



Gemeinde Schwalmtal  
Ortsteil Waldniel

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wa/70**

## **„Gewerbe- und Logistik-Park ehemaliges Rösler- Drahtwerk“**

### **Textliche Festsetzungen**

### Satzungsfassung

**Stand:** 05.02.2021

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

#### 1.1 Logistik- und Gewerbegebiet (LG) (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.1.1 Das Logistik- und Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Logistikbetrieben mit dem Zweck des Transportierens, Umschlagens / Kommissionierens und Lagerns sowie von Waren aller Art und sonstigen Gewerbebetrieben.

#### 1.1.2 Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Stellplätze und Garagen.
4. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. § 14 Abs. 3 BauNVO gilt entsprechend.
5. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.1.3 Im Logistik und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig.

1.1.4 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig.

1.1.5 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

1.1.6 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbebetrieb

stehen und wenn die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.7 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.8 Immissionskontingentierung

Der Beurteilungspegel nach TA Lärm des im Logistik- und Gewerbegebiet zulässigen Vorhabens „Logistik- und Gewerbepark“ darf die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionskontingente an den aufgeführten Immissionsorten nicht überschreiten. Die genaue Lage der Immissionsorte ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan der FIRU-GfI mbH vom 25.05.2020 in den Karten 9 und 10 auf den Seiten 26 und 27 dargestellt.

Straße, Haus-Nr.	Immissionskontingent in dB(A)	
	Tag	Nacht
Beethovenstraße 1	50	35
Beethovenstraße 5	50	35
Dülkener Straße 145	59	44
Dülkener Straße 151	58	43
Dülkener Straße 159	57	42
Dülkener Straße 167	57	42
Dülkener Straße 173a	55	40
Dülkener Straße 175	54	39
Eickener Straße 27	58	43
Eickener Straße 42	63	48
Heerstraße 11	59	44
Heerstraße 32	58	43
Heerstraße 36	58	43
Heerstraße 42	58	43
Querstraße 24	53	38
Turmstraße 6 (Schule 1)	59	

1.1.9 Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Seveso-III-Richtlinie

Im Logistik- und Gewerbegebiet LG sind abweichend von Nr. 1.1.2 Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die

aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

#### 1.1.10 Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW<sup>1</sup>

1.1.10.1 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 80) nicht zulässig.

1.1.10.2 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 1 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII (Ifd. Nr. 81 bis 221) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.1.10.3 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 2 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VI (Ifd. Nr. 81 bis 199) nicht zulässig.

1.1.10.4 Im Logistik- und Gewerbegebiet sind abweichend von Nr. 1.1.2 in den mit 3 gekennzeichneten Teilbereichen zusätzlich die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen V (Ifd. Nr. 81 bis 160) nicht zulässig.

1.1.10.5 Die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse V bis VII sind von den Festsetzungen zum Ausschluss von Betrieben nach Nr. 1.1.10.1 bis 1.1.10.4 ausgenommen. Dies gilt nicht für Betriebe, die in der Abstandsliste mit (\*) und (#) gekennzeichnet sind.

1.1.10.6 Die Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.2 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

1.2.1 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

---

<sup>1</sup> Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

- 1.2.2 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- Davon abweichend können unselbstständige Direktverkaufsstellen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn diese im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerksbetrieb, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb stehen und wenn die Geschossfläche einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2.3 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2.4 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2.5 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2.6 Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betrieben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Seveso-III-Richtlinie (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten GE sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind.
- Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse I bis IV zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- 1.2.7 Gliederung und Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass NRW (§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1.

- 1.2.7.1 In den Gewerbegebieten sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199) nicht zulässig.
- 1.2.7.2 Die in der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse VI sind von der Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben nach Nr. 1.2.7.1 ausgenommen. Dies gilt nicht für Betriebe, die in der Abstandsliste mit (\*) und (#) gekennzeichnet sind.
- 1.2.7.3 Die Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3 Sortimentsliste<sup>3</sup>

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</li> <li>• Schnittblumen</li> <li>• Zeitungen und Zeitschriften</li> </ul>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>• Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)</li> <li>• Optische und akustische Mittel</li> <li>• Bekleidung, Wäsche</li> <li>• Schuhe, Lederware</li> <li>• Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Bücher</li> <li>• Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe</li> <li>• Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>• Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel</li> <li>• Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)</li> <li>• Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li> <li>• Handarbeitsbedarf</li> <li>• Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)</li> <li>• Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</li> </ul>

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt.

