

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



Gemeinde Schwalmtal – Ortslage Amern

## IMPRESSUM

September 2022

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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....</b>	<b>3</b>
3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	3
3.2	Schutzgut Fläche.....	4
3.3	Schutzgut Boden.....	4
3.4	Schutzgut Wasser .....	4
3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	5
3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	5
3.7	Schutzgut Mensch .....	5
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	5
<b>4</b>	<b>BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....</b>	<b>6</b>
4.1	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	6
4.2	Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
4.3	Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	7
4.4	Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	7
<b>5</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>7</b>

## 1 EINLEITUNG

Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes AM/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ gefasst. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

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 m<sup>2</sup> sowie eines Lebensmitteldiscounters mit einer VKF von ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).

## 3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

### 3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen begründet, da keine zusätzliche Versiegelung begründet oder die Entfernung bestehender, hochwertiger Vegetation ermöglicht wird. Besonders geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, so dass keine Festsetzungen für den Erhalt getroffen werden müssen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten bzw. europäische Vogelarten mitsamt ihrer Lebensstätten zu beeinträchtigen. Eine Betrachtung von Jagdhabitaten kann bei der Bewertung von Empfindlichkeit und Eingriff zunächst unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Ausgenommen sind Jagdhabitats, deren Beeinträchtigung den Fortbestand gesetzlich geschützter Fortpflanzung- und Ruhestätten gefährdet bzw. Individuen die Nahrungsgrundlage in einer solchen Form entzieht, dass diese verhungern und damit indirekt getötet werden. Da Jagdhabitats mit spezieller oder besonderer Ausprägung im Plangebiet nicht vorhanden sind, liegt dieser Ausnahmetatbestand vorliegend nicht vor.

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Am/36 konnte das Vorkommen geschützter (nicht planungsrelevanter) Tierarten nicht ausgeschlossen werden (Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 2018). 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.

Zudem ist es gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG allgemein verboten, wildlebende Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen. Ein vernünftiger Grund liegt vor, wenn eine Handlung ausdrücklich erlaubt oder nach Abwägung durch einen durchschnittlich gebildeten, dem Naturschutz aufgeschlossenen Betrachter gerechtfertigt ist. (Lütkes/Ewer, 2018). Dies ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen regelmäßig der Fall (WM BW, 2019). Somit steht der allgemeine Artenschutz einem Bauleitplan bereits dann nicht entgegen, wenn dessen Aufstellung erforderlich ist und Standort bzw. Plankonzeption unter Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Das Gebot zur Vermeidung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen bleibt hiervon unberührt. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen werden jedoch bereits durch die Maßnahmen für den speziellen Artenschutz ausgeschlossen.

### 3.2 Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein bestehender Einzelhandelsbereich nachverdichtet. Da das Maß der baulichen Nutzung durch die vorliegende Änderung nicht erhöht wird, erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Vielmehr kann durch die vorliegende Planung Fläche an anderer, bisher unvorbelasteter Stelle geschont werden. Aufgrund dieser Aspekte werden planbedingte Eingriffe in das Schutzgut Fläche als nicht erheblich bewertet.

### 3.3 Schutzgut Boden

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind von der Hochwertigkeit als mittelmäßig bis gering einzustufen. Eine Schutzwürdigkeit ist nur für die Böden des Niedermoores gegeben, welche sich im Nordosten und Südosten des Plangebietes im Bereich des Kranenbaches befinden. Zudem wurde der überwiegende Teil des Plangebietes bereits versiegelt, sodass die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereich nicht länger erfüllt werden können. Somit ist insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen. Durch die vorliegende Planänderung wird keine zusätzliche Versiegelung begründet, sodass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch den Bau oder Betrieb des Vorhabens zu erwarten sind.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet oder dem von der Planung betroffenen Umfeld sind wasserrechtliche Schutzgebiete nicht vorhanden. Ferner ist davon auszugehen, dass eine natürliche Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten nicht gegeben ist. Hierdurch werden planbedingte Auswirkungen auf die Qualität und Menge des Grundwassers begrenzt. Die mit von Grundwasserschwankungen hervorgerufenen Bodenbewegungen verbundenen Belange können durch allgemein geltende bauliche Standards bewältigt werden. Insgesamt ist damit von einer geringen, spezifischen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit werden baubedingte Auswirkungen in Form von Versiegelung und einer damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate als nicht erheblich erachtet. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das Wasser insgesamt nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das vorliegende Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass die durch das verfahrensgegenständliche 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 m<sup>2</sup>. 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 Starkregeneigniskarte 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.

### 3.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist aufgrund der Nutzung des Plangebietes eine Empfindlichkeit gegenüber der Einzelhandelsnutzung zu benennen, da diese aufgrund des von ihr erzeugten Verkehrsaufkommens (Kunden- und Lieferverkehr) insbesondere Ruß und Staub emittiert. Der bereits heute hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes trägt auch dazu bei, das Klima – insbesondere das lokale Kleinklima – negativ zu beeinflussen.

Zudem ist eine zunehmende Versiegelung zu erwarten. Da versiegelte Flächen eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen sind diesbezüglich zusätzliche, negative klimatische Wirkungen zu erwarten. Die geplante Überbauung des Plangebietes führt zu einem vollständigen Verlust der Produktionsfähigkeit von Kaltluft. Insgesamt ist im Plangebiet daher von einer hohen Vorbelastung des Schutzgutes Klima zu sprechen.

Die Empfindlichkeit des Klimas im Plangebiet ist aufgrund der bereits hohen Vorbelastung als untergeordnet zu betrachten. Es sind bereits große Teile des Plangebietes versiegelt und Belastungen des Klimas durch klimarelevante Emissionen vorhanden. Das Schutzgut Klima ist daher hauptsächlich gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme unversiegelter Flächen sowie einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes empfindlich.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Eine zu betonende Bedeutung des Plangebietes für das übergeordnete Landschaftsbild oder die Naherholung ist nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.

Die geplanten Änderungen werden das Landschaftsbild nicht verändern. Deswegen ist diese Veränderung nicht als erheblich zu bewerten.

Die Erweiterung der VKF lässt keine Besonderheiten, beispielsweise Rauchfahnen erkennen, die zu einer maßgeblichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. In diesem Zusammenhang sind keine weiteren Beeinträchtigungen erkennbar.

### 3.7 Schutzgut Mensch

Nach der Erstellung eines Schallgutachtens 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.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Zu im Umfeld vorhandenen Kulturdenkmälern oder davon umfassten Baudenkmalern bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen. Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes bekannt, ein

Vorkommen ist auch nicht wahrscheinlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit unwahrscheinlich, kann mangels systematischer Untersuchungen zum Ist-Zustand aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Maßnahmen sind auf der nachgelagerten Planungsebene zu verfolgen und werden im Kapitel 2.4 des Umweltberichts zusammengefasst.

Visuelle Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet bzw. der geplanten Erweiterung mit Kulturlandschaftsbereichen oder Baudenkmalern sind nicht gegeben. Insofern sind planbedingte Konflikte mit Kulturgütern nicht erkennbar.

#### Sachgüter

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung wirksam vermieden oder gemindert werden, sodass von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Denkmäler weisen aufgrund ihrer Vorbelastung keine herausragende Empfindlichkeit auf.

## 4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

In seiner Sitzung am 07.09.2021 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes AM/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ verfolgten städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen vorgestellt. Parallel sind die Träger und Behörden öffentlicher Belange zum Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Meinungsäußerungen aus der Öffentlichkeit sowie die Rückmeldungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein.

Folgende Themenschwerpunkte wurden hierbei benannt:

### 4.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

### 4.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden innerhalb einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht. Die vorgebrachten Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Der Schwalmtalverband wies darauf hin, dass im Plangebiet nicht der Kranenbach selbst, sondern eine Hochwasserentlastung von diesem befindet. Die diesbezüglichen Aussagen im Kapitel 2.1.4 „Wasser“ des Umweltberichts wurden dahingehend überarbeitet.

Der Kreis Viersen regt an, die vorgetragenen Formulierungen in der Begründung zu übernehmen. Die diesbezüglichen Aussagen wurden im Kapitel 7.4 „Altlasten“ der Begründung aufgenommen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Umsetzung der Anregungen im Bebauungsplanentwurf wurden dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 30.11.2021 zur Kenntnis gegeben.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes inklusive Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 stattgefunden. Parallel hierzu sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt eine Stellungnahme ein.

Folgende Themenschwerpunkte wurden hierbei benannt:

#### **4.3 Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.

#### **4.4 Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf bei der Gemeinde eingereicht. Allerdings wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

## **5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Die gewählte Fläche bietet sich sowohl aufgrund ihrer Lage als auch aufgrund der mit der Planung verbundenen Verdichtung an. Außerdem, durch die Verdichtung eines bereits bestehenden Standortes erfolgen weiterhin Umwelteingriffe in geringerem Maße als dies bei einem Neustandort der Fall wäre. Die gewählte Fläche wäre demnach, selbst bei Verfügbarkeit weiterer Flächen – am besten zur Verfolgung der Ziele der Gemeinde Schwalmtal, bei gleichzeitiger Beschränkung der Umwelteingriffe auf das erforderliche Maß, geeignet.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich soweit möglich am bestehenden Bebauungsplan Am/36 in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung. Die Änderungen umfassen eine 85 m<sup>2</sup> zusätzliche VKF und die Verschiebung einer Baugrenze im südlichen Bereich des SOd. Insgesamt gehen von diesen Änderungen jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, die nicht kompensierbar sind, da sie in einer Weise gewählt wurden, die bei der Verwirklichung des Vorhabens einen gewissen Gestaltungsspielraum erlauben, gleichzeitig jedoch Fehlentwicklungen vermieden werden.