

Gemeinde Schwalmtal
Kreis Viersen
Regierungsbezirk Düsseldorf

**Begründung (Teil A)
zum Bebauungsplan
Wa / 63 „Ehemalige Schlossbrauerei“**

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage in roter Schrift wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 21.05.2019 beschlossen.

Verfasser:
FALTIN+SATTLER
FSW Düsseldorf GmbH
Rathausufer 14
40213 Düsseldorf

Gemeinde Schwalmtal
Markt 20
41366 Schwalmtal

Inhalt

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.2 Plangebietsabgrenzung.....	3
1.3 Städtebauliche Situation.....	3
1.4 Vorhandenes Planungsrecht.....	4
Informelle Planungen.....	4
1.5 Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmatal-Waldniel	5
1.6 Verfahren.....	11
2. Konzept	13
2.1 Städtebauliches Konzept.....	13
2.2 Höhenentwicklung (Geländehöhen).....	14
2.3 Prüfung von Planungsalternativen	15
2.4 Prüfung von Planungsvarianten auf dem Grundstück.....	15
2.5 Verträglichkeit von Verkehr	19
2.6 Verträglichkeit von Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm).....	21
3. Begründung der Planinhalte	24
3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	24
3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	25
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	26
3.4 Flächen für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	26
3.5 Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB	27
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	27
3.7 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB	27
3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	28
3.9 Gestalterische Festsetzungen, Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW	31
3.10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	32
4. Auswirkung der Planung – Umweltprüfung.....	35
4.1 Umweltbericht.....	35
4.2 Eingriffsregelung	35
4.3 Artenschutz	36
4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	37
5. Bodenordnende Maßnahmen.....	37
6. Flächenbilanz.....	37
7. Kosten	37
8. Rechtsgrundlagen.....	37
9. Anlage	37

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Eigentümerin des Geländes der früheren Schlossbrauerei beabsichtigt den bestehenden Einzelhandelsstandort „Alte Schlossbrauerei“ in der Gemeinde Schwalmtal - Ortsteil Waldniel neu zu ordnen. Aktuell befinden sich auf dem Plangrundstück ein LIDL-Discounter mit 700 m² VKF, sowie ein Backshop und eine Metzgerei. Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche ist damit mit rd. 800 m² anzusetzen. Der Flächeneigentümer plant nach Aufgabe der heutigen Nutzungen das Gelände neu zu strukturieren und einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche sowie eine Drogerie mit ca. 750 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Insgesamt ist hier ein Nahversorgungszentrum mit 1.900 m² Verkaufsfläche in räumlicher Nähe zum Waldnieler Ortskern und zum neuen Wohngebiet „Zum Burghof“ geplant. Hierfür werden die Bestandsgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Um diese Umstrukturierung zu ermöglichen, sind die Neuaufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Planungsvorhaben wird durch die Gemeinde Schwalmtal unterstützt. Hier wird die Chance gesehen, das ehemalige Gelände der Schlossbrauerei neu zu ordnen und die vorhandene Handelsnutzung sinnvoll zu ergänzen. Somit kann ein attraktiver Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Waldniel entstehen, insbesondere auch in Hinblick auf die benachbarten Wohnbauentwicklungen „Zum Burghof“. Zudem werden derzeit brachliegende Flächen reaktiviert und die Fläche durch begleitende Begrünungsmaßnahmen sowie die Errichtung eines kleinen Treffpunktes mit einem historischen Brunnen attraktiv gestaltet.

1.2 Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wa / 63 „ehem. Schlossbrauerei“ liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Waldniel und umfasst die Flurstücke 177, 1163, 1165-1168, 1370, 1581, 1582 in der Gemarkung Schwalmtal.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Roermonder Straße mit östlich angrenzender gemischter Bebauung (Einfamilienhausbebauung sowie gewerbliche Nutzung);
- Im Osten durch den bestehenden Kreisverkehr Roermonder Straße / Lange Straße / Ungerather Straße / Lüttelforster Straße sowie angrenzend dem Kaiserpark bzw. den Grünräumen entlang des Kranenbachs;
- Im Südosten durch die Lüttelforster Straße mit angrenzendem Mischgebiet;
- Im Nordwesten unmittelbar durch Ackerflächen, weiter im Nordwesten durch das in der Vermarktung befindliche Wohnbauprojekt „Zum Burghof“;
- Im Südwesten durch Privatgrundstücke mit bestehender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser).

1.3 Städtebauliche Situation

Lage und Nutzung

Der rund 8.008 m² große Planstandort befindet sich im südöstlichen Bereich des Schwalmtaler Ortsteils Waldniel, im Kreuzungsbereich Roermonder Straße / Lange Straße / Ungerather Straße / Lüttelforster Straße unweit des alten Ortskerns von Waldniel.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der früheren Schlossbrauerei. Das Unternehmen gehörte während seiner 110-jährigen Firmengeschichte zeitweise zu den größten Brauereien am Niederrhein. Nach Aufgabe der Produktion 1996 war das Grundstück jahrelang ungenutzt. 2011 wurde die bis dahin stadtbildprägende Fabrikanlage – bis auf eine umnutzungsfähige Halle – mit dem markanten Südturm abgerissen.

Derzeit ist im Plangebiet ein LIDL-Lebensmitteldiscounter mit ca. 700 m² Verkaufsfläche sowie ein Backshop und eine Metzgerei vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt aktuell rund 800 m².

Der angrenzende, vormals durch einen Getränkemarkt genutzte Gebäudetrakt, eine Bestandshalle der ehemaligen Schlossbrauerei, wird derzeit nicht genutzt. Auch die abgeräumte Bestandsfläche im Kreuzungsbereich Lüttelforster Straße / Roermonder Straße ist derzeit ungenutzt.

Baugebiet Zum Burghof

In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht das Baugebiet „Zum Burghof“. Das städtebauliche Konzept sieht für dieses eine schrittweise Wohnbauentwicklung des Bereiches zwischen der „Nordtangente“, der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße mit Einzel-, Doppelhäuser und Wohnungsbauten mit maximal zwei Geschossen vor. Die Bauabschnitte 1 und 2 sind bereits weitgehend umgesetzt. Entlang der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße sind bereits etwa 80 Wohneinheiten entstanden bzw. in der Entstehung. Weitere ca. 125 Wohneinheiten werden in den nächsten Jahren in den Bauabschnitten 3 und 4 errichtet. Der Bebauungsplan Wa 62 „Weiterentwicklung Baugebiet zum Burghof“ hat im Sommer 2018 Rechtskraft erlangt. Derzeit sind die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in der Vorbereitung, erste Anpassungen vorhandener Erschließungselemente bereits in der Umsetzung. Der Baubeginn der Neubauten des 3. Bauabschnitts ist für Ende 2019 geplant. Der 4. Bauabschnitt wird voraussichtlich Mitte 2020 starten.

Damit wird der Ortsrand Waldniel abgerundet und die noch vorhandenen unbebauten Flächen bis zur Straßentrasse der „Nordtangente“ in den Siedlungskörper einbezogen. Dies verändert die Situation der Flächen der ehem. Schlossbrauerei, die damit zukünftig nicht mehr in Randlage liegen, sondern als integriert zu betrachten sind.

Erschließung

Das Plangebiet der ehem. Schlossbrauerei befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Zentrum Waldniel (ca. 500 m). Es ist mit dem ÖPNV über die in ca. 300 m liegende Bushaltestelle „Kastanienallee“ mit Busanbindungen nach Brüggen, Mönchengladbach, Niederkrüchten und Viersen erschlossen. Für den MIV wird das Gebiet über die Roermonder Straße und die Lüttelforster Straße und entsprechenden bereits heute vorhandenen Zufahrten zum Plangebiet angeschlossen.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD), früher Gebietsentwicklungsplan - GEP 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Teilabschnitt Nettetal, ist das Plangebiet als

- Allgemeiner Siedlungsbereich

dargestellt.

Auch der Bereich um das Baugebiet Burghof (Bereich zwischen der „Nordtangente“, der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße) ist als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Landschaftsplan

Das Gemeindegebiet Schwalmtal wird von den Landschaftsplänen Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“ und Nr. 7 „Bockerter Heide“ des Kreises Viersen abgedeckt. Die Inhalte der Landschaftspläne und ihrer bisher rechtskräftigen Änderungen wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Informelle Planungen

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Der Standort wurde bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln, Juli 2005) als Nahversorgungsstandort dargestellt.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal

Im Juni 2016 wurde das „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 30.05.2016) vom Rat verabschiedet. Hierin ist der Standort „Alte Schlossbrauerei“ als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort dargestellt. Aus gutachterlicher Sicht wird in der Realisierung des Planvorhabens eine langfristige Sicherung des Areals als

Nahversorgungsstandort sichergestellt und zugleich dem bestehenden Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Gemeinde Schwalmtal entgegengewirkt.

1.5 Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel

Bereits im März 2015 wurde durch die CIMA eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel“ erstellt. Dieses Fachgutachten sollte als Grundlage für die Bauleitplanung, unter Berücksichtigung der geplanten Umstrukturierungen und Flächenumverteilungen, eine mögliche Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche prüfen und die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens attestieren. Dabei konnte die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens vollumfänglich nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche konnte in diesem Zusammenhang, sowohl in der Standortgemeinde Schwalmtal selber als auch in den Umlandgemeinden, ausgeschlossen werden. Die Planungen sind auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortskerne zu sehen.

Im Rahmen der fortschreitenden Planungen und als Konsequenz aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde die Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2015 im März 2017 aktualisiert und ergänzt. Im Zuge der eingegangenen Hinweise im Rahmen der Offenlage wurden schließlich im November 2017 kleinere redaktionelle Änderungen, bzw. ergänzende Hinweise auf- bzw. vorgenommen. Aufgrund des langen Planungsprozesses und sich verändernder Voraussetzungen, erfolgte im September bis November 2018 eine vollständige Überarbeitung der Verträglichkeitsuntersuchung, die auch eine Überprüfung der Wettbewerbssituation vor Ort beinhaltete.

Die Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 09.11.2018) überprüft die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens. Im Einzelnen kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

1.5.1 Auswirkungsanalyse

Das Planvorhaben wird eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel in der Gemeinde Schwalmtal sowie in den angrenzenden Kommunen durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen ist und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind.

Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs-, Genussmittel

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf insgesamt 1.030 qm wird kein Zentraler Versorgungsbereich in der Gemeinde Schwalmtal oder in den Nachbarkommunen von Umsatzverlusten in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen sein. Insbesondere ist keine Schließung strukturprägender Betriebe im Zentrum von Waldniel zu erwarten.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bewohner von Waldniel wird ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Südwesten von Waldniel erbracht. Die geplante Wohnentwicklung im direkten Umfeld wird nachhaltig gefördert.

Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Drogerie-, Parfümeriewaren

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (750 m² Verkaufsfläche) und das erweiterte Drogerieangebot des Lebensmitteldiscounters sind keine Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Schwalmtal oder den Nachbarkommunen in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Insbesondere ist keine Schließung eines strukturprägenden Betriebes in den Zentren zu erwarten.

Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bewohner von Waldniel wird auch ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes erbracht.

Für die Gemeinde Schwalmtal ergibt sich ferner die Chance, durch das Projekt einen leistungsfähigen Drogeriemarkt im Gemeindegebiet anzusiedeln. Seit der Schließung der SCHLECKER-Filialen wird dieses Marktsegment ausschließlich durch die Randsortimente der Lebensmittelanbieter abgedeckt.

1.5.2 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Beitrag des Vorhabens bzw. zum Ausbau der Nahversorgung

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal ist der Planstandort ehem. Schlossbrauerei als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort mit Wohngebietsanschluss klassifiziert. Er übernimmt eine zentrale Funktion in der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs und ist in diesem Sinne ein wichtiger Teil der Versorgungsinfrastruktur in der Gemeinde Schwalmtal. Der Standort ist dementsprechend auch im regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen als sogenannter Verbundstandort festgeschrieben. Das Planvorhaben wird eine Versorgungsfunktion für die südlichen Bereiche des Gemeindeteils Waldniel übernehmen, vor allem für die bereits umgesetzte bzw. in der Planung befindliche Wohnbauentwicklung im Bereich Burghof. Mit dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der Drogerie wird der Ergänzungsstandort über ein breites und attraktives Versorgungsangebot verfügen.

Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Gemeindeteils Waldniel

Die Eignung des Planstandortes als Einzelhandelsstandort ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal, in dem der Standort explizit als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort ausgewiesen ist. Alternative Entwicklungsflächen sind im Zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden, eine weitere Ausdehnung des ohnehin bereits heute weiträumigen Zentralen Versorgungsbereiches wird gutachterlich nicht empfohlen. Vor dem Hintergrund der kompakten und v.a. im Bereich des historischen Ortskerns ausschließlich kleinteiligen Siedlungsstrukturen finden sich im Zentralen Versorgungsbereich keine Flächenpotentiale mit ausreichendem Zuschnitt. (Vgl. hierzu auch Kapi. 2.3).

Auswirkung des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Gemeinde Schwalmtal bzw. der Nachbarstädte

Durch das Projekt sind keine zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass für strukturprägende Betriebe in den Zentren durch das Vorhaben das Risiko einer Betriebsaufgabe entsteht. Legt man das Kriterium „Gefährdung bestehender Zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung“ zu Grunde, ist dem Planvorhaben daher zuzustimmen.

1.5.3 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben wurde sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, als auch hinsichtlich der Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal und des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen überprüft. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan, kommunales bzw. regionales Einzelhandelskonzept) bilden dabei die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

Für das Vorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Die Zulässigkeit einer solchen Ausweisung setzt die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 13.07.2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu beachten, der 2017 unverändert in den neuen Landesentwicklungsplan übernommen wurde. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Zuge der Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel wurde durch die CIMA die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, der Regionalplanung und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Schwalmtal überprüft.

