

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Schwalmtal

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“, 4. Änderung, wurde am 24.02.2006 rechtsverbindlich. Durch die nun beabsichtigte 6. Änderung, die im Geltungsbereich identisch mit der 4. Änderung ist, werden neue Rechtsgrundlagen und ein im Jahr 2016 beschlossenes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal mit Regelungen zur Dimensionierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente berücksichtigt und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen angepasst.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand weiter zu sichern, Entwicklungsspielräume zu definieren und konkrete und rechtssichere Regelungen zur Dimensionierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu treffen.

2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen

Der Rat der Gemeinde hatte in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes, Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr am 07.09.2021 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planaufstellung frühzeitig zu beteiligen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.09.2021 bis einschließlich 27.10.2021. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.09.2021 und bis zum 27.10.2021. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr hat am 30.11.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und beschlossen, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Verkaufsflächenzahl entsprechend der Stellungnahme auf 0,1232 erhöht, was einer Verkaufsfläche von 2.400 m² entspricht. Die gegenüber den bisherigen Festsetzungen um 200 m² VKF erhöhte maximale Verkaufsfläche ist im Sinne der Flexibilität der Festsetzungen als plausible und weiterhin stadt- und regionalverträgliche Regelung anzusehen. Die nun vorgesehene Festsetzung von maximal 6.200 m² Gesamtverkaufsfläche und 2.400 m² VK für nahversorgungsrelevante Sortimente ist aus gutachterlicher Sicht unproblematisch. Trotz der geringfügigen Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächen gilt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 daher immer noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 20.07.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2022 im gleichen Zeitraum beteiligt.

Nach der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ wurden in der Begründung Änderungen zum Artenschutz und zum Hochwasserschutz in roter Schrift

vorgenommen, sowie eine Korrektur zu den Verkaufsflächenobergrenzen aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Am/8, 4. Änderung. Die Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH wurde ebenfalls in roter Schrift korrigiert. Da es sich bei den Änderungen um redaktionelle und klarstellende Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes aufgrund dieser Änderung nicht erforderlich.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß § 2 a BauGB wurde durch einen Fachgutachter (PLANUNGSGRUPPE SCHELLER, Landschaftsarchitekten, Niederkrüchten, Oktober 2018) eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“, 6. Änderung, wird aufgestellt mit dem Ziel, die planungsrechtliche Festlegung auf den aktuellen gesetzlichen Stand als Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) zu bringen. Die geplante Entwicklung verursacht keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des unmittelbaren Plangebietes. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen von Lebensräumen gegenüber dem heutigen Bestand nicht vorhanden sind und auch nicht entstehen. Die Standortwahl stellt unter Umweltgesichtspunkten eine vertretbare Realisierungsmöglichkeit dar. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im benachbarten Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts voraussichtlich keine zusätzlichen, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Am/8 „Gewerbegebiet“ in Amern zu erwarten sind.

Artenschutz

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II erscheint im Hinblick auf die betroffene Fläche nicht erforderlich. Schwerpunktmäßig sollte bei Veränderungen und planungsrechtlich möglichen Erweiterungen der Gebäude eine ergänzende Prüfung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung bezüglich möglicher Habitatstrukturen für Feldermäuse durchgeführt werden.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Die Biotoptypen im Bestand sind kleinflächige Abstandsgrünflächen aus bodenfremden Arten und großflächige Gebäude- und Verkehrsflächenstrukturen. Sie weisen eine geringe Bedeutung für die Fauna auf. Die Lebensraumfunktion für die Flora wird als nicht wertvoll, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener / gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften ist auszuschließen.

Planungsrelevante, hauptvorkommende Tierarten für die vorliegenden Lebensraumtypen sind nicht bekannt und bedingt durch die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht wahrscheinlich vorkommend. Gesonderte Kartierungen müssen nicht durchgeführt werden. Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zu dem Ergebnis, dass keines der Tatbestandsmerkmale der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Bau oder beim Betrieb des geplanten Vorhabens erfüllt wird.

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da eine strukturelle Veränderung des Untersuchungsraumes nicht Bestandteil der B-Planänderung ist. Funktionale, bestandserhaltende Veränderungen im Rahmen der Verkaufssortimente erfordern im vorliegenden Fall keine artenschutzrelevanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. D. h. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ausgeschlossen. Bei potenziellen Veränderungen von vorhandenen Bau- und Verkehrsflächenstrukturen sollten Anreicherungsmaßnahmen – sowohl aus ökologischer, als auch aus städtebaulicher Sicht – angestrebt werden.

Strukturanreicherungsmaßnahmen wären

- die Verbesserung von Nahrungsangeboten (Anpflanzen von fruchtenden Gehölzen)
- die Erhaltung und Entwicklung von Nahrungsflächen
- die teilweise Entwicklung von lebensraumtypischen Biotopen wie das Anpflanzen von Gehölzen und die Anlage von Nisthilfen an den Gebäuden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da die Bebauungsplanänderung lediglich die Einschränkung der zulässigen Nutzungen betrifft. Für die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch sind Ausweisungen für den Geltungsbereich in den Risiko- oder Gefahrenkarten nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) enthalten. In dem Kommunensteckbrief der Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW (Stand Dezember 2021) ist darüber hinaus für Schwalmtal kein Risikogewässer verzeichnet.

Starkregenhinweiskarten/Starkregenkarten liefern ergänzend zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU- Hochwasser-rahmenrichtlinie wertvolle Informationen auf lokaler Ebene über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur.

In der Starkregenkarte für NRW werden im Falle eines extremen Starkregens (90 mm/h) innerhalb des Geltungsbereiches kleinere Flächen mit einer Wassertiefe von < 10 cm überstaut. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächen und Wasserhöhen ist hier nicht mit Schäden zu rechnen. In Gänze ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes daher nicht mit einer Überflutungsgefahr zu rechnen.

Laut Starkregengefahrenkarte des Landes NRW sind Teile des Plangebietes bei Starkniederschlagsereignissen (HQ extrem und HQ selten) bis zu 0,5 m mit Wasser bedeckt. Gleichzeitig werden Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,7 m/s angenommen. Das anfallende Wasser kommt von den östlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen, läuft über die Straße und verteilt sich auf Siemensstraße und im Plangebiet. Von dort fließt es über die Tankstellenfläche im weiteren Verlauf wieder der Siemensstraße zu.

Im Rahmen von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Starkregenfall nachzuweisen (Überflutungsprüfung), um zu verhindern, dass verschmutztes Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal in der Siemensstraße läuft.

4. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Am/8, 6. Änderung „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Schwalmtal wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Verkehr am 13.09.2022 und im Rat der Gemeinde am 28.09.2022 als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Kreises Viersen ist der Bebauungsplan am 10.11.2022 in Kraft getreten.

Schwalmtal, den 10.11.2022