachsene Böschung des Rathausparkplatzes abgeschirmt wird. Im Süden und Südwesten des neuen Baukörpers entsteht im Bereich des bestehenden Obstgartens ein geschützter Spielgarten.

In den Freibereichen steht der Erhalt und die Nutzung des vorhandenen Obstgartens im Vordergrund. Damit soll sichergestellt werden, dass die ortstypisch von Gärten geprägte Innenlage weiterhin diesen Charakter behält. Hier sollen z. B. Streuobst- und Bienenwiesen angelegt bzw. ertüchtigt werden. Des Weiteren ist die Anbringung zusätzlicher Nisthilfen etc. an den neuen und alten Gebäuden vorgesehen (s. Kap.12.1).

Darüber hinaus ist südlich des geplanten Kindergartens eine Sickermuldenkaskade vorgesehen, die so berechnet wird, dass ein Wassereinstau von maximal 0,3 m vorhanden sein wird. Somit kann die Kaskade in den Spielbereich mit einbezogen werden.



### Städtebauliches Konzept o.M.

## 4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von zwei Seiten aus erschlossen.

Das denkmalgeschützte „Haus Gorissen“ ist über den Markt direkt erschlossen. Der Hof und die Scheune werden über eine bestehende Zuwegung im Südosten zwischen dem Denkmal und der Plangebietsgrenze erschlossen. Hierüber wird auch der rückwärtige Bereich des Grundstückes und der dort geplante Kindergarten fußläufig erschlossen.

Zusätzlich wird eine neue Erschließung vom Rathausparkplatz aus vorgesehen. Diese soll überwiegend für die Mitarbeiter als Erschließung dienen. Zu diesem Zweck werden auch im Südwesten des Plangebietes im Anschluss an den Rathausparkplatz sechs Stellplätze für die Mitarbeiter des Kindergartens vorgesehen. Der fußläufige Zugang zum Kindergarten erfolgt von den Stellplätzen aus über eine Zuwegung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Über die geplanten Stellplätze hinaus ist die Befahrung des Plangebietes durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht vorgesehen.

### Verkehrstechnische Untersuchung

Im Hinblick auf die geplante Errichtung des zwei- bis dreizügigen Kindergartens und dem damit verbundenen Hol- und Bringverkehr wurde vom Ingenieurbüro Geiger & Hamburger (Februar 2021) eine Prognose über die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge erstellt und die Stellplatzkapazität überprüft.

Das Personal des Kindergartens wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit max. 7 MitarbeiterInnen und einem motorisierten Individualverkehrsanteil von 60% berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 4 Stellplätzen. Hinzu kommt eine Küchenkraft, welche jedoch erst nach dem morgendlichen Bringverkehr im Kindergarten eintrifft und ihn vor dem nachmittäglichen Holverkehr wieder verlässt.

Die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten sechs Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Gartens, angrenzend an den Rathausparkplatz, sind demnach ausreichend bemessen, um den Stellplatzbedarf des Personals des Kindergartens zu decken. Im günstigs-

ten Fall ständen sogar noch zwei Stellplätze für eine andere Nutzungen durch den Kindergarten, z. B. Elternfahrzeuge und die Küchenkraft, zur Verfügung. Die Reinigungskräfte, die erst nach der Schließung des Kindergartens am späten Nachmittag eintreffen, können die dann frei gewordenen o. g. Stellplätze nutzen.

Es ist zu erwarten, dass die Kinder in erster Linie aus dem näheren Umfeld kommen werden. Diese Annahme führt jedoch nicht dazu, dass die Kinder überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Kindergarten gebracht bzw. abgeholt werden. Viele Eltern nehmen ihre Kinder auf dem Weg zur Arbeit im Auto mit, setzen sie am Kindergarten ab und holen sie auf dem Rückweg mit dem Auto wieder dort ab. Demnach ist nicht mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des umliegenden Verkehrsnetzes zu rechnen, da durch den Hol- und Bringverkehr nur geringfügig zusätzliche Fahrten entstehen werden. Dieser „Mitnahmeeffekt“ kann quantitativ jedoch nicht für den Kindergarten alleine abgeschätzt werden. Aufgrund der zentralen Lage des geplanten Kindergartens steigt außerdem die Wahrscheinlichkeit, dass eine Mehrfachnutzung des gleichen Fahrzeuges durch ein zweites Kind aus der Nachbarschaft oder ein Geschwisterkind auftritt.

Für die erste Gruppe (Kinder jünger als drei Jahre) wird eine Gruppenstärke von 10 Kindern und ein motorisierter Individualverkehrsanteil im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von 100% angenommen. Für die zweite Gruppe (Kinder älter als drei Jahre) wird mit einer Gruppenstärke von 25 Kindern und einem motorisierten Individualverkehrsanteil-Anteil von 60% kalkuliert. Damit ergibt sich für den Hol- und Bringverkehr ein Gesamtaufkommen von 25 Kfz. Je Fahrzeug sind 4 Fahrten/Tag zu rechnen.

Aufgrund der geringen Gesamtzahl der Kinder und um den Worst-Case abzubilden, wird bei dieser verkehrstechnischen Untersuchung auf mögliche Reduzierungsansätze durch den o. g. Mitnahmeeffekt oder mögliche prozentuale Annahmen zur Abwesenheit der Kinder verzichtet.

Während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr ist mit ca. 18 Kfz zu rechnen (70% der Elternfahrzeuge). Geht man von einer gleichmäßigen Verteilung der Kfz-Ankünfte und einer mittleren Parkdauer von 10 Minuten aus, müssen bei erhöhter Sicherheit gegen Überlastung 4 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Zur Überprüfung der Auslastung der derzeit vorhandenen Stellplätze wurde von der Gemeindeverwaltung während der morgendlichen Spitzenstunde über eine Woche im Juni 2020 an jedem Werktag eine Stichprobenerhebung durchgeführt. Die Zählungen fanden auf dem Rathaus-Parkplatz, dem Markt, an der Kirche St. Michael, der Sankt-Michael-Straße sowie an der unteren Lange Straße und der oberen Lange Straße statt.

Der für das Bringen und Holen der Kinder am günstigsten gelegene Parkplatz ist der Rathausparkplatz, da er die kürzeste Distanz zum geplanten Eingang des Kindergartens aufweist. Während der Erhebung waren morgens während der Spitzenstunde immer mindestens 4 Parkplätze frei. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die 6 neu geplanten Mitarbeiter-Stellplätze des Kindergartens während der morgendlichen Bringverkehr-Spitze noch nicht gänzlich belegt sind. Eine Mitbenutzung durch die Eltern wäre deshalb denkbar. Der Rathaus-Parkplatz wäre demnach geeignet, den morgendlichen Bedarf an Parkplätzen für den Bringverkehr des Kindergartens zu decken.

Da jedoch aufgrund der Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit des Rathauses für die Besucher eine Mitbenutzung des Rathaus-Parkplatzes durch den Hol- und Bringverkehr des Kindergartens nicht gewünscht ist, sollen die Eltern dazu angehalten werden, die weiteren Parkplätze in der Umgebung zu nutzen.

Infrage kommen hierfür der Parkplatz auf dem Marktplatz und der Kirch-Parkplatz. Während der Erhebung waren morgens während der Spitzenstunde immer mindestens 6 Stellplätze auf dem Markt-Parkplatz und 12 Stellplätze auf dem Kirch-Parkplatz verfügbar. Beide Parkplätze könnten daher den morgens erforderlichen Bedarf auch einzeln abdecken. Die weiteren von der Gemeinde untersuchten Parkplätze im Bereich der

Sankt-Michael-Straße, der oberen Lange Straße und der unteren Lange Straße wurden aufgrund der zu großen Entfernung zum geplanten Kindergarten nicht weiter betrachtet.

Von Mittag bis zum Ende der Öffnungszeiten um 16:30 Uhr sind 3 Zeitfenster für die Abholung der Kinder von jeweils 15 Minuten vorgesehen. Die Zeitfenster sind mit einem Beginn um 12:15 Uhr, um 14:15 Uhr und um 16:15 Uhr geplant. Wie viele Kinder genau zu welcher Zeit abgeholt werden, kann nicht genau vorhergesagt werden und ist variabel. In der Regel ist jedoch einer der beiden späteren Bereiche am stärksten belastet.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass mittags und an einem weiteren der beiden Termine am Nachmittag jeweils 20 % der Kinder abgeholt werden (je 5 Kfz). Es ist davon auszugehen, dass diese Eltern grundsätzlich einen freien Stellplatz finden werden.

Der Worst-Case besteht darin, dass 60 % der Fahrzeuge (15 Kfz) zu einem gemeinsamen Abholtermin um 14:15 Uhr oder 16:15 Uhr kommen. Die Ankunftszeit erstreckt sich im Normalfall über mindestens eine halbe Stunde. Die Ankunftsrate beträgt also 30 Kfz/h. Der mittlere zeitliche Abstand zwischen den Fahrzeugen beträgt 2 Minuten. Bei einer mittleren Aufenthaltsdauer von 10 Minuten, analog der Morgenspitze, sollten daher mind. 5 – 6 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auch in diesen beiden Zeiträumen wurden Stichproben-Erhebungen freier Stellplätze durch die Gemeinde Schwalmatal durchgeführt. Sie fanden an verschiedenen Tagen von Ende September bis Anfang November statt. Die Ferien sowie Wochenenden wurden nicht berücksichtigt.

Auf dem Markt-Parkplatz wurden während der Erhebung der Gemeinde am Nachmittag 1 bis 6 Stellplätze, im Mittel 3 Stellplätze, ermittelt. Die notwendige Kapazität für den Holverkehr des Kindergartens wäre daher weder um 14:00 Uhr noch um 16:00 Uhr vollständig vorhanden. Nur auf dem Kirch-Parkplatz gibt es zu beiden Zeiten eine ausreichende Kapazität von Stellplätzen. Um 14:00 Uhr wurden dort 9 freie Stellplätze und um 16:00 Uhr 10 freie Stellplätze ermittelt. Bei Nutzung beider Parkplätze parallel wäre der Bedarf gedeckt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein solches Verhalten automatisch einstellen wird, da die Eltern den Parkplatz anfahren werden, der für ihre Anfahrt am günstigsten gelegen ist. Von Norden kommend wäre dies der Markt-Parkplatz, von Süden kommend eher der Kirch-Parkplatz.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Hol- und Bringverkehr des geplanten Kindergartens gut abgewickelt werden kann.

### **4.3 Entwässerung**

#### Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen. Da die Grundstücke, auf denen sich das Denkmal befindet, bereits vor dem Stichtag erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, besteht eine derartige Verpflichtung in diesem Bereich nicht.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung der Grundstücke auf denen der Kindergarten errichtet werden soll, sollte aufgrund der bereits hohen hydraulischen Belastung der Kanalisation versucht werden, vor Ort zu versickern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diesbezüglich ein Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021) erstellt.



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 Versickerungsanlagen möglich ist.

Dementsprechend soll südlich des geplanten Kindergartens eine Sickermuldenkaskade mit einer Einstautiefe von maximal 0,30 m errichtet werden. Die Kaskade soll dann dem natürlichen Geländegefälle Richtung Südwesten folgen.

Da noch nicht abschließend geklärt ist, welche Flächen in die Muldenanlage entwässert werden, erfolgt die abschließende Berechnung der Sickermulde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Es wurde diesbezüglich ein entsprechender Hinweis (s. Kap. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Schmutzwasser

Das Denkmal ist bereits an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Gegebenenfalls wird eine Erneuerung der Entwässerungsrohre notwendig, sollten die bestehenden Rohre nicht mehr den Vorgaben der DIN 1986 und der DIN EN 1610 entsprechen.

Der Neubau des Kindergartens kann über das Flurstück 674 in nördliche Richtung an das vorhandene Kanalnetz am Markt angeschlossen werden. Aufgrund der Geländeabsenkung in Richtung der Niederstraße wird gegebenenfalls der Einsatz einer Abwasserhebeanlage notwendig.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Kerngebiet

Den städtebaulichen Leitvorstellungen entsprechend (s. Kap. 4.1) soll die denkmalgeschützte Hofanlage „Haus Gorissen“ einer Nutzung zugeführt werden, die an die Tradition des Gebäudes als einem Ort der Kultur und Begegnung anknüpft.

Um die angedachten kerngebietstypischen Nutzungen wie z. B. kulturräffine Nutzungen, Ateliers, nicht wesentlich störendes Kunstgewerbe, Ausstellungen oder der Öffentlichkeit dienende Nutzungen umsetzen zu können, wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskerns von Waldniel mit dem umgebenden kerngebietstypischen Nutzungsgefüge und ist daher im Gesamtzusammenhang zu sehen.

Für das festgesetzte Kerngebiet werden von den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten und Sexshops sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig, da sie den im Plangebiet vorgesehenen, zum großen Teil der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen, die zu einer Attraktivierung des Marktes und der Umgebung beitragen sollen, entgegenstehen. Hierzu zählt maßgeblich auch die geplante gemeinnützige Nutzung des Kindergartens im rückwärtigen Bereich des Baudenkmals. Darüber hinaus soll eine mit den o. g. Nutzungen verbundene Abwertung des dem Aufenthalt dienenden Marktes verhindert werden.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, sind aus den gleichen Gründen nicht zulässig.

Jegliche Arten von Tankstellen, sowohl die allgemein zulässigen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, als auch die ausnahmsweise zulässigen, sind als unzulässig festgesetzt.

Zum einen würden von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nicht mit dem bestehenden dichten städtebaulichen Gefüge und dem angrenzenden dem Aufenthalt dienenden Marktplatz vereinbar wären. Zudem wäre zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in den Ortskern von Waldniel ziehen würden. Das bestehende Erschließungsnetz des Ortskerns und die Anbindung der Grundstücke im Plangebiet sind für solche Verkehre nicht dimensioniert. Abgesehen von den vorgenannten Gründen besteht im Bereich des an den Markt angrenzenden Denkmals aufgrund der nicht ausreichend dimensionierten Flächen für derartige Nutzungen gar nicht die Möglichkeit, eine Tankstelle zu errichten.

## **5.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Um Planungsrecht für die vorgesehene Errichtung des Kindergartens zu schaffen, wird im rückwärtigen Bereich des bestehenden Denkmals eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß sowie durch Firsthöhen als Höchstmaß festgesetzt.

### **5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

#### Kerngebiet

Für das Kerngebiet werden eine GRZ von 0,75 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen für die GRZ bzw. die GFZ für Kerngebiete von 1,0 (GRZ) bzw. 3,0 (GFZ). Die festgesetzte GRZ von 0,75 und die GFZ von 1,5 orientieren sich an den derzeit durch die Grundfläche bzw. Geschossfläche des Baudenkmals „Haus Gorissen“ überdeckten Grundstücksflächen.

Das Kerngebiet umfasst den Bereich des Baudenkmals sowie die Zuwegung in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet. Um die bestehende Zuwegung zu sichern wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,75 durch Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Damit hält diese Überschreitung die Obergrenze der BauNVO für die GRZ für Kerngebiete ein.

Mit den o. g. Festsetzungen wird der derzeitige Stand der Überbauung der Flächen im festgesetzten Kerngebiet festgeschrieben und damit gesichert.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Für die Fläche für den Gemeinbedarf werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die BauNVO macht für Flächen für den Gemeinbedarf keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung.

Die festgesetzte GRZ und die GFZ wurden anhand des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes ermittelt und mit einem ausreichenden Puffer versehen, um künftig ggf. erforderliche Erweiterungen des Kindergartens nicht zu verhindern. Damit kann, in Verbindung mit den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, ausreichend Flexibilität für die Errichtung des geplanten Gebäudes gewährleistet werden. Die GRZ von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, um die bestehenden Gartenbereiche weitgehend zu sichern. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend deutlich dichter bebaut. Folglich wird mit der Angleichung der GRZ an

die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete der Versiegelungsgrad des Grundstückes im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken deutlich begrenzt und somit dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Um die erforderlichen Flächen für die notwendigen Stellplätze, deren Zufahrten und Zuwegungen zum geplanten Gebäude zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Zuwegungen sowie mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 als zulässig festgesetzt. In Zusammenhang mit der Festsetzung zur Herstellung der Stellplätze und Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (s. Kap. 5.7) wird auch im Falle einer ausgeschöpften GRZ von 0,6 die Flächenversiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

### **5.3.2 Zahl der Vollgeschosse, maximale Firsthöhen**

#### Kerngebiet

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes und der Kubatur des Denkmals im städtebaulichen Kontext werden im Kerngebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dementsprechend wird für das Kerngebiet die Anzahl von zwei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt.

Das Baudenkmal „Haus Gorissen“ ist Teil der den Markt einfassenden Randbebauung und damit ein Element der stadträumlich bedeutsamen Fassadenansicht. Diese bauliche Einfassung soll auch beständig gewahrt bleiben. Mit Ausnahme des Rathauses mit drei Vollgeschossen, weisen die Gebäude hier überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Eine lediglich eingeschossige Bebauung wäre städtebaulich nicht ausreichend, um den Marktplatz in ausreichender Form einzufassen. Eine über die zwei Vollgeschosse hinausgehende Bebauung würde das Rathaus und seine Bedeutung in den Hintergrund treten lassen. Eine andere als die Zweigeschossigkeit an dieser Stelle wäre demnach städtebaulich nicht verträglich.

Dieser Argumentation folgend wird auch die maximale Firsthöhe für den Bereich des an den Markt grenzenden Gebäudes analog der bestehenden Firsthöhe inklusive eines geringfügigen Spielraums von ca. 0,5 m auf 74,00 m ü. NHN festgesetzt. Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und -neigung (s. Kap. 6.1) werden auch die weiteren gestaltgebenden Komponenten der Gebäudekubatur gesteuert und damit sichergestellt.

Für den Bereich der denkmalgeschützten Scheune und des seitlich gelegenen Verbindungsbaus, welcher die Scheune mit dem Gebäude am Markt verbindet, wird eine maximale Firsthöhe von 70,00 m ü. NHN festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bestehenden Firsthöhe der Scheune mit einem geringfügigen Zuschlag von ca. 0,5 m.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine geordnete, an die umgebende Struktur angelehnte Kubatur des Gebäudes am Markt dauerhaft sichergestellt.

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Um die Umsetzung des geplanten Kindergartens zu gewährleisten, wird für die Fläche für den Gemeinbedarf die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 68,50 m ü. NHN wird gewährleistet, dass die Realisierung von zwei Vollgeschossen und dem vorgesehenen geneigten Dach möglich ist und zudem ein angemessener Spielraum für Planungstoleranzen besteht.

Der First der an den geplanten Kindergarten angrenzenden denkmalgeschützten Scheune hat eine Höhe von ca. 69,55 m ü. NHN. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 68,50 m ü. NHN wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung des

Neubaus nicht über die des Baudenkmals hinaus geht und sich somit in der Höhenentwicklung unterordnet.

Darüber hinaus soll durch den als „Gelenk“ auszubildenden Eingangsbereich des Kindergartens, welcher überwiegend eingeschossig errichtet werden soll, ein deutlicher Absatz zum Denkmal entstehen.

Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, dürfen Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung die tatsächliche Firsthöhe des geplanten Gebäudes bis zu einer Höhe von 0,5 m überschreiten. Die mit dieser Festsetzung ermöglichte maximale Höhe der o.g. Anlagen würde somit bei 69,00 m ü. NHN liegen. Diese Höhe verbleibt damit immer noch unterhalb der Firsthöhe des angrenzenden Baudenkmals.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten das verträgliche Einfügen des geplanten zwei- bis dreizügigen Kindergartens in den städtebaulichen Kontext und stellen gleichzeitig die Realisierung des Gebäudes sicher.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenzen bestimmt.

##### Kerngebiet

Im Bereich des festgesetzten Kerngebietes wird im Bebauungsplan im Wege planerischer Zurückhaltung die Bauweise nicht bestimmt. Diese ist bereits durch die grenzständige Bebauung gegenüber dem benachbarten Rathaus auf der nordwestlichen Seite vorgegeben. Auf der gegenüberliegenden Seite wird der Abstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen durch die Außenkanten des Denkmals bzw. die dementsprechend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die bestehende Zuwegung definiert.

Innerhalb des Kerngebietes beschreiben die Baugrenzen die dreiflügelige Hofanlage „Haus Gorissen“.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sichern den Fortbestand der Kubatur und des Erscheinungsbildes des Baudenkmals.

##### Fläche für den Gemeinbedarf

Die Bauweise für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend dem festgesetzten Kerngebiet ebenfalls nicht bestimmt. Somit kann in Analogie der umgebenden Bebauung und der geplanten Lage des Kindergartens im Anschluss an die Scheune des „Haus Gorissen“ sowie im östlichen Bereich in Teilen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der Lage des geplanten Kindergartens im nördlichen Bereich der Gartengrundstücke im Anschluss an das Baudenkmal. In diesem Bereich werden die Baugrenzen überwiegend entlang der Plangebietsgrenze geführt, um sicherzustellen, dass auch erforderliche Erweiterungen des Kindergartens künftig möglich sind. Diese großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen können demzufolge ausreichend Flexibilität für die Umsetzung der Planung gewährleisten.

Die o. g. Grenzbebauung im östlichen Bereich ist begründet in dem schmalen Zuschnitt des Grundstückes im Bereich des Übergangs zwischen dem Denkmal und der daran angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf. Mit der dort befindlichen schmalen Zuwegung südlich des Denkmals „Haus Gorissen“ besteht die einzige Möglichkeit, den künftigen Kindergarten aus Richtung Markt zu erschließen. Um in diesem Bereich einen der

künftigen Nutzung gerechten Eingang und Empfang in das neue Gebäude zu schaffen, ist es erforderlich, in diesem Bereich Teilflächen der angrenzenden Grundstücke zu erwerben und mit dem geplanten Eingangsbereich bis an diese neuen Grenzen heranzubauen.

Im Hinblick auf diese vorgesehene Grenzbebauung im östlichen Bereich erfolgten bereits umfangreiche Abstimmungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern, hierüber besteht Einvernehmen. Im weiteren Verfahren werden der Grundstücksankauf und die erforderlichen Baulasten vertraglich geregelt bzw. öffentlich-rechtlich gesichert. Von der bestehenden Wohnnutzung in diesem Bereich hält der geplante Baukörper ausreichend Abstand, sodass von einer Beeinträchtigung hier nicht auszugehen ist. Die nachbarlichen Belange werden damit umfassend berücksichtigt.

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandsflächen zum Parkplatz des Rathauses werden nach einem geringfügigen Grundstückserwerb in diesem Bereich eingehalten.

Durch die genannten Zwangspunkte der für die Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke, ist im Hinblick auf die internen Funktionsabläufe des Kindergartens und der dadurch erforderlichen Anordnung der Räume eine Grenzbebauung unumgänglich.

Der historische Ortskern von Waldniel ist durch eine überwiegend dichte, teilweise Abstandsflächen unterschreitende und grenzständige Bebauung und dementsprechende Grundstücksparzellierungen geprägt. Die in Teilen vorgesehene Grenzbebauung entspricht der bestehenden umliegenden Struktur und wird aufgrund dessen als verträglich erachtet. Darüber hinaus besteht eine Satzung für den Ortskern Waldniel, die eine Unterschreitung der Abstandsflächen erlaubt (s. Kap 2.6).

Da die Räumlichkeiten für den Kindergarten nicht nur in dem Neubau, sondern auch im Bereich der Scheune des Baudenkmals „Haus Gorissen“ als Einheit untergebracht werden sollen, ist ein baulicher Anschluss an die Scheune erforderlich. Eine anderweitige Verortung des geplanten Kindergartengebäudes auf den Grundstücken ist vor diesem Hintergrund nicht möglich.

### **5.5 Stellplätze, Garagen und Carports**

Um die Anordnung der Stellplatzflächen zu steuern, wird eine Fläche für Stellplätze im Bereich der geplanten Stellplatzflächen angrenzend an den Rathausparkplatz festgesetzt. Diese Festsetzung sichert eine kompakte Anordnung der Stellplätze und eine Reduzierung der Zufahrtswege. Auf diese Weise und in Verbindung mit der Festsetzung zur Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (s. Kap. 5.7) wird einer minimierten Neuversiegelung des Bodens und somit einem schonenden und klimagerechten Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind Stellplätze allgemein zulässig, um hier die erforderlichen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachweisen zu können.

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig, um den Bereich des Baudenkmals und die Gartenfläche von jeglicher Bebauung über den geplanten Kindergarten-Neubau hinaus freizuhalten und auf diese Weise Blickbeziehungen zu erhalten.

### **5.6 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Im Plangebiet ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten ist. Hierbei handelt es sich um die bereits als Zuwegung in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke genutzte Fläche. Durch die Festsetzung der o. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Er-

schließung des Kindergartens im rückwärtigen Bereich des Grundstückes vom Markt aus für die Allgemeinheit und die Versorgungsträger gesichert.

### **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind auf den Grundstücken Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten sowie Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen. Darüber hinaus sollen keine versiegelnden Befestigungen verwendet werden.

### **5.8 Denkmalschutz**

Wie bereits in Kapitel 3.4 dargelegt, befindet sich das Plangebiet innerhalb des vermuteten Bodendenkmals „Mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlung Waldniel“. Um sicherzustellen, dass dieses vermutete Bodendenkmal bei der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt wird, wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, die besagt, dass bauliche Anlagen und Eingriffe in den Boden unterhalb der Geländeoberfläche so lange unzulässig sind, bis eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Damit wird dem Bodendenkmalschutz im Rahmen dieses Verfahrens umfassend Rechnung getragen.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Dachform und Dachneigung**

Die Dachformen von Gebäuden prägen die Gestalt der Bebauung und deren Fassadenansicht in erheblichem Maße. Die Gebäude angrenzend an den Marktplatz weisen ausnahmslos geneigte Dächer auf.

Für das Kerngebiet werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW demnach geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den Dachformen und -neigungen der verschiedenen Gebäudeteile des Baudenkmals „Haus Gorissen“ und sichert künftig dieses Erscheinungsbild.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. 5.3) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (s. Kap. 5.4), werden die bestehenden Kubaturen im Kontext des Ortskerns von Waldniel dauerhaft gesichert.

Der geplante Neubau soll sich in der Dachneigung an dem Baudenkmal ausrichten. Demnach ist für den geplanten Kindergarten ein geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 45° festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erlauben die Realisierung eines Gebäudekörpers, der den Anforderungen der geplanten Nutzung als zwei- bis dreizügiger Kindergarten gerecht wird, sich jedoch gleichzeitig auch dem angrenzenden Baudenkmal maßvoll unterordnet.

## 7. Hinweise

### Artenschutz

Im Hinblick auf den Schutz von Fledermäusen und Vögeln werden entsprechende Hinweise zu Baumfällungen und Rodungsarbeiten, zum Umgang beim Fund von Fledermausquartieren sowie zu Nisthilfen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bodendenkmalpflege

Hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des Ortskerns von Waldniel wurde ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern und dem Verhalten beim Fund von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Kampfmittel

Im Hinblick auf das Vorkommen möglicher Kampfmittel wurde ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Fund von verfärbtem Erdaushub oder verdächtigen Gegenständen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächen im Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 278“ befinden.

### Sümpfungsmaßnahmen

Die Flächen im Plangebiet sind von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierdurch sind Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Es wird auf die zu beachtenden DIN-Normen hingewiesen.

### Flurnahe Grundwasserstände

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Es wird auf die entsprechenden Vorschriften zur Abdichtung hingewiesen

### Versickerungsanlagen

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird auf die geplante Versickerungsanlage hingewiesen. Die Versickerungsanlage ist nach den Vorgaben des Baugrundgutachtens und Hydrogeologischen Gutachtens herzustellen.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

### Baudenkmäler

Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal „Haus Gorissen“ (s. Kap. 3.4) wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als Einzelanlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. Kennzeichnungen

Im Plangebiet erfolgten gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgende Kennzeichnungen:

### **9.1 Bergbau**

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 278“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft.

Durch die Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbau sind die Flächen im Plangebiet von Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch sind bedingte Bodenbewegungen möglich, welche bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können (s. Kap. 7).

## 9.2 Auegebiet / Humose Böden

Die Flächen im Plangebiet liegen zudem in einem Auegebiet. In diesen Bereichen kann der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstehen und der Boden 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. Aufgrund dessen wurde eine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass besondere Sicherheitsmaßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

## 9.3 Erdbebengefährdung

Bezüglich der Einordnung des Plangebietes in die Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S wurde eine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass besondere Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind.

Darüber hinaus wird auf die zu beachtenden DIN-Normen hingewiesen.

# 10. Städtebauliche Kenndaten

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Kerngebiet (MK)	ca. 580 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.810 m<sup>2</sup></b>

# 11. Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) für Bebauungsplan Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“, Gemeinde Schwalmthal, hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung Schwalmthal, gemeinsam mit Dipl. Ökol. Inge Püschel, Mülheim a. d. Ruhr, Oktober 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung, Einrichtung einer Kita auf dem Grundstück Haus Gorissen Gemeinde Schwalmthal, Ing.-Büro Dipl. Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Herne, Februar/März 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Wa/72 „Kulturort Haus Gorissen“ in Schwalmthal, Peutz Consult, Düsseldorf, März 2021



- Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten inkl. bodenchemischer Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in 41366 Schwalmatal-Waldniel, Markt 22 - Neubau Kindergarten - B-Plan Wa/72 -, Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021
- Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung in: Waldniel (Schwalmatal) Markt 22 „Kulturort Haus Gorissen“, „Ocklenburg-Archäologie, Stand August 2021

## 12. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB (s. Kap. 1.3). Demzufolge wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall auszugehen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge wird im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Gleichwohl ist es im Interesse eines sach- und fachgerechten bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und im Sinne einer nachhaltigen, umweltverträglichen Planung erforderlich, Umweltstandards zu berücksichtigen. Dementsprechend erfolgt eine Betrachtung der mit der angestrebten Planung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

### 12.1 Artenschutz

Die europäischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wurden im Rahmen der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 in nationales Recht umgesetzt.

Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten. Diese artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, eine von dem geplanten Vorhaben ausgehende Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen zu können bzw. weitere Prüfungsschritte aufzuzeigen.

Infolgedessen wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Büro hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Stand Oktober 2020). Im Ergebnis dieser Prüfung kann nach Recherchen und Anfragen beim LANUV das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Voraus ausgeschlossen werden. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die Auswahl planungsrelevanter Arten für die im Betrachtungsgebiet vorhandenen Lebensraumtypen enthält 35 planungsrelevante Tierarten, darunter 7 Säugetierarten und 28 Vogelarten. Wird diese Liste auf die Arten eingeschränkt, die die Biotoptypen „Kleingehölze“, „Gärten“, „Gebäude“ und „Höhlenbäume“ besiedeln können, dann reduziert sich die Anzahl der zu betrachtenden planungsrelevanten Tierarten auf 29. Hierbei handelt es sich um Fledermäuse (7 Arten) und Vögel (22 Arten).

#### Fledermäuse

Es können theoretisch die im Messtischblatt nachgewiesenen Fledermausarten Breitflügelgedlermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Zweifarbfledermaus im Plangebiet auftreten.

Fledermäuse können über dem Grundstück Markt 22 Fluginsekten jagen. Da die aktuelle Planung weiterhin eine Gartenfläche mit Baumbestand vorsieht, steht das Gelände den Fledermäusen auch während und nach der Bauphase weitgehend als Nahrungshabitat zur Verfügung.

Quartiere könnten Fledermäuse eventuell in den Baumhöhlen des Birnbaums auf dem betrachteten Grundstück finden. Eines der zur Sanierung vorgesehenen Gebäude weist zudem eine Fassadenverkleidung am Ortgang auf, hinter der einzelne Gebäude bewohnende Fledermäuse ggf. geeignete Quartiere finden könnten.

Die Linfos-Auskunft führt keine Fundorte planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten auf dem betrachteten Grundstück auf. In Schwalmatal sind jedoch Nachweise von Braunem Langohr und Zwergfledermaus bekannt.

Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Baumfällungen oder die direkte Zerstörung von Quartieren als Fortpflanzungs-/Ruhestätten nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass es zu indirekten Funktionsverlusten von Quartieren etwa durch Störungen oder Verluste wichtiger Teilhabitate kommen könnte.

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte sind deshalb die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

1. Alle Rodungsarbeiten und Fällungen (inklusive der Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses) sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 (5) Nr.2 BNatSchG 2009).
2. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten und - sofern dies technisch möglich ist - nach vorheriger endoskopischer Kontrolle durchzuführen; die Arbeit ist durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) zu begleiten und zu dokumentieren.
3. Der Fund von Fledermausquartieren (auch im Rahmen der Sanierungsarbeiten) ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
4. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB 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).

Bei Beachtung dieser Maßnahme kann für die o. g. planungsrelevanten Fledermausarten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Vögel

Es können theoretisch die im Messtischblatt nachgewiesenen Vogelarten Sperber, Eisvogel, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Mäusebussard, Bluthänfling, Kuckuck,

Mehlschwalbe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Wespenbussard, Turteltaube, Waldkauz, Star und Schleiereule im Plangebiet auftreten.

An den Gebäuden wurden jedoch keine Spuren gefunden (wie Nester, Mauserfedern, Gewölle oder Kotpuren), die auf eine Besiedlung durch Gebäude bewohnende, planungsrelevante Vogelarten schließen lassen. Auch an den benachbarten Gebäuden wurden keine Schwalbennester oder charakteristische Kotpuren gefunden. Eine Taubenrupfung im Garten des betrachteten Grundstücks und Kalkungsspuren am nächstgelegenen Kirchturm weisen lediglich auf gelegentliche Besuche eines Greifvogels, z. B. eines Wanderfalke, hin.

Im Ortskern von Schwalmthal sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen keine Nistplätze von Greifvögeln bekannt.

Der Gehölzbestand (inklusive der Kletterpflanzen) des Grundstücks Markt 22 kann jedoch geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten, wie z. B. Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube, voraussichtlich Nistplätze bieten. Kleine Höhlenbrüter (z. B. Meisen) finden auch in dem an einer Wand aufgehängten Nistkasten einen Brutplatz.

Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses oder die direkte Zerstörung von Quartieren als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten nicht sicher ausgeschlossen werden. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass es zu indirekten Funktionsverlusten von Quartieren etwa durch Störungen oder Verluste wichtiger Teilhabitate kommen könnte.

Zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte sind deshalb die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen:

1. Alle Rodungsarbeiten und Fällungen (inklusive der Entfernung des Kletterpflanzenbewuchses) sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 (5) Nr.2 BNatSchG 2009).
2. Der vorhandene Nistkasten ist außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten zu entfernen und an geeigneter Stelle auf dem Grundstück Markt 22 fachgerecht wieder anzubringen.

Bei Beachtung dieser Maßnahme kann für die o. g. geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Es wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Herpetofauna

Die Herpetofauna NRW führt für den vierten Quadranten des MTB 4703 weder Amphibien- noch Reptilienarten auf. Eine besondere Eignung des relativ isoliert, innerhalb des innerstädtischen Siedlungsraumes, gelegenen Grundstücks Markt 22 für Amphibien oder Reptilien ist nicht erkennbar, da geeignete Fortpflanzungsstätten und Versteckmöglichkeiten weitgehend fehlen.

#### Fazit

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der o. g. Hinweise und Maßnahmen – nicht ausgelöst.

Bei den übrigen Tierarten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit.

Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o. g. Hinweise vermieden werden.

## 12.2 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die innerörtliche Freifläche mit einer gemeinnützigen Nutzung im Ortskern sinnvoll ergänzt werden. Die Planung eines Kindergartens im Zentrum von Waldniel leistet einen aktiven Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt, die die bestehende Infrastruktur in Waldniel stärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt.

Auch die Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten „Haus Gorissen“ angrenzend an den Markt trägt dem Klimaschutz Rechnung. Durch die Sanierung bestehender Gebäude wird ihr Lebenszyklus verlängert und Emissionen für einen Neubau an anderer Stelle können vermieden werden. Auf diese Weise werden Ressourcen geschont.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht zudem Dachformen und -neigungen, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Diese GRZ orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, um die bestehenden Gartenbereiche weitgehend zu sichern. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend deutlich dichter bebaut. Folglich wird mit der Angleichung der GRZ an die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete der Versiegelungsgrad des Grundstückes im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken deutlich begrenzt. Eine Überschreitung der o. g. GRZ durch Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen ist zwar bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Die Zuwegungen und Stellplätze sind jedoch aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen, um künftig eine Vollversiegelung in diesen Bereichen zu verhindern.

Im Südwesten und Südosten der geplanten Bebauung soll zudem der Erhalt und die Nutzung des vorhandenen Obstgartens im Vordergrund stehen. Hier sollen z. B. Streuobst- und Bienenwiesen angelegt bzw. ertüchtigt werden. Ferner ist die Anbringung zusätzlicher Nisthilfen etc. an den neuen und alten Gebäuden vorgesehen. Der geplante Erhalt des Obstgartens sorgt für ein günstiges Mikroklima, da Hitzebelastungen/Wärmeinseleffekte vermieden werden. Die Grünfläche bietet zudem den Vorteil, dass sie Schadstoffe aus der Luft herausfiltert und zur Frischluftproduktion beiträgt.

Um einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten sowie steigende Niederschlagsmengen zu berücksichtigen, ist im Bereich südlich des geplanten Kindergartens eine Sickermuldenkaskade (s. Kap. 12.4) vorgesehen.

Darüber hinaus wird durch die Verortung der notwendigen Stellplätze am südwestlichen Rand des Gebietes und eine ausschließlich fußläufig geplante Erschließung des Neubaus die Notwendigkeit und die Dimensionierung von Zuwegungen auf dem Grundstück deutlich reduziert.

Mit den o. g. Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Wa/72 den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

## 12.3 Boden

Die Versiegelung durch den geplanten Neubau und die Nutzung des Kindergartens wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der GRZ von 0,4, im Vergleich zu den umliegenden dichter bebauten Grundstücken, reduziert. In Verbindung

mit der Festsetzung zur Herstellung der Stellplätze und Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien, z. B. aus Rasengittersteinen oder Fugenpflaster, wird dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021), in dem u. a. bodenchemische Untersuchungen durchgeführt und die Radonbelastung sowie der Wirkungspfad Boden – Mensch untersucht wurden.

Die abfallrechtliche Bewertung ergab, dass die schutthaltigen und sandig-lehmigen Auffüllungen in die Zuordnungsklasse Z.2 gemäß LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) Teil II TR Boden 2004 einzustufen sind. Damit kann der Aushub insgesamt nur im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. vollständige Versiegelung) bei technischen Bauwerken wieder verwertet werden. Hierzu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis der am Einbauort zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich. Ist ein eingeschränkter Einbau nicht möglich, sind die Böden abfallrechtlich entsprechend zu entsorgen.

Die Oberböden im Bereich der künftigen Spielbereiche wurde ebenfalls untersucht und sind i.d.R. in die Zuordnungsklasse Z.0 einzustufen. Damit ist ein uneingeschränkter Einbau dieser Böden möglich. Die Oberböden im Bereich des künftigen Spielhofes und der geplanten Stellplätze wurde nicht untersucht, da diese Bereiche versiegelt bzw. nicht zum Spielen zur Verfügung stehen werden.

Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurde für die Abschätzung des Wirkungspfades Boden – Mensch der Oberboden untersucht. Im vorliegenden Fall ist die sensibelste Nutzungsart, hier die geplanten Kinderspielflächen, bewertungsrelevant. Die Analyse des Oberbodens war bis auf einen leicht erhöhten Bleigehalt unauffällig. Die Prüfwerte für die sensibelste Nutzungsart Kinderspielflächen wurden bei den anderen zu prüfenden Stoffen ausschließlich eingehalten.

Aus gutachterlicher Sicht kann der Oberboden aufgrund der geringen Überschreitung < 10% auf dem Grundstück verbleiben bzw. auf dem Grundstück wiederverwertet werden. Eine Wiederverwertung könnte z. B. im Bereich der geplanten Versickerungsmulde erfolgen.

#### **12.4 Niederschlagswasser**

Um den gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Ermittlung des Baugrundes sowie der Versickerungsfähigkeit ein Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, Stand September 2021) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 Versickerungsanlagen möglich ist.

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens wird die erforderliche Versickerungsanlage (s. Kap. 4.3) mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

#### **12.5 Schallimmissionen**

Wie in Kapitel 3.5 erläutert, wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich des bestehenden Parkplatzes des Rathauses und südwestlich der Straße Markt. Diese beiden Quellen stellen die maßgeblichen Verkehrslärmquellen dar. In den schalltechnischen Berechnungen wurden auch die umliegenden Straßen schalltechnisch mitberücksichtigt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, März 2021) wurde der Verkehrslärm auf Grundlage der Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau

nach DIN 18005 bewertet. Des Weiteren wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Situation im Umfeld geprüft. Diesbezüglich existieren keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben. Dennoch sind negative Auswirkungen zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Kindergartens ist zudem die Errichtung von 6 Stellplätzen vorgesehen, welche vom Rathausparkplatz aus angefahren und als gewerbliche Nutzung gemäß den Vorgaben der TA Lärm beurteilt werden.

Diesbezüglich wird bei dem Kindergarten die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) zugrunde gelegt. Die gleichen Immissionsrichtwerte gelten auch für Kerngebiete.

### **12.5.1 Verkehrslärm**

Zur Berechnung der Schallemissionen auf den direkt an das Plangebiet grenzenden Straßen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung keine detaillierten Verkehrsbelastungszahlen vor. Aufgrund der Corona-Pandemie und des andauernden Lockdowns sind Verkehrszählungen gegenwärtig nicht repräsentativ. Die Voraussetzungen für Zählungen nach der Richtlinie für Verkehrszählungen können derzeit nicht erfüllt werden und sind demzufolge auch rechtlich nicht belastbar. Die Gemeinde Schwalmatal stellte Zählraten von verschiedenen Straßen im Umfeld zur Verfügung, aus denen tendenziell überschätzte 1.000 Fahrten bei einem Lkw-Anteil von 5 % zugrunde gelegt wurden. Für die Lange Straße wird ein höheres Verkehrsaufkommen von 3.000 Fahrten sowie für die Sankt-Michael-Straße von 5.000 Fahrten und ein Lkw-Anteil von 7,5 % berücksichtigt.

Die Berechnungen der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden für die Darstellung des Worst-Case bei freier Schallausbreitung berechnet. Zusätzlich wurden Berechnungen inklusive der bestehenden Gebäude sowie dem geplanten Kindergarten durchgeführt.

Im Ergebnis liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Haus Gorissen“ unmittelbar an der Straße Markt. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird demnach eingehalten.

Bei einer freien Schallausbreitung liegen die Beurteilungspegel im Bereich der Kita bei bis zu 51 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts selbst ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung im Plangebiet deutlich eingehalten.

Für die Freiflächen der Kita im Südwesten des Plangebietes sind aufgrund der geringen Verkehrslärmemissionen demnach keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Verkehrslärm in der Umgebung

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit verbundenen Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangelandes zu beurteilen.

Nach Vorgaben der Verkehrstechnischen Untersuchung (s. Kap. 4.2) ist durch die Umsetzung der Planung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 100 Bewegungen durch Eltern, die ihre Kinder in den Kindergarten bringen bzw. abholen, zu rechnen. Hinzu kommen die Kfz-Bewegungen durch Mitarbeiter, die mit zusätzlichen 24 Fahrten berücksichtigt wurden. Demnach kommt es zu einem Mehrverkehr von ca. 124 Fahrten am Tag.

Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens von derzeit berücksichtigten 1.000 Fahrten am Tag auf 1.124 Fahrten im Planfall kommt es rechnerisch zu einer marginalen Pegelerhöhung um 0,5 dB.

Sofern das berücksichtigte Verkehrsaufkommen im Nullfall tatsächlich höher läge als das angenommene Aufkommen, würden sich sogar geringere Pegelerhöhungen ergeben. Eine solche Pegelerhöhung von deutlich unter 1 dB ist mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Durch das geringe Verkehrsaufkommen sowie der Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Ortskern ist hier nicht mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm oberhalb der kritischen Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts zu rechnen. Somit stellen Pegelerhöhungen im Planfall bei einer Bewertung in Anlehnung an die 16. BImSchV keine wesentliche Änderung dar.

Lediglich im Fall sehr geringer Verkehrsbelastung im Nullfall von unter ca. 200 Fahrten am Tag käme es zu einer Pegelerhöhung um mindestens 2,1 dB. Dies würde dann die Schwelle der 16. BImSchV für eine wesentliche Änderung darstellen.

Darüber hinaus werden sich die Verkehre zum einen auf die Pumpenstraße mit dem Parkplatz am Rathaus sowie über den Markt verteilen. Demzufolge ist im Umfeld nicht damit zu rechnen, dass es an einer einzelnen Straße zu einer Verkehrserhöhung um die genannten 124 Kfz-Bewegungen am Tag kommt.

Insgesamt ist demnach gutachterlich festzustellen, dass lediglich mit einer geringen und nicht relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld zu rechnen ist.

#### Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kern- bzw. Mischgebiete eingehalten werden, sind generell keine Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Im nachfolgenden Verfahren sind grundsätzlich ausreichend ruhige Innenräume nachzuweisen. Diesbezüglich wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bereits die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 dargestellt.

### **12.5.2 Gewerbelärm**

Die sechs geplanten Stellplätze für den Kindergarten sollen lediglich durch die Mitarbeiter genutzt werden und nicht für den Hol- und Bringverkehr der Eltern zur Verfügung stehen. Die Stellplätze werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit vier Bewegungen im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr berücksichtigt. Eine Nutzung im Nachtzeitraum findet nicht statt. Demnach ergeben sich 24 Bewegungen am Tag, wovon sechs Bewegungen innerhalb der morgendlichen Ruhezeit zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr zugrunde gelegt werden. Zusätzlich wird eine Anlieferung beispielsweise von Mittagessen mittels eines Kleintransporters berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung erfolgt eine Prüfung auf um 6 dB reduzierte anteilige Immissionsrichtwerte.

Im Ergebnis der Berechnungen ergibt sich am Immissionsort 1 (nächstgelegene rückwärtige Bebauung an der Niederstraße) ein Beurteilungspegel von 44,7 dB(A) am Tag. Der angestrebte um 6 dB(A) reduzierte anteilige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) wird demnach deutlich eingehalten.

An den übrigen Immissionsorten ergeben sich geringere Beurteilungspegel, auch an dem Kindergarten selber ist von einer deutlichen Einhaltung auszugehen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Umfeld sogar um mehr als 10 dB am Tag unterschritten, womit die Immissionsorte im Umfeld nicht im sogenannten Einwir-

kungsbereich des Parkplatzes und der Anlieferung der Kindergarten gemäß TA Lärm liegen.

Auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden zum Tageszeitraum deutlich eingehalten.

#### Haustechnik Planung

Im Hinblick auf mögliche klima- und lüftungstechnische Anlagen liegen derzeit noch keine Planungen vor.

Diese Anlagen sind grundsätzlich so auszulegen, dass die Summe der Geräuschemissionen dieser Anlagen den um 10 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden.

### **12.6 Fazit**

Nach Umsetzung der Planung sind unter Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes Beeinträchtigungen der durch die Planung betroffenen Umweltbelange nicht zu erwarten.