Ziel	Erfüllt / Nicht erfüllt	Hinweise / Begründung
Ziel 6.5-1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen	erfüllt	Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.
Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen	Die CIMA sieht die Voraussetzungen für den Rückgriff auf die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 als gegeben an.	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Gleichzeitig wurde bereits in der Vergangenheit die Nahversorgungsfunktion des Standortes sowohl im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Schwalmtal aus 2005 (BBE Unternehmensberatung, Köln), im Gutachten aus 2009 (Junker + Kruse Stadtforschung Stadtplanung, Dortmund) und im aktuellen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand 30.05.2016) anerkannt.</p> <p>Der Standort „Alte Schlossbrauerei“ und die geplanten Nutzungen sind aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen, die an die Ausnahmeregelung des Ziels 2 geknüpft sind: Bei den vorgesehenen Einzelhandelsbetrieben handelt sich um Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Planungsrechtlich sollte die Übereinstimmung des Vorhabens mit der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des LEP sichergestellt werden, indem die textlichen Festsetzung in dem Bebauungsplan vorschreiben, dass der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Schwalmtaler Sortimentsliste mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen müssen. Berücksichtigt man die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns von Waldniel, so ist offensichtlich, dass nach der Ansiedlung des EDEKA-Marktes auf dem Gelände der früheren Krautfabrik für Einzelhandelsnutzungen in der vorgesehenen Form (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) keine geeignete Entwicklungsfläche im Ortskern zur Verfügung steht. Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass es im gesamten Gemeindegebiet derzeit keinen Anbieter im Drogeriebereich gibt. Auch eine marktgemäße Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Daher ist die vorliegenden Planungen zu befürworten. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass weder die Ortsmitte von Waldniel, noch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen von dem Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.</p>
Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot	erfüllt	Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse hervorgeht, werden sowohl die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmtal als auch die der Nachbargemeinden nicht wesentlich durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Daher stimmt das Planvorhaben mit dem Beeinträchtigungsverbot überein.
Ziel und Grundsätze 6.5-4,	Nicht relevant	Die Ziele und Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

6.5-5 und 6.5-6		beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung von Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht relevant.
Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten	Rückgriff auf Ziel 6.5.7 ist nicht erforderlich	Die im LEP enthaltene Zielformulierung zur Überplanung vorhandener Standorte zielt vor allem auf den Schutz der Zentren vor planerisch nicht zu befürwortende Einzelhandelsenwicklungen an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Mit dem Ziel 6.5-7 besteht für die Kommunen die Option, die weitere Expansion derartiger Standorte planerisch zu steuern, ohne in die Gefahr von Entschädigungsklagen zu geraten. Ziel 6.5-7 stellt eine Festlegung dar, die abweichend von den Festlegungen 6.5-1-6.5-6 die Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels regelt. Da das vorliegende Vorhaben soweit erforderlich die Anforderungen der Festlegungen 6.5-1-6.5-6 erfüllt bzw. nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zulässig ist, ist ein Rückgriff auf Ziel 6.5-7 nicht erforderlich.
Ziel 6.5-8 „Einzelhandelsagglomerationen“	Nicht anzuwenden	Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich zum einen um einen Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs handelt. Zum anderen steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zum Ziel 6.5-8 (Satz 2), da mit den geplanten Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten eine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.
Grundsatz 6.5-9 „Regionale Einzelhandelskonzepte“	erfüllt	Die Gemeinde Schwalmtal ist genauso wie die anderen Kommunen des Kreises Viersen Teil des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen. Auf die Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird in folgendem Kapitel gesondert eingegangen. Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass das Vorhaben mit den Kriterienkatalog des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für derartige Vorhaben übereinstimmt bzw. in Übereinstimmung gebracht werden kann.
Ziel 6.5-10 „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“	Nicht anzuwenden	Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des Sachlichen Teilplans auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind. Da im vorliegenden Fall kein vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant ist, ist das Ziel 6.5-10 nicht anzuwenden.

Fazit:

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans überein (sofern diese überhaupt auf das Vorhaben anzuwenden sind) bzw. ist nach der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 genehmigungsfähig.

Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalplan (GEP 99)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf formuliert in seinem Ziel 4 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe standortmäßig und zentralörtlich einpassen“: „Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.“ Wie bereits ausgeführt, liegt der Planstandort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde der Nachweis erbracht, dass das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens dem Gemeindegebiet Schwalmtal entspricht.

Fazit:

Das Vorhaben entspricht damit den Zielvorgaben des Regionalplans.

Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen

Das 2007 durch ECON-CONSULT/ BBE Unternehmensberatung, Köln, erstellte und 2009 und 2017 durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund bzw. Fa. GMA, Köln, fortgeschriebene Regionale Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen sieht für Neuansiedlungen und Bestandserweiterungen an sogenannten Verbundstandorten die Erfüllung bestimmter Kriterien vor. Entsprechend den Ausführungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes wird der Sonderstandort ehem. Schlossbrauerei als Verbundstandort eingestuft.

Die Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens nach den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes kommt zu folgenden Ergebnissen:

Grundsätzlich ist bei der Planung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen, die einen Verbundstandort bilden, ein Abstimmungsverfahren vorzunehmen, wenn bei dem Planvorhaben die Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente 800 m² übersteigt. Das Planvorhaben umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1.710 m². Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Verbundstandortes und der Größe des Vorhabens ist eine regionale Abstimmung des Vorhabens erforderlich.

Die Überprüfung des Vorhabens durch die cima kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nach den relevanten Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes zulässig ist. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Vorhaben dient überwiegend der Versorgung des Nahbereichs, die Voraussetzungen für eine Genehmigung auf der Basis der Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW sind gegeben
- Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse ergab den Nachweis, dass Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Schwalmtal und den Nachbargemeinden sowie die übrige wohnungsnaher Versorgung durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Das Vorhaben soll innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs realisiert werden.
- Es besteht eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung.
- In Radius von 1.000 Meter wohnen rd. 6.000 Einwohner, durch die Entwicklung des Wohngebietes Burghof wird die Einwohnerzahl auf rd. 6.300 – 6.400 Bewohner ansteigen. Im regionalen Einzelhandelskonzept wird zur Zulässigkeit des Vorhabens eine Einwohnerzahl von 3.000 Einwohnern im Nahbereich gefordert.
- Die bisherigen Planungen sahen ein Stellplatzangebot von 75 – 80 Plätzen vor. Die cima geht davon aus, dass die im regionalen Einzelhandelskonzept geforderte Begrenzung der Stellplätze auf max. 100 PKW-Stellplätze eingehalten wird.

Fazit

Das Planvorhaben erfüllt somit die relevanten Kriterien aus der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen (2016 / 2017). Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass der Planstandort bereits heute als Nahversorgungsstandort genutzt wird und darüber hinaus im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal als „nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage“ festgeschrieben ist.

Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln hat im Januar 2016 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal erstellt.

In dem Konzept wird der Planstandort als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung im Ortsteil Waldniel klassifiziert. Zu der grundsätzlichen Funktion der ergänzenden Nahversorgungsstandorte finden sich im Einzelhandelskonzept folgende Erläuterungen (cima (2016, S. 28)):

„Planerisch werden der LIDL-Discountmarkt in der Roermonder Straße und der PENNYDiscountmarkt in der Bahnhofsstraße als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage eingestuft: Diese Standorte sind im Sinne einer wohnortnahen Versorgungssituation zu begrüßen, sie genießen aber im Gegensatz zu den Anbietern in der Innenstadt keinen erhöhten planungsrechtlichen Schutz. Eine weitere Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes ist an diesem Standort möglich, sofern keine Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist und keine entsprechenden Flächenpotenziale innerhalb der Zentren nachgewiesen werden können.“

Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes vorliegende Projektplanung für einen erweiterten Discounter und einen Drogeriemarkt wurde wie folgt bewertet (cima (2016, S. 35)):

„Aktuelle Planungen sehen die Neuordnung des Grundstücks und die Aufwertung des Bereiches als Standort der Nahversorgung vor. In diesem Zusammenhang sollen anstelle des bisher ansässigen Lidl-Marktes ein moderner Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop sowie ein Drogeriemarkt etabliert werden. Aus Gutachtersicht kann im Falle einer Realisierung des Planvorhabens eine langfristige Sicherung des Areals als Nahversorgungsstandort sichergestellt und zugleich dem bestehenden Angebotsdefizit im Sortimentsbereich Drogeriewaren in der Gemeinde Schwalmtal entgegengewirkt werden. Das Planvorhaben wurde bereits im März 2015 einer gutachterlichen Bewertung unterzogen.

Dabei konnte die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche konnte in diesem Zusammenhang, sowohl in der Standortkommune Schwalmtal selbst, als auch in den Umlandkommunen, ausgeschlossen werden. Die Planungen sind auch vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortskerne zu sehen.“

Vor diesem Hintergrund entspricht das Planvorhaben den Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal.

1.5.4 Abschließende Bewertung

Die aktuellen Planungen sehen vor, anstelle des vorhandenen LIDL Lebensmittelmarkt (ca. 700 m² VKF) auf dem Gelände durch eine städtebauliche Neuordnung einen Lebensmittelmarkt (1.150 m² VKF) und einen Drogeriemarkt (750 m² VKF) anzusiedeln.

Zukünftig entfällt neben den zurzeit leerstehenden Flächen (bislang Metzgerei und Backshop mit zusammen 100 m² VKF) der früher ansässige Getränkemarkt (ca. 650 m² VKF).

Durch das Planvorhaben erhöht sich die Verkaufsfläche gegenüber dem ursprünglichen (und genehmigten) Bestand um 450 m² VKF (1.900 m² - 1.450 m²) bzw. gegenüber dem aktuellen Bestand um 1.200 m² VKF (1.900 m² – 700 m² VKF).

Aufbauend auf einer differenzierten Wettbewerbsanalyse hat die cima die zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraftströme durch das Vorhaben auf der Basis einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF ermittelt und die städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich bewertet.

Ferner wurde von der cima die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, der Regionalplanung, dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen 2016 / 2017 und dem Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal überprüft.

Keine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmtal und der Nachbarkommunen

Die von der cima auf der Basis einer intensiven Standort- und Wettbewerbsanalyse vorgenommene ökonomische Kaufkraftanalyse zeigt, dass die Erweiterungen zu keinen abwägungsrelevanten Kaufkraftverlusten für die Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder den Nachbarkommunen führen werden. Die vorliegende städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Ortsmitte Waldniel noch die übrigen Zentren im erwarteten Einzugsgebiet in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die Erweiterungen sind nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bzw. der Regionalplanung genehmigungsfähig.

Eine Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandels bzw. des gültigen Regionalplans hat gezeigt, dass das Vorhaben den dort enthaltenen Vorgaben entspricht bzw. durch Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 LEP NRW entsprechen kann.

Das Vorhaben entspricht den formulierten Zielen und Standortempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal und genügt dem Kriterienkatalog des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal wird der Planstandort als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in integrierter Wohngebietslage klassifiziert; die zum Zeitpunkt der Erarbeitung bereits vorliegende Planung für das Plangebiet mit einem erweiterten Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt wurde gutachterlich befürwortet. Damit fügt sich das Vorhaben in das gesamtstädtische Ziel- und Standortkonzept der Gemeinde Schwalmtal ein. Das Planvorhaben erfüllt ferner die relevanten Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen.

Die cima empfiehlt daher abschließend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens in der geplanten Dimension und Struktur zu schaffen.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im sog. „Normalverfahren“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Bestandteil der Begründung wird ein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung.

Im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes unter dem Titel Flächennutzungsplan, 4. Änderung "ehemalige Schlossbrauerei" parallel.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.07.-18.08.2016. Das Konzept wurde daraufhin noch einmal deutlich überarbeitet und die erforderlichen Gutachten aktualisiert bzw. erstellt.

Im Frühjahr 2017 gab es im Zusammenhang mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ Änderungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, sowie weiterer Gesetze. Für die Änderungen vom 12.05.2017 gibt es mit der im § 241c BauGB definierten Überleitungsvorschrift die Möglichkeit, laufende Verfahren die die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet haben, diese nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Die Voraussetzungen in dem vorliegenden Verfahren Wa / 63 „ehem. Schlossbrauerei“ sind gegeben und es wird von der Überleitungsvorschrift Gebrauch gemacht.

Die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 (Bekanntmachung vom 20.07.2017). Im Rahmen der Offenlage sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die zu Anpassungen im Bebauungsplan führen:

- Anpassung des Geh- und Fahrrechts (GFL 1) nach Einmessung des Tores

- Anpassung der Festsetzungen zur Lärmschutzwand, konkret: Aufnahme einer transparenten Gestaltung der Lärmschutzwand ab einer Höhe von über 1,80 m im Bereich der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Fassade des Haupthauses

Aufnahme von Hinweisen:

- Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung (ASP Stufe 1 - Kapitel 5.3)
- Hinweis zur flurnahen Wasserständen

Des Weiteren wurde die Begründung in einigen Textpassagen ergänzt, z.B. Variantenprüfung, Geländeniveau, Anlieferung und die Gutachten und Stellungnahmen (verkehrliche Stellungnahme, Verträglichkeitsuntersuchung) sowie der Umweltbericht angepasst/ergänzt.

Zudem erfolgte eine Anpassung der Baufelder (Baugrenzen). Diese wurden vergrößert, um (im Rahmen der festgesetzten GRZ/GFZ und unter Gewährleistung der gesetzlich geregelten Abstandflächen) der Positionierung der Gebäude mehr Spielraum zu geben, das Einhausen von Lieferzonen oder aber veränderte Grundrisse und Gebäudekonfigurationen zu ermöglichen.

Die aktualisierten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 (Bekanntmachung vom 21.12.2017).

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind Hinweise und Anregungen eingegangen, die im Rahmen einer weiteren erneuten Offenlage berücksichtigt werden:

- Streichung eines Hinweises zum Thema Erlaubnisfeld Rheinland
- Aufnahme eines Hinweises zur Information von Versorgungsträger bei möglichen Leitungsverlegungen
- Redaktionelle Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung (Hinweis aus der erneuten Offenlage der 4. FNP-Änderung)

Eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB ~~wird~~ wurde erforderlich, da sich wesentliche Parameter der Planung und damit der Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert haben. Der lange Planungsprozess, sich immer aktualisierende Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen des Grundstücks und sich verändernde Anforderungen hinsichtlich der benötigten planerisch-technischen Standortvoraussetzungen, führten zu einer deutlichen Überarbeitung des Bebauungsplans. Angepasst wurden u.a. das Baufeld, die Lage der Zufahrten, die max. zulässige Verkaufsflächenzahl, etc.

~~Die überarbeiteten Unterlagen sollen nun erneut offengelegt werden.~~

Die überarbeiteten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) / 4 (2) BauGB erneut offengelegt. Die erneute Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 (Bekanntmachung vom 20.12.2018). Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift markiert. Dabei handelt es sich um redaktionelle Anpassungen bzw. ergänzende Hinweise und klarstellende oder erläuternde Ergänzungen.

2. Konzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Eigentümerin des Geländes der früheren Schlossbrauerei plant eine Stärkung und Aktivierung des bestehenden Einzelhandelsstandorts an der Roermonder Straße im Schwalmtaler Ortsteil Waldniel. Auf der ca. 8.008 m² großen Fläche sollen nach Aufgabe des vorhandenen LIDL-Marktes sowie der Bäckerei und Metzgerei mit derzeit ca. 800 m² Gesamtverkaufsfläche, die vorhandenen, zum Teil ungenutzten Gebäude abgerissen und das Grundstück neu bebaut werden. Geplant ist die Errichtung von zwei Gebäuden, in denen ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche, sowie eine Drogerie mit ca. 750 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden sollen. Insgesamt werden am Standort ca. 1.900 m² Verkaufsfläche entstehen. Damit ergibt sich die Chance, die Fläche städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten sowie gleichzeitig den Nahversorgungsstandort attraktiver zu gestalten und zu stärken.

Hinsichtlich der Positionierung der Baukörper wurden verschiedene Varianten diskutiert und auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrmals angepasst (vgl. hierzu Ausführungen auf den folgenden Seiten).

Das nun vorliegende Konzept des Architekturbüros Hermann&Hermann Architekten, Düsseldorf sieht die versetzte Positionierung von zwei Gebäudekörpern im westlichen Teil des Grundstücks vor. Im Osten wird der größere Baukörper für den Lebensmitteldiscounter positioniert, davon etwas zurückgesetzt befindet sich im Südwesten der geplante Baukörper der Drogerie.

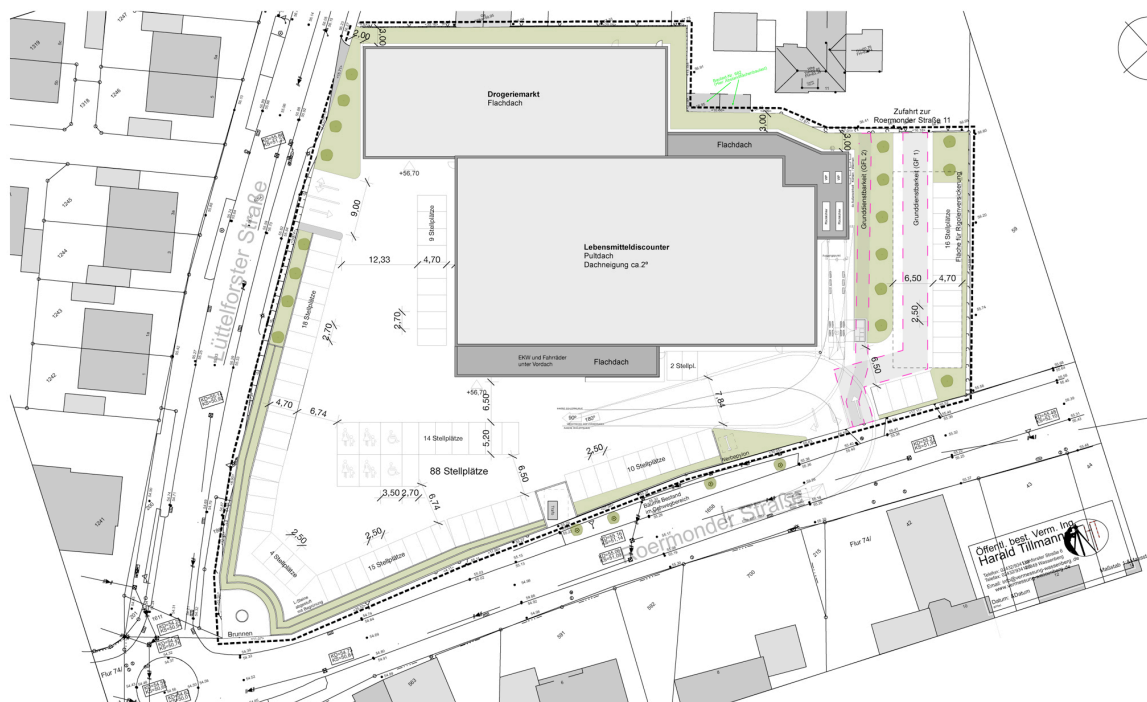


Abbildung: Planung am Standort (Stand: Oktober 2018; Herman & Hermann Architekten, Düsseldorf; Hinweis: Plan ist nicht geordnet und unmaßstäblich)

Die notwendigen Stellplätze werden vor den Gebäuden im Osten und Norden des Plangebietes angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt zu bzw. von den Stellplätzen erfolgt über die Roermonder Straße, etwa in Höhe der aktuell vorhandenen Zufahrt, sowie über die Lüttelforster Straße.

Die Anlieferbereiche des Nahversorgungszentrums sind für Drogerie und Lebensmitteldiscounter gemeinsam im Norden der Gebäude angeordnet. Dies ermöglicht eine effiziente Ausnutzung und Reduzierung der Anlieferbereiche. Die Zufahrt für beide Märkte erfolgt von der Roermonder Straße aus. So können die ohnehin benötigten Flächen zur Erschließung der Stellplätze für ggf. notwendige Rangiertätigkeiten genutzt werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über die beiden Zufahrten erreichbar. An der Ecke Lüttelforster Straße / Roermonder Straße wird ein Bereich gestaltet, der als kleiner Treffpunkt für die Bewohner Waldniels dienen soll. Als Bezug zur ehem. Schlossbrauerei soll hier der noch vorhandene Brunnen (der sogenannte „Bierbrunnen“) aufgestellt werden.

In Nähe der Eingänge zu beiden Märkten befinden sich die Behinderten- und Familien-Kind-Stellplätze. Fahrradabstellplätze und Einkaufswagensammelboxen sind am Gebäude (Lebensmitteldiscounter) verortet.

Das Plangebiet mit den notwendigen Stellplätzen wird zur Roermonder Straße und Lüttelforster Straße, bzw. zu den benachbarten Grundstücken soweit wie möglich eingegrünt. Zur Roermonder Straße und Lüttelforster Straße wird auch das topografisch bewegte Gelände (mit einer Stützmauer) verarbeitet.

2.2 Höhenentwicklung (Geländehöhen)

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde immer wieder die Höhenentwicklung des Standortes (Geländehöhen/Baugrundhöhen) thematisiert. Das Parkplatzniveau des heutigen Lidl-Parkplatzes im Bereich des Einganges des Marktes liegt bei 56,70 m üNN und wird heute relativ eben von der Roermonder Straße angefahren. Dieses entspricht nach derzeitigem Sachstand auch dem zukünftigen Eingangsniveau der geplanten Märkte und der Anschlusshöhe des benachbarten Grundstücks Roermonder Straße 11. Das Straßenniveau der Roermonder Straße fällt von der Zufahrt zum Nahversorgungszentrum zum Kreisel um insgesamt ca. 2,30 m auf 54,40 m üNN am tiefsten Punkt ab. Vom Kreisel steigt das Gelände wiederum in Richtung Lüttelforster Straße um ca. 1,80 m bis auf ca. 56,20 m üNN (im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze) an. Das hieran anschließende Grundstück Lüttelforster Straße 2 (und 4) liegt dann noch einmal etwas höher (das Gelände wird hier über eine Mauer abgefangen).

Nach derzeitigem Sachstand soll das heutige Geländenniveau in etwa beibehalten werden. Eine Anpassung auf das historisch vorhandene Niveau (zur Zeit des Bestehens der Schlossbrauerei – also ohne aufgeschüttetes Gelände) ist für die geplante Nutzung aus nachfolgenden Gründen nicht sinnvoll. Würden die Höhen des Geländes an die beiden umgebenden Straßen angepasst (also nach Nordosten in der Höhe reduziert), würde eine schiefe Ebene entstehen. Diese könnte so für die geplanten Märkte und den Stellplatz nicht genutzt werden. Eine Tieferlegung des Geländes insgesamt ist ebenfalls nicht sinnvoll, da hier die Anschlüsse an die nordwestlich, westlich und südwestlich gelegenen Grundstücke ohne „Versprung“ nicht möglich wären. Eine Terrassierung des Parkplatzes oder eine Überwindung des Niveaus in den Gebäuden ist aus Gründen der Funktionalität, aber auch der Barrierefreiheit nicht praktikabel.

Hinzu kommen Rahmenbedingungen des vorhandenen Baugrunds/Boden, die im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme intensiv betrachtet, untersucht und mit den Fachbehörden abgestimmt werden müssen.

Für die eindeutige Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen ist ein Bezugswert notwendig. Dieser wird mit 56,70 üNN angenommen (vgl. Kap. 3.2)

Durch das Architekturbüro Hermann & Hermann Architekten wurden Systemschnitte / Schnittansichten erstellt, die diese Situation noch einmal verdeutlichen.

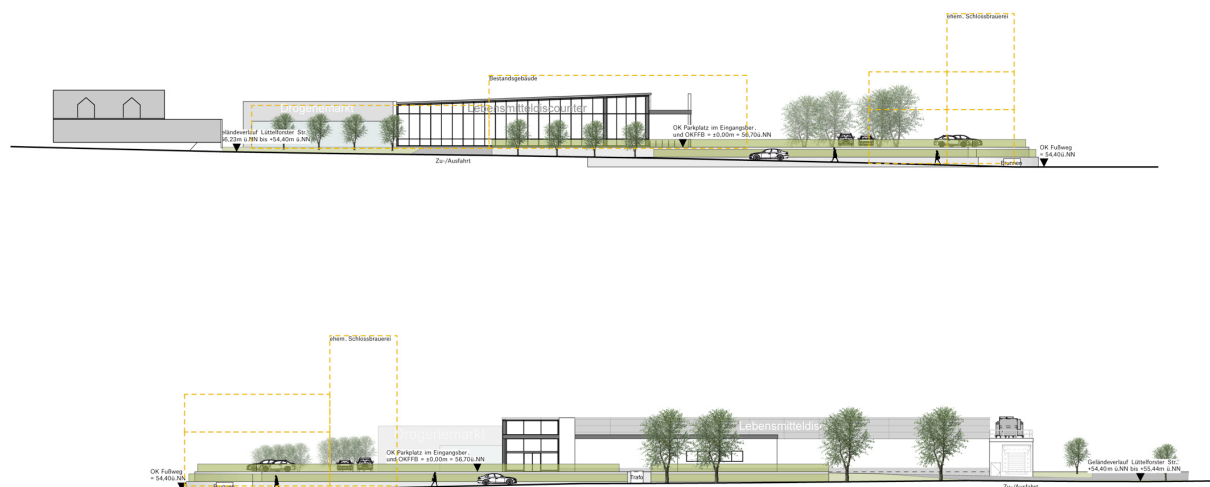


Abbildung: Schnittansichten zum Planungsvorhaben; oben Schnittansicht von der Lüttelforster Straße, unten Schnittansicht von der Roermonder Straße (Stand: Oktober 2018; Hermann & Hermann Architekten; unmaßstäblich; orange eingestrichelt sind die Gebäude der ehem. Schlossbrauerei)

2.3 Prüfung von Planungsalternativen

Es wurde untersucht, ob eine Ansiedlung innerhalb des ZVB Waldniel möglich ist. Die Alternativenprüfung wurde für zwei Standorte durchgeführt:

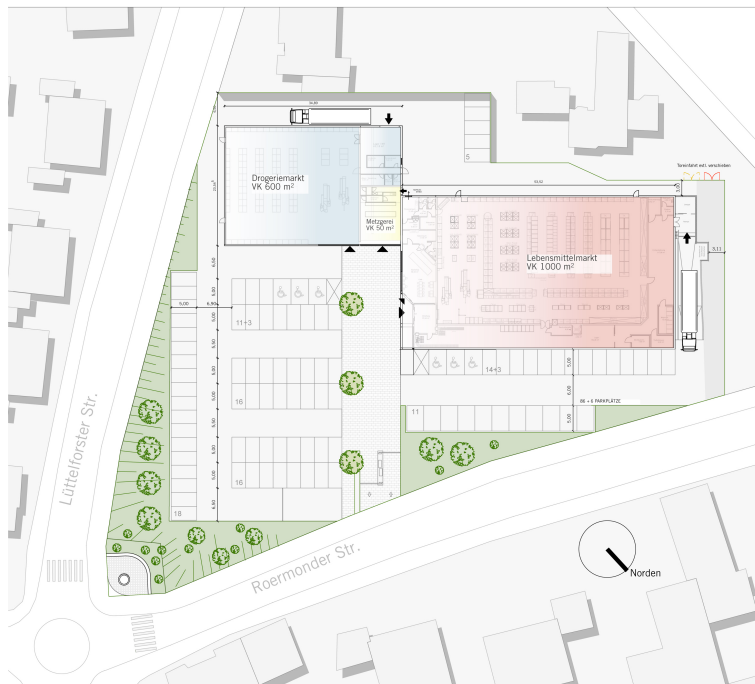
- Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB)
- Freifläche an der Niederstraße (südlicher Rand des ZVB als Erweiterungsoption)

Die Fläche Schulstraße/Ecke Sankt-Michaelstraße (Innerhalb des ZVB) ist im Einzelhandelskonzept als Erweiterungsfläche für den (früher dort bestehenden und heute von Netto belegten) Kaisers-Markt eingebracht worden. Grundsätzlich ist die Fläche daher für Einzelhandel geeignet. Das Grundstück hat jedoch nur eine Fläche von ca. 1.400 m². Geht man von einem Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche und 200 m² Lager/ Nebenräume, also insgesamt ca. 950 m² BGF aus und rechnet ca. 400 m² für etwa 20 Stellplätze (à 20 m²) hinzu, ist die Grundstücksfläche bereits erschöpft, ohne dass die Anlieferung, notwendige bauliche Abstände oder etwa ein Ausgleich bzw. Berücksichtigung des Versiegelungsgrades bzw. sonstige Besonderheiten (z.B. die Bestandsbäume etc.) berücksichtigt wurden. Das Grundstück ist damit zu klein. Zudem handelt es sich um ein Grundstück im Besitz der kath. Kirche, die ggü. der Schulstraße die Kirche plus Pfarrheim und nordöstlich des angesprochenen Grundstücks ein Jugendheim betreibt. Angrenzend befindet sich der kath. Friedhof. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche für eine o.g. Nutzung nicht zur Veräußerung bereit steht.

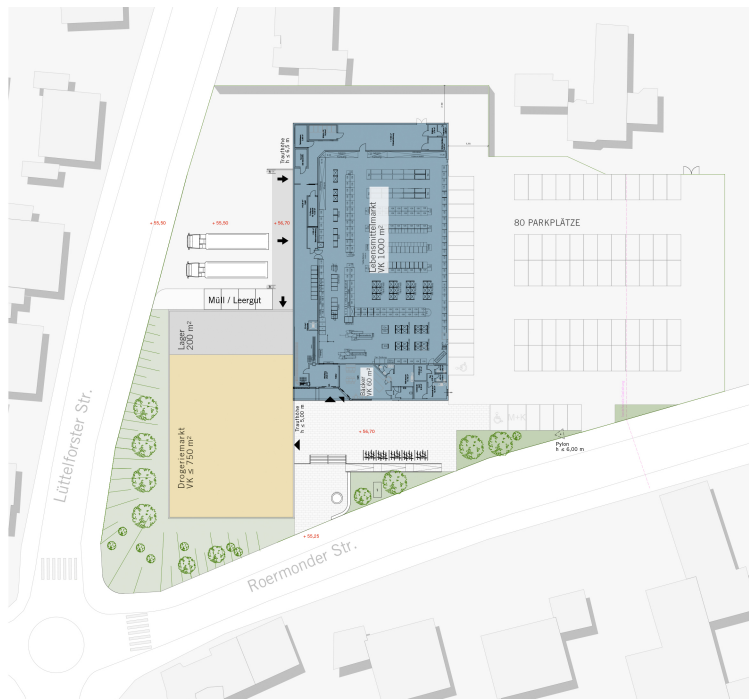
Bei der Fläche an der Niederstraße (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) handelt es sich um den Standort der alten Kirche (nicht mehr vorhanden) mit Friedhof. Daher ist die Fläche als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zur Niederstraße hin gibt es eine ca. 5 m hohe Umfassungsmauer, die in die Liste der Baudenkmale eingetragen ist. Allein schon wegen dem Höhenunterschied (Anfahrbarkeit, Anlieferung, etc.) ist hier keine Einzelhandelsnutzung möglich. Zudem ist die Niederstraße eine Wohnstraße, die die notwendigen verkehrlichen Rahmenbedingungen nicht abbildet.

2.4 Prüfung von Planungsvarianten auf dem Grundstück

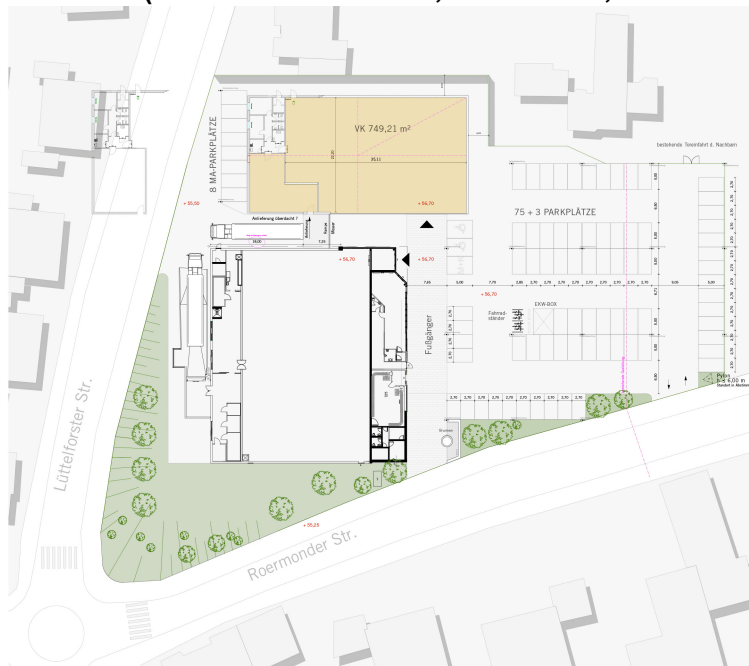
Die Planung innerhalb des Geltungsbereiches wurde in verschiedenen Varianten geprüft und im laufenden Verfahren immer weiter fortgeschrieben. Im Folgenden werden kurz die wichtigsten Varianten aufgeführt:

Variante 1 (Brauner Architekten, Düsseldorf, Mai 2016):

Die Variante sah eine Positionierung beider Baukörper im Südwesten des Geltungsbereiches vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gingen Hinweise ein, die eine Überarbeitung notwendig machten, u.a. zu vorhandenen Leitungen und grundbuchrechtlich gesicherten Geh- und Leitungsrechten, zur Höhe der geplanten Anlagen, zu Abstandflächen, zur Zufahrt und Anlieferung.

Variante 2 (Brauner Architekten, Düsseldorf, Oktober 2016):

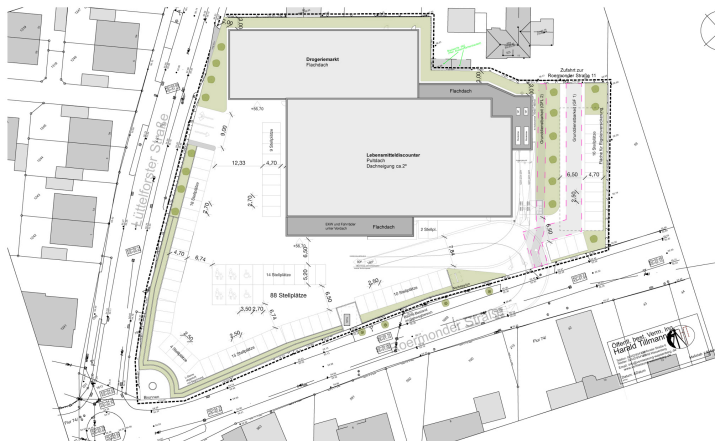
Die Baukörper wurden nun so positioniert, dass die vorhandenen Geh- und Leitungsrechte berücksichtigt wurden und eine zusammenhängende Parkplatzfläche entsteht.

Variante 3 (Brauner Architekten, Düsseldorf, März 2017):

Aufgrund veränderter funktionaler Anforderungen der Nahversorger musste die Gebäudekonfiguration nochmals verändert werden. Dabei bedingte die Veränderung in den Standard-Grundrissstypologien (eher zu quadratischen Grundrissen) sowie die Überprüfung und Detaillierung der Anlieferungsmöglichkeiten einen Tausch der beiden geplanten Baukörper Drogerie und Nahversorger.

Variante 4 (Brauner Architekten, Düsseldorf, Oktober 2017):

Zur Offenlage im Juni 2017 wurde die Planung noch einmal aufgrund der nun vorliegenden Erkenntnisse aus dem Umweltbericht (Baumpflanzungen) und aus dem schalltechnischen Gutachten (Lärmschutzwand mit Abstandsfläche von 3 m) in Nuancen angepasst. Diese Planung lag auch der erneuten Offenlage zu Grunde, die im Januar 2018 durchgeführt wurde.

Aktuelle Variante 5 (Hermann & Hermann Architekten, Düsseldorf, Oktober 2018):

Die Variante 5 (aktuelle Planung) wurde noch einmal hinsichtlich der Gebäudekonfiguration angepasst. Es handelt sich in den Grundzügen um eine optimierte Variante 1: Die Gebäude wurden wieder gedreht und unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen an die westliche Grundstücksgrenze geschoben. Durch das Verschieben der Gebäude zueinander werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle zum Grundstück Roermonder Straße 11 weitgehend berücksichtigt (bis auf eine Telekommunikations- und Trinkwasserleitung, die dann im Zuge der Maßnahme vom Verursacher verlegt werden kann) und die Gebäudeansicht von der Roermonder Straße aus wird verkürzt. Die Anlieferung wird nun gebündelt und mit Zufahrt von der Roermonder Straße aus gewährleistet.

Da sich im Laufe des langen Planungsprozesses am Standort ehem. Schlossbrauerei die zu Grunde liegende Konzeption immer wieder deutlich verändert hat, wird an dieser Stelle noch einmal auf die Punkte eingegangen, zu denen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Anregungen, Bedenken und Hinweise eingegangen sind. Unter Abwägung aller Aspekte bietet die vorliegende Variante 5 folgende Vorteile:

- **Berücksichtigung und Sicherung der Zufahrt zum Grundstück Roermonder Straße 11:** Die Zufahrt ist in ausreichender Breite berücksichtigt, die Zufahrt (Tor) kann an der heute vorhandenen (und eingemessenen) Stelle bestehen bleiben. Das Geh- und Fahrrecht wird planerisch an der in Realität vorhandenen Stelle gesichert. Dies ist heute nicht der Fall, die Zufahrt befindet sich nicht an der Stelle des gesicherten Geh- und Fahrrechts
- **Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen zur Versorgung des Grundstücks Roermonder Straße 11:** Die vorhandenen Leitungen werden weitgehend von der Bebauung freigehalten und in ihrer tatsächlichen Lage planungsrechtlich gesichert. Dies ist heute nicht der Fall, das Leitungsrecht liegt nicht im Bereich der tatsächlichen Leitungen. Eine Telefon- und eine Trinkwasserleitung befinden sich im Bereich der Anlieferung. Diese sind im Rahmen der Baumaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
- ~~**Umsetzung der Anlieferung über die Roermonder Straße:** Durch die gewählte Gebäudekonfiguration kann die Anlieferung über die Roermonder Straße umgesetzt werden. Das Einfahren in die Lüttelforster Straße ist für den Lieferverkehr nicht erforderlich. Die im Verfahren immer wieder geäußerten Bedenken zur Anlieferung über die Lüttelforster Straße können damit ausgeräumt werden.~~
- **Anlieferung über die Roermonder Straße:** Durch die gewählte Gebäudekonfiguration erfolgt die Anlieferung über die Roermonder Straße. Ein Befahren der Lüttelforster Straße durch den Lieferverkehr ist nicht erforderlich.
- **Lärmschutz durch Gebäudeabschirmung:** Die Positionierung der Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze bietet den Vorteil, das die Gebäude selbst den Lärmschutz der Nachbarbebauung zum Kundenparkplatz inkl. Anlieferungsbereich übernehmen. Ein zusätzlicher Lärmschutz, in Form einer Lärmschutzwand mit entsprechender Höhe ist somit nicht mehr erforderlich. Der ggf. erforderliche Lärmschutz für die haustechnischen Anlagen ist durch geringe Maßnahmen realisierbar.

- Durch die Positionierung der Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze (Bebauung zu Bebauung) wird die **Höhenabwicklung zum Kreisverkehr Roermonder Straße / Lüttelforster Straße gestalterisch verträglicher**. Die Bedenken, dass eine mögliche Bebauung in Verbindung mit dem heutigen Geländeniveau im Bereich des Kreisverkehrs zu hoch und damit gestalterisch nicht verträglich ist, können somit ausgeräumt werden. Gleichwohl sei noch einmal darauf hingewiesen, dass in der Historie hier hohe Gebäude der Schlossbrauerei straßenständig standen und eine wesentlich höhere Traufkante formulierten.
- Zu den Bedenken der **Höhe der Gebäude und deren lange Abwicklung** (Verschattung, etc.) entlang der westlichen Grundstücksgrenze sei folgendes angemerkt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sind auf das Minimum für Drogerie- und Lebensmittelnutzungen beschränkt und die Gebäude zueinander verschoben. Die vom Gesetzgeber festgelegten Abstandsflächen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, also ausreichende Belichtung, Belüftung, Brandschutz und der Sozialabstand zwischen benachbarten Gebäuden gewährleisten sollen, sind einzuhalten. Die Lage der Drogerie und auch die Lage der Lieferzone ermöglichen zudem, dass flachere Gebäude bzw. Gebäudeteile zu den Nachbargrundstücken orientiert werden. Bei den im Rahmen des Verfahrens diskutierten Planungsalternativen, wären abstandrelevante Lärmschutzwände mit 3,50 m Höhe nahezu über die gesamte Abwicklung erforderlich.

2.5 Verträglichkeit von Verkehr

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine verkehrliche und schalltechnische Einschätzung zum Bauvorhaben erstellt, die im Verfahren fortgeschrieben und angepasst wurde (Lindschulte & Kloppe Ingenieurgesellschaft, Düsseldorf, Stand: 22.10.2018). Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde die zu erwartende Neuverkehrsmenge abgeschätzt und die verkehrlichen Konsequenzen auf Basis von Untersuchungen, die im Vorfeld für verschiedene Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt wurden, bewertet. Dabei wurden hinsichtlich der tangierenden Planungen im Umfeld des Geltungsbereiches zwei Planungsszenarien unterschieden: der Status Quo mit Realisierung des Wohngebietes „Zum Burghof“ Bauabschnitt 1 und 2 und die perspektivische Planung inkl. der Umsetzung der Bauabschnitte 3 und 4 „Zum Burghof“ inkl. Umsetzung der Nordtangente.

Die verkehrliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass beide Planungