

BEGRÜNDUNG

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



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Amern

~~November 2021~~ Mai 2022

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in lila dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 10.05.2022 beschlossen.

Diese Begründung wurde am 20.09.2022 in Folge der Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 25.08.2022 (Aktenzeichen: 35.02.01.01-24Shw-013-1910) in den rot markierten Teilen geändert.

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Schwalmtal
Markt 20
41366 Schwalmtal

Verfasser:

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



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-086

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutzgebiete.....	5
2.5	Bestehende Festsetzungen.....	7
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4	KENNZEICHNUNGEN.....	9
5	HINWEISE.....	9
6	PLANDATEN.....	10
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1	Ausgleich.....	10
7.2	Immissionen.....	10
7.3	Artenschutz.....	11
7.4	Altlasten.....	11
8	VERFAHRENSVERMERKE	12
9	RECHTSGRUNDLAGEN.....	13
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	13

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Schwalmtal werden die Flächen entlang der Hauptstraße seit vielen Jahren durch diverse Einzelhandelsnutzungen geprägt. Seit einiger Zeit soll dort nun die Neuordnung des Kranenbachcenters verfolgt werden. Diesbezüglich wurde die 9. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt sowie der Bebauungsplan Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ aufgestellt, die im Jahr 2020 Rechtswirksamkeit bzw. Rechtskraft erlangt haben. Diese Planung sieht die Bestandssicherung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die Planung eines Non-Food-Discounters mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.050 m² sowie eines Lebensmitteldiscounters mit einer VKF von ca. 1.000 m² vor. Das Vorhaben trägt zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Amern bei und hilft, eine zukunftsfähige Nahversorgung für die Ortslage zu sichern. Zudem konnte im Rahmen einer Untersuchung zur Einzelhandelsverträglichkeit nachgewiesen werden, dass die Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und die übrige wohnungsnaher Versorgung hervorruft (CIMA Beratung + Management GmbH, 2019).

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich derweil ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 85 m² Verkaufsfläche (VKF) für den Lebensmitteldiscounter ergeben. Im Rahmen einer gutachterlichen Kurzstellungnahme konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Erweiterung stadt- und regionalverträglich umgesetzt werden kann und den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde entspricht (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021).

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf die Werte des vorherigen Plankonzeptes. In diesem Zusammenhang ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung bzw. Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens sowie der Schonung bestehender Zentren.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ocker-gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 2, Flurstücke 252, 267, 441, 442, 443, Teile des Flurstücks 266, sowie Gemarkung Amern, Flur 22, Flurstücke 65 und 129 sowie Gemarkung Amern, Flur 27, Flurstück 174. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,48 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzt. Konkret handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie zwei Imbisse. Zudem bestehen großflächige Parkflächen für die Bereitstellung der erforderlichen Kundenstellplätze. Vereinzelt unversiegelte und mit Gehölzen bestandene Flächen befinden sich in den Randbereichen im Nordosten sowie im Südosten. Der Kranenbach verläuft zudem zentral durch das Plangebiet, ist jedoch zu überwiegenden Teilen verrohrt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der südlichen Plangeietsgrenze verläuft die Hauptstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Entlang der nordöstlichen Plangeietsgrenze verläuft der Kranenbach unverrohrt und wird durch Grün- und Gehölzflächen gesäumt. Die Grünstrukturen setzen sich in nördlicher und östlicher Richtung fort. Südlich der Hauptstraße bestehen weitere Grün- und Gehölzstrukturen, ansonsten wird das Plangebiet von heterogenen Siedlungsnutzungen umgeben.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan legt diverse Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel fest. Für den vorliegenden Standort sind insbesondere die Ziel 6.5-1 sowie 6.5-2 relevant. Diese besagen, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches sowie Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Zudem besagt das Ziel 6.5-3, dass die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

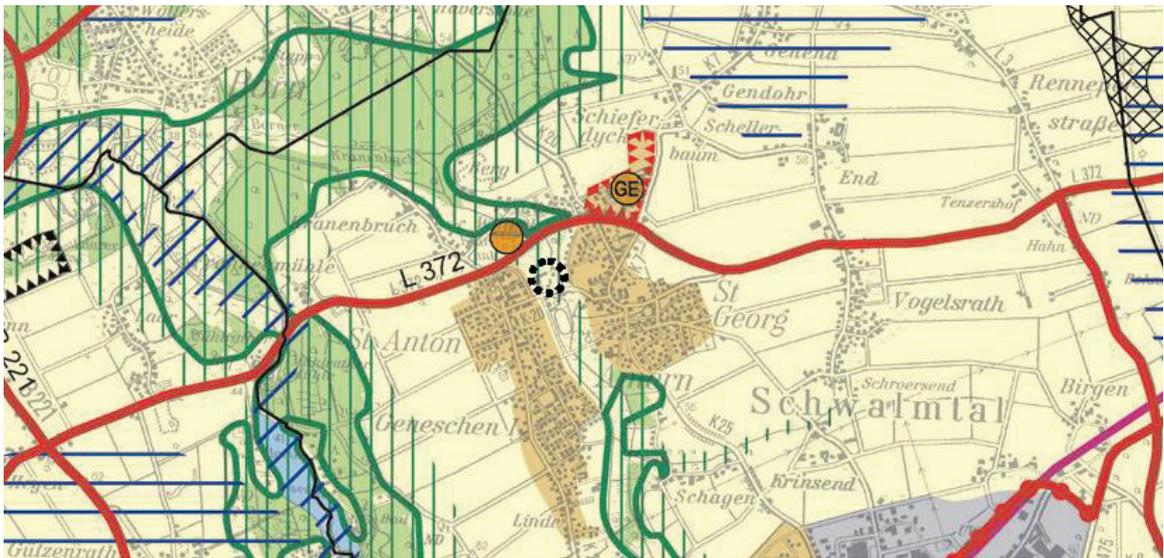


Abbildung 2: Regionalplan Düsseldorf mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Düsseldorf, 2021a)

Gemäß der graphischen Darstellung des Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zuzuordnen. Dieser erfüllt zudem eine Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Die Bezirksregierung Düsseldorf teilte jedoch im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage zur 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schwalmtal mit, dass aufgrund der bereits heute vorherrschenden, baulichen Prägung sowie der Parzellenunschärfe des Regionalplans von einer Lage im ASB auszugehen ist. Somit wird dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW entsprochen.

Dem Ziel 6.5-2 wird dadurch entsprochen, dass das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal den Bereich um das Plangebiet vollständig als zentralen Versorgungsbereich (ZVB) ausweist.

Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 6.5-3) hat die Cima eine Überprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit vorgenommen (CIMA Beratung + Management GmbH, 2021). Anhand der durchgeführten Analysen und Bewertungen konnte nachgewiesen werden, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche für den Norma Markt auf 1.085 m² im Bereich des Kranenbachcenters verträglich ist sowie mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt. Insofern folgt die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmthal stellt die Flächen des Geltungsgebietes überwiegend als „Sondergebiet“ dar und untergliedert sich in das SO 11a und SO 11b. Innerhalb des SO 11a sind Nahversorgungsmärkte mit einer max. VKF von 2.500 m² zulässig, deren Randsortimente max. 10 % der gesamten VKF ausmachen. Innerhalb des SO 11b ist zudem ein Sonderpostenmarkt mit einer max. VKF von 1.050 m² zulässig. Im Bereich des Kranenbaches werden „Wasserflächen“ sowie „Flächen für die Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Um die geplante Bebauungsplanänderung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb des SO 11a geändert werden. Anstelle der bisher zulässigen Nahversorgungsmärkte mit einer VKF von 2.500 m² sollen zukünftig 2.585 m² VKF zulässig sein.

~~Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wird im weiteren Verlauf des Verfahrens gestellt, um zu prüfen, ob aus landesplanerischer oder städtebaulicher Sicht Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.~~

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des sich in Neuaufrichtung befindlichen Landschaftsplanes „Grenzwald/Schwalm“, wird von dessen räumlichen Geltungsbereich jedoch ausgenommen (Kreis Viersen, 2020). Nördlich und östlich angrenzend an die verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kranenbachniederung“. Der Schutzzweck besteht insbesondere in der Erhaltung und Entwicklung einer reich gegliederten Bachniederung als Lebensraum für zahlreiche, teilweise gefährdete Tier- und Pflanzenarten, u. a. für den Biber; der Erhaltung des kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbilds mit Hecken, Baumreihen, Streuobstwiesen und Gebüsch im Bereich der Bachau sowie der Erhaltung kleinerer zum Teil altholzreicher Wälder. Da durch die vorliegende Planung kein unmittelbarer oder mittelbarer Eingriff in die vorgenannten Flächen erfolgt, ist eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten. Somit bestehen keine Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Vorgaben des Landschaftsplans.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine räumliche Überlagerung besteht demnach lediglich mit dem deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Die Landschaft im Naturpark wird

durch die Flussniederungen von Maas, Rur, Schwalm, Nette und Niers sowie ihrer zahlreichen Nebengewässer bestimmt. Zudem grenzt das Plangebiet im Osten unmittelbar an den Verbundkorridor „Schwalm-Niederung mit Nebenbächen“. Das Schutzziel besteht insbesondere in der Erhaltung des Schwalm-Niederungskomplexes mit naturnahen Fließ- und Stillgewässern mit teilweise gut entwickelter Verlandungsvegetation, ausgedehnten, hervorragend erhaltenen Bruch- und Auenwäldern, Röhrichtbeständen, Seggenriedern, strukturreichem (Feucht-) Grünland sowie naturnahen Buchen- und Eichenwäldern, als Lebensraum einer Vielzahl seltener, teils stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und als Kernelement innerhalb des Schwalm-Nette-Rur-Korridors. Da jedoch keine räumliche Überlagerung mit der Verbundfläche besteht und durch die Erhöhung einer zulässigen VKF keine Beeinträchtigung des Schutzziels zu erwarten ist, sind diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue“, welches sich mit dem Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ überschneidet. Diese Natura-2000 Gebiete befinden sich ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächenutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich nördlich im Bereich von Nettetal sowie südlich bei Niederkrüchten. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung des Plangebietes und anthropogener Störung durch die vorhandenen Nahversorgungs Nutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise im Verlauf vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen. Zur

Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Geportal NRW (IM NRW, 2022) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Hochwasser und Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Gebieten, in denen nach der Hochwasserrisiko- oder Gefahrenkarte mit Hochwasserereignissen zu rechnen wäre, bestehen nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte kann das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von über 4 m und Fließgeschwindigkeiten von über 0,5 m/s betroffen sein. Infolgedessen wurde der Schwalmverband um Stellungnahme zur tatsächlichen Gefährdungssituation gebeten. Dieser hat mit Schreiben vom 21.02.2022 mitgeteilt, dass es sich bei der Starkregengefahrenkarte um eine „Übersichtssimulation“ handelt, in der die aktuelle Gewässersituation des Plangebietes nicht abgebildet ist.

Tatsächlich wurden durch Aufweitung von Gewässerprofilen und Herstellung von überflutbaren Gewässervorlandbereichen seit den 1990er Jahren Maßnahmen des naturnahen Gewässerausbaus und der Gewässerentwicklung umgesetzt, die zu Synergien im präventiven Hochwasserschutz führen. Insbesondere wurde der Kranenbach 2016/17 aus dem Plangebiet in die östlich daran angrenzenden Flächen verlegt. Ein Trennbauwerk im Süden der Hauptstraße leitet Abflüsse bis ca. 1,5 m³/s in den neuen Bach. Zusätzliche Abflüsse erfolgen über ein verrohrtes Hochwasserflutgerinne unter dem Plangebiet. Hierdurch werden 100-jährige Ereignisse bis ca. 5,45 m³/s schadlos abgeführt.

Ferner wurde der Kranenbach oberhalb der Hauptstraße, auf einer Länge von etwa 550 m mit einem Sekundärauenprofil von bis zu 15 m Breite ausgebaut. Oberwasserseitig schließt ein weiterer etwa 500 m langer Abschnitt an, in dem das Gewässer mit sehr geringem Freibord durch eine breite Röhricht- und Wiesenaue fließt. Anstauungen durch Biberaktivitäten tragen dazu bei, dass der Kranenbach bei auflaufendem Hochwasser schnell ausufern und seine natürliche Auenniederung auf einer Fläche von 7,5 ha schadlos überfluten kann. Diese Maßnahmen führen zu erheblichen zusätzlichen Retentionsvolumen und Entlastungen der Hochwassersituation nördlich der Hauptstraße – vor Allem im Bereich des Einkaufszentrums – und sind in der Übersichtssimulation des BKG nicht detailliert abgebildet.

Im weiteren Verlauf nördlich des Kranenbachcenters kann es temporär zu einem Rückstau vor dem Straßendurchlass der L372 kommen. Ausdehnung und Einstautiefe lassen sich aus der veralteten und groben Datenlage der Starkregengefahrenkarte NRW nicht verlässlich ableiten. Der Schwalmverband lässt daher zurzeit eine sehr detaillierte Starkregengefahrenkarte für das gesamte Verbandsgebiet

auf Basis örtlich verifizierter Höhenmodelle und exakter Abbildung der aktuellen Gewässerverläufe mit allen Bauwerken und Kanalnetz-Koppelung entwickeln; das Projekt ist im Februar 2022 gestartet und wird auch im Gemeindegebiet Schwalmatal detaillierte Informationen liefern. Im Laufe des Jahres 2022 wird zunächst die Starkregengefahrenkarte generiert und anschließend werden eine Risikoabschätzung und ein Handlungskonzept folgen. Gemeinsam mit der Kommune können auf dieser Basis weitere zielführende Maßnahmen entwickelt werden, um die Überstaugefahr für den Bereich vor der L372 und für das Kranenbachcenter noch weiter zu reduzieren und damit auch an extremere Ereignisse in Folge des Klimawandels anzupassen.

Im Hinblick auf das vorliegende Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass die durch das verfahrensgeständliche Sondergebiet vorbereitete Nutzung bereits heute nahezu vollständig vollzogen wurde. Das Verfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung von über den Bestand hinausgehenden Verkaufsflächen im Umfang von 85 m². Die Umsetzung der zusätzlichen Verkaufsflächen erfolgt durch eine Umorganisation der Grundrisse. Sie ist weder an zusätzliche Versiegelungen noch an eine Erweiterung von Gebäudekubaturen gebunden. Bei der bestehenden Gebäudesubstanz handelt es sich um massive Gewerbebauten, die den prognostizierten Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten mit hoher Wahrscheinlichkeit standhalten könnten. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorgenannten, tatsächlichen Gegebenheiten ist zudem davon auszugehen, dass sich die in der Starkregenerigniskarte dargestellten Maximalwerte für Fließgeschwindigkeit und Einstautiefe auf die Stellplatzanlage beschränken und die Gebäude nur untergeordnet betroffen sind. Insofern kann eine Verschärfung der Hochwassersituation aus der Planung nicht abgeleitet werden und die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der geplanten Raumnutzung können als gering eingeordnet werden.

Gleichwohl wurde die Vorhabenträgerin über die bestehende Hochwassersituation informiert. Demnach ist ein diesbezügliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben ist davon auszugehen, dass die Belange des Starkregens und des allgemeinen Hochwasserschutzes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegenstehen bzw. durch weitere Maßnahmen abschließend bewältigt werden können. Die abschließende Regelung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen nachgelagerter Verfahren.

2.5 Bestehende Festsetzungen

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan Am/36 setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Sondergebiet (SO) welches durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in die Teilbereiche SOa bis Sod gegliedert wird
- eine GRZ von 0,8, die abweichend von 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf
- eine abweichende Bauweise
- Gebäudehöhen, die über die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen über NHN definiert werden
- Eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss innerhalb des SOa, SOb und SOd sowie von zwei Vollgeschossen innerhalb des SOc
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden

- Flächen für Stellplätze,
- Wasserflächen sowie Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Hochwasserentlastungsgerinne
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Am/36 trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Amern, Flur 2, Flurstücke 252, 267, 441, 442, 443, Teile des Flurstücks 266, sowie Gemarkung Amern, Flur 22, Flurstücke 65 und 129 sowie Gemarkung Amern, Flur 27, Flurstück 174. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend der Unterbringung nahversorgungsrelevanter Nutzungen dienen sollen. Das Sondergebiet (SO) unterliegt zudem einer Feingliederung in die Teilfläche SOa bis SOd, in denen unterschiedliche Nutzungen zulässig sind. Innerhalb des SOd soll im Zuge der Planung die maximal zulässige Verkaufsfläche von bisher 1.000 m² auf nunmehr 1.085 m² erhöht werden.

1.4 SOd

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die generelle Bauweise wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht verändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben zudem größtenteils unverändert bestehen. Lediglich innerhalb des SOd kommt es zu einer Baugrenzenverschiebung im südlichen Bereich. Die Baugrenze hält künftig einen Regelabstand von einem Meter zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und damit zur Hauptstraße ein.

4 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Auengebietes sowie der vorhandenen Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten wird das gesamte Plangebiet zeichnerisch als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet. Zur Erläuterung der damit verbundenen Restriktionen erfolgt zudem eine textliche Kennzeichnung.

5 HINWEISE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Am/36 wurden bereits Hinweise zu Anlagen an, in und über Gewässern, zum Artenschutz, zu den Grundwasserverhältnissen, um Bergbau, zu Bodendenkmälern, zur Energieversorgung, zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen, zu Kampfmitteln, zu Sumpfungsmaßnahmen, zur Erdbebengefährdung, zum Baugrund sowie der Einsichtnahme von Vorschriften aufgenommen.

Sollten im Zuge des Planverfahrens weitere Hinweise vorgebracht werden, sind diese in die Plankonzeption aufzunehmen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden		
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)	
	Gesamt	Teilfläche
Planung		
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“	14.122	-
Davon SOa		2.485
Davon SOb		1.923
Davon SOc		779
Davon SOd		2.697
Davon Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Hochwasserentlastungsrinne		183
Wasserflächen	648	-
Summe	14.770	

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, der die ökologische Wertigkeit der Fläche verändern würde. Durch die vorliegende Planung wird weder das Maß der baulichen Nutzung verändert und somit eine größere Flächenversiegelung ermöglicht, noch wird in die vorhandene Bepflanzung eingegriffen. Die Erforderlichkeit zur Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen ist somit nicht gegeben.

7.2 Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Am/36 fachgutachterlich untersucht (Graner + Partner Ingenieure, 2018). In diesem Zusammenhang wurden die Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kranenbachcenters unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung durch den Nonfood Discounter untersucht. Diesbezüglich wurde ermittelt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm im Bereich der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen unterschritten werden. Durch die vorliegende, geringfügige Erweiterung der VKF im Bereich des Lebensmitteldiscounters ist nicht von einer erheblichen Geräuschzunahme auszugehen, sodass Konflikte mit dem Immissionsschutz vorliegend nicht ersichtlich sind.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ wurde in einer Artenschutzprüfung der Stufe I das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht (hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, 2018). Planungsrelevante Pflanzenarten können für das Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Während der damaligen Begehung wurden zudem keine Hinweise auf eine Besiedlung des Abbruchgebäudes, des zur Fällung vorgesehenen Baumbestands bzw. des Plangebietes durch planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten gefunden. Es ist jedoch denkbar, dass geschützte (nicht planungsrelevante) innerhalb des Plangebietes vorkommen können. Diesbezüglich wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, unter deren Beachtung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben die artenschutzrechtlichen Hinweise unverändert bestehen. Zudem werden durch die vorgesehenen Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe in potenziell vorkommende Tierarten begründet, sodass artenschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich sind.

7.4 Altlasten

Das Plangebiet wird im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort mit der Bezeichnung "ehemaliger Großhandel für landwirtschaftliche Produkte mit Eigenbedarfstankstelle, Öltanks, Reparaturwerkstatt/ ehemaliger metallverarbeitender Betrieb" unter der Nummer S 78 (250_078) mit dem Status "kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung" geführt. Über den Altstandort liegt eine orientierende Untersuchung vor (GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH, 2019). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks und bei Beibehaltung der Versiegelung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund des Altstandorts können vor etwaigen sensibleren Umnutzungen, Bau- und Abrissmaßnahmen und Eingriffen in den Boden auf die geplante Nutzung abgestimmte Untersuchungen bzw. Maßnahmen gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich werden. Die Untersuchungen müssen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen als untere Bodenschutzbehörde erfolgen. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfüllen.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch ~~Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)~~ [Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 \(BGBl. I S. 674\)](#)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch ~~Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)~~ [Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 \(GV. NRW. S. 490\)](#)
- Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Düsseldorf. (26. April 2021a). Regionalplan Düsseldorf. Graphische Darstellung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- CIMA Beratung + Management GmbH. (19. Februar 2019). Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung in Schwalmtal–Amern, Kranenbachcenter. Köln: CIMA Beratung + Management GmbH.
- CIMA Beratung + Management GmbH. (02. April 2021). Kurzstellungnahmen. Erweiterung der geplanten Neuaufstellung des NORMA–Marktes im Kranenbachcenter, Schwalmtal, auf 1.085 m² Verkaufsfläche. Köln: CIMA Beratung + Management GmbH.
- GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH. (16. April 2019). Bebauungsplan Am–36 "Erweiterung Kranenbachcenter" Gemarkung Amern, Flur 2 + 22, div. Flurstücke. Orientierende Bodenuntersuchung im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes. Aachen: GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH.
- Graner + Partner Ingenieure. (18. Januar 2018). Schalltechnisches Prognosegutachten. Kranenbachcenter in Schwalmtal. Bergisch Gladbach: Graner+Partner Ingenieure.

- hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung. (02. Januar 2018). Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Bebauungsplan "Kranenbachcenter" Gemeinde Schwalmtal. Schwalmtal: hermanns landschaftsarcitektur/umweltplanung.
- IM NRW. (2022). Geoportal NRW. <https://www.geoportal.nrw/>. Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.geoportal.nrw/home>
- Kreis Viersen. (September 2020). Landschaftsplan "Grenzwald/Schwalm". Entwurf. Viersen: Kreis Viersen.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Abgerufen am 21. Februar 2019 von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>