<sup>3</sup> cima (Mai 2016) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal S. 59

Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Anlagen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien um bis zu 2,0 m zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand von der Gebäudeaußenwand von mindestens 2,0 m aufweisen.

Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten sowie durch Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Dachfläche zulässig.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22+23 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

### **4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **4.1 Maßnahmenfläche M 1**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 ist auf einer Mindestfläche von 2.880 qm eine flächige Gehölzpflanzung mit standorttypischen, heimischen Gehölzen (Mindestqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, höhe 100 – 150 cm) anzulegen.

Abgängige Gehölze sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

#### **4.2 Anpflanzfläche PF 1**

Die Anpflanzfläche „PF 1“ ist als Extensivrasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage ist eine Saatgutmischung mit Regiosaatgut Magerrasen mit maximal 3 gr / m<sup>2</sup> aufzubringen.

#### **4.3 Anpflanzung von Bäumen**

In der im Plan mit „PF 1“ gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe gemäß Planeintrag aus mindestens 26 standorttypischen Laubbäumen, (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Minstdurchmesser der Krone 8 m (ausgewachsen)) z.B. gem. Pflanzliste B, zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m anzuordnen. Die Pflanzung der Bäume hat in Pflanzgruben von 2 m Tiefe und mit einem Mindestvolumen der Baumquartiere von 12 m<sup>3</sup> zu erfolgen.

Abgängige Bäume sind gemäß den Bepflanzungsvorgaben zu ersetzen.

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte dürfen im Einzelfall parallel zur Straßenachse um bis zu 3 m verschoben werden.

#### 4.4 Installation von Fledermauskästen / Neuschaffung von Spaltenquartieren

Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Logistik- und Gewerbegebiets sind an den Außenfassaden von Gebäuden 25 Fledermausspaltenkästen anzubringen (z.B. Schwegler Typ 1WI oder Schwegler Typ 1WQ).

Die Spaltenkästen sind gruppiert, mindestens 5 bis zu maximal 10 Spaltenkästen, anzubringen.

Der Abstand zwischen den Spaltenkästen muss mindestens 5 m betragen.

Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit hat alle 5 Jahre zu erfolgen.

Die Spaltenkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Im Rahmen der abschnittswisen Entwicklung des Logistik- und Gewerbegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*

#### 4.5 Anbringen von Kunstnestern für Mehlschwalben

Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Logistik- und Gewerbegebiets sind an den Außenfassaden von Gebäuden 20 Kunstnester anzubringen.

Das Anbringen von Kunstnestern in einem Abstand von < 100 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist nicht zulässig.

Die Kunstnester sind in einer Höhe von min. 4 m über Geländeoberkante, unterhalb von Dachüberständen, anzubringen.

Die Kunstnester sind gruppiert, mindestens 6 bis zu maximal 10 Kunstnestern, anzubringen.

Eine Reinigung hat alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu erfolgen.

Die Kunstnester sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Im Rahmen der abschnittswisen Entwicklung des Logistik- und Gewerbegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*



#### 4.6 Anbringen von Nisthilfen für die Art Star

Vor Beginn der nach Entfernung eines Starennestes folgenden Brutzeit ist innerhalb des Logistik- und Gewerbegebiets an den Außenfassaden von Gebäuden 1 Nisthilfe anzubringen.

Die Nisthilfen sind in einer Höhe von min. 4 m über Geländeoberkante, anzubringen.

Eine Reinigung hat alle 2 Jahre, außerhalb der Brutzeit, zu erfolgen.

Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Im Rahmen der abschnittswisen Entwicklung des Logistik- und Gewerbegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich.*

*Die Nisthilfen sollen vorzugsweise im Nordwesten des Logistik- und Gewerbegebiets, im Bereich der festgesetzten Anpflanzfläche PF 1 oder im Osten des Logistik- und Gewerbegebiets, im Bereich der Maßnahmenfläche M 1, angebracht werden.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*

#### 4.7 Optimierung des Angebotes von Nistmöglichkeiten für Schleiereulen

Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Logistik- und Gewerbegebiets 1 artspezifischer Schleiereulennistkasten anzubringen.

Der Nistkasten muss eine Einflugöffnung von mind. 18 cm Höhe und 12 cm Breite vorweisen.

Das Anbringen des Nistkastens in einem Abstand von < 300 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist nicht zulässig.

Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit und eine Reinigung haben alle 2-3 Jahre zu erfolgen.

Der Nistkasten ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Im Rahmen der abschnittswisen Entwicklung des Logistik- und Gewerbegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*

#### 4.8 Anbringen von Nisthilfen für Turmfalken

Vor Beginn von Abbrucharbeiten innerhalb des Logistik- und Gewerbegebiets sind an den Außenfassaden 2 artspezifische Turmfalkennistkästen anzubringen.

Die Nistkästen sind in einer Höhe von min. 6 m über Geländeoberkante, anzubringen.

Das Anbringen der Nistkästen in einem Abstand von < 100 m zu angrenzenden Landes- und Bundesstraßen ist nicht zulässig.

Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit und eine Reinigung haben jährlich zu erfolgen.

Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

*Hinweis: Im Rahmen der abschnittswisen Entwicklung des Logistik- und Gewerbegebiets ist je nach Bauabschnitt ein Umzug der angebrachten Nistkästen innerhalb des Areals erforderlich.*

*Die Nistkästen sollen vorzugsweise im Norden oder Osten des Logistik- und Gewerbegebiets angebracht werden.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*

#### 4.9 Schaffung von Nisthilfen

Innerhalb des Logistik- und Gewerbegebietes sind

- 10 Mauerseglerkästen,
- 8 Kleinvogel-Halbhöhlenkästen (u.a. für Bachstelze und Hausrotschwanz) sowie
- 5 Dohlennistkästen

anzubringen.

Die Nistkästen sind in einer Höhe von min. 3 m über Geländeoberkante, anzubringen.

Die Nistkästen dürfen nicht von Bäumen oder Gebäudeteilen verstellt werden.

*Hinweis: Südexponierte Nistkästen sollten im Schatten eines Daches angebracht werden, westexponierte Nistkästen sollten im Schutz eines Daches angebracht werden.*

*Die Maßnahmen sind in Begleitung durch eine Fachkraft (Biologin/Biologe) umzusetzen (Umweltbaubegleitung). Die beauftragte Umweltbaubegleitung sowie die untere Naturschutzbehörde sind ausreichend frühzeitig in die Umsetzung der Maßnahmen einzubeziehen.*

## **5 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur das Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## II KENNZEICHNUNGEN

### 1 Bodenschutz / Altlasten

Im Untergrund der ehem. Drahtwerke Rösler liegen produktionsbedingte Verunreinigungen, i. W. mit Zink und leichtflüchtigen Lösemitteln (LHKW) vor. Nach übereinstimmender Bewertung durch verschiedene Gutachter und die zuständige Behörde muss die Versiegelung der Oberfläche am Standort bestehen bleiben, um den Zutritt von Oberflächenwasser und die potenzielle Migration der Schadstoffe zu unterbinden. Es handelt sich somit um eine Sicherung des derzeitigen Zustands und damit der weitgehenden Verhinderung von Schadstoffverfrachtungen.

Mit der Umweltbehörde wurde abgestimmt, dass beim Abbruch vorgefundene offensichtliche Schadstoffquellen, wie etwa alte Tanks oder ähnliche Verunreinigungsquellen, entfernt werden.

Das verunreinigte Gelände soll im Zuge der Neubebauung zu 100% versiegelt werden. Im Zuge des Abbruchs der bestehenden Gebäude und Flächenbefestigungen soll verhindert werden, dass mehr Oberflächenwasser als derzeit im Untergrund versickert und Schadstoffverfrachtung auslösen kann. Daher sollen der Abbruch der Gebäude und die damit verbundene Entsiegelung abschnittsweise, Zug um Zug mit der Neubebauung erfolgen. Derzeit wird von 3 Bauabschnitten ausgegangen.

### III HINWEISE

#### 1 **Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20, 41366 Schwalmtal, eingesehen werden.

#### 2 **Kampfmittel**

Da sich im Plangebiet gemäß der Aussage des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf mehrere Bombenabwurfgebiete befinden, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen ausgegangen werden. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben).

Bei allen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

#### 3 **Erdbeben**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

#### 4 **Baugrund**

##### **Bereich des nördlichen Gewerbegebietes**

Das Plangebiet weist Böden auf, 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. Daher sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18195 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### 5 **Grundwasser**

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der

Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## **6 Grundwassernutzug**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserbelastung. Das tief liegende Grundwasser steht daher für eine Nutzung nicht zur Verfügung.

## **7 Grundwassermessstellen**

Im Bereich der ehem. Drahtwerke Rösler liegen mehrere Grundwassermessstellen.

Nach übereinstimmender Bewertung durch den Gutachter und die zuständige Behörde müssen die vorhandenen Grundwassermessstellen erhalten werden, um den altlastenbedingten Schadstoffeintrag in das Grundwasser im Rahmen eines fortlaufenden Grundwassermonitoring nachverfolgen zu können.

Dort, wo vorhandene Grundwassermessstellen nicht erhalten werden können, sind diese gemäß DVGW-Regelwerk W 135 (Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen) vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der Hallen ordnungsgemäß zu verfüllen und zurückzubauen.

Neue Grundwassermessstellen sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde einzurichten.

## **8 Bergbau**

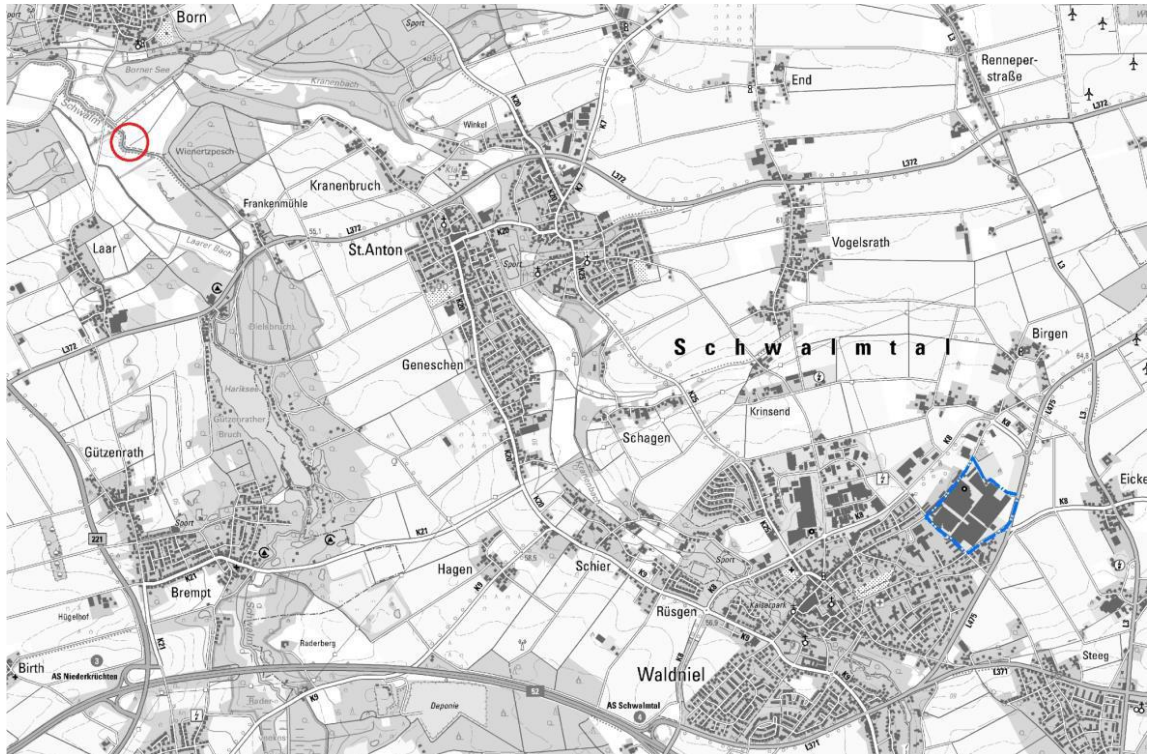
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

## **9 Externe Kompensationsmaßnahme - Entwicklung einer naturnahen Sekundäraue**

Zur Kompensation des Kompensationsdefizits von 46.996 Wertpunkten ist eine Deichrückverlegung mit Entwicklung einer Sekundäraue an der Schwalm im Bereich „In der Schleuse“ vorgesehen. Die Maßnahme wird vom Schwalmverband durchgeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wurde beantragt und vom Kreis Viersen in Aussicht gestellt.



~~Zur Kompensation des Kompensationsdefizits von 46.996 Wertpunkten wird an der Schwalm im Bereich „In der Schleuse“ ein vorhandener Deichabschnitt zurückverlegt und eine Sekundäraue entwickelt. Die Maßnahme wird auf Anregung des Schwalmverbandes durchgeführt.~~



**Abbildung 1: Lage der Deichrückverlegung an der Schwalm  
(rot umrandet, Plangebiet = blau umrandet)<sup>4</sup>**

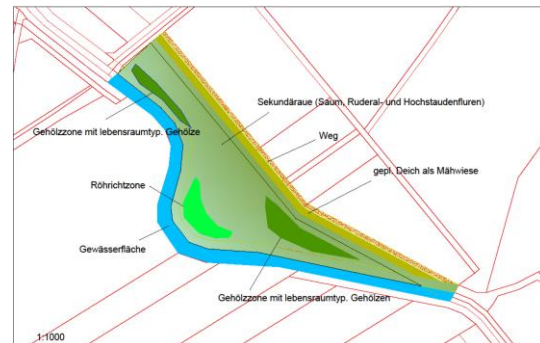
Im Rahmen dieser Maßnahme werden naturnahe Sekundärauenbereiche auf bisher teilversiegelten Flächen, Deichflächen und Mähwiesen entwickelt. Die Sekundäraue besteht dabei aus Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren, Röhrichten sowie Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen. Die Entwicklung der Sekundäraue führt zur Entwicklung von Biotoptypen, die gleichzeitig landschaftsbildwirksam sind und der Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild dienen. ~~Die Ermittlung der Wertpunkte dieser Maßnahme beruht auf Angaben des Schwalmverbandes.~~

<sup>4</sup> Geoportal NRW; 05/2020.

Ist-Zustand<sup>5</sup>:



Planung<sup>6</sup>:



Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag.

## 10 Artenschutz

### 10.1 Abstimmung von Fäll- und Rodungsarbeiten

Abstimmung der notwendigen Gehölzschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln. Baufeldvorbereitungen und Anlage der Baustraßen und sonstigen Bauflächen mit Rodungsarbeiten und Baumfällungen (inklusive Beseitigung aller Gehölze, Fassadengrün, Entfernen / Abtransport des Schnittguts) sind generell auf den Zeit-raum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Strauch-, Boden- / Staudenvegetation. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Elemente auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Die Baufeldräumung wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt.

### 10.2 Abstimmung der Abbrucharbeiten auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen

Die Gebäudeabbrucharbeiten sollen außerhalb der Brut- und Quartier- / Aufzuchtzeit zwischen 1. September und 15. November begonnen werden. Dadurch sollen Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln und Eiern während der Brutzeit und eingeschränkt flugfähigen Gebäudefledermäusen in potenziellen Gebäudequartieren und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden. Durch den Beginn der Abbrucharbeiten in dem genannten Zeitraum kann aufgrund der auftretenden Störungen und Erschütterungen auch verhindert werden, dass Fledermäuse

<sup>5</sup> Schwalmverband: Maßnahmenbeschreibung Deichrückverlegung 05/2020.

<sup>6</sup> Schwalmverband: Maßnahmenbeschreibung Deichrückverlegung 05/2020.



anschließend Winterquartiere im Gebäudebestand beziehen. Dabei ist zu beachten, dass im genannten Zeitraum die Nachttemperaturen über 10°C liegen, damit bei den Abbrucharbeiten keine eingeschränkt flugfähigen Gebäudefledermäuse beeinträchtigt werden.

Abweichungen von den zeitlichen Vorgaben können nur nach artenschutzrechtlicher Prüfung und Begleitung durch eine Fachkraft (Fledermausgutachter / in, Biologin / Biologe) durchgeführt werden (ökologische Baubegleitung).

#### 10.3 Modifikation der Abbrucharbeiten im Bereich des Schleiereulenbrutplatzes

Bei Schleiereulen sind auch Zweit- oder Spätbruten im August und Bruten im Oktober / Dezember möglich. Damit es im Rahmen der Abbrucharbeiten nicht zu Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln und Eiern kommt und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird, ist der entsprechende Bereich durch eine Fachkraft (Biologin / Biologe) vor den Abbrucharbeiten zu prüfen und gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vorgaben zu definieren (z.B. Abbrucharbeiten in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt / vor Brutbeginn für Unzugänglichkeit für die Art zu sorgen).

#### 10.4 Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist bei der Gebäudegestaltung auf großflächige Glasscheiben / Glasfassaden zu verzichten. Sind große Glasfronten erforderlich / gewünscht so sind diese so zu gestalten, dass ein Vogelschlag vermieden wird.

Dies wird erreicht, wenn die Durchsicht und Spiegelungen vermindert werden. Dazu werden folgend mögliche Maßnahmen aufgelistet:

- Glasscheiben mit vertikal angeordneten Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand).
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad von max. 12 %.
- Transuzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen.

Auf UV-Absorption basierende Methoden sind nicht geeignet. Auch Greifvogel-silhouetten funktionieren nicht. Der aktuelle Stand der Technik ist in SCHMID, H. P. WALDBURGER & D. HEYNEN, 2012, „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ dargestellt. Ggf. können hier weitere Details für die Anlagenplanung entnommen werden.

#### 10.5 Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Brutplätze von Vögeln und Quartiere und Leitstrukturen von Fledermäusen durch Lichtemissionen

Sowohl bei den Abbruch- und Bauarbeiten als auch nach Fertigstellung des Vorhabens (Betrieb) ist auf eine direkte und indirekte Beleuchtung von Bereichen außerhalb des Vorhabens zu verzichten. Dadurch können lichtbedingte Beeinträchtigungen auf Brutplätze von Vögeln und Quartiere sowie potenzielle Flugrouten und Jagdhabitats von

Fledermäusen vermieden werden. Dies gilt insbesondere für Grünflächen, Gehölze und Gebäude im direkten Umfeld des Vorhabens sowie Bereiche in denen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

#### 10.6 Vermeidung von anlagebedingten Beeinträchtigungen auf bodengebundene Tiere

Anlagebedingte Strukturen am Boden (Schächte, Öffnungen, Entwässerungen) können als Tierfallen fungieren. Damit es nicht zu unbeabsichtigten anlagebedingten Tötungen kommt, sind Öffnungen und sonstige Strukturen am Boden, die eine Falle darstellen könnten, durch engmaschige Netze oder Gitter zu sichern.

### 11 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290), 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.

## IV PFLANZENLISTEN

### Pflanzliste A

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna

### Pflanzliste B

Winterlinde	-	Tilia cordata
Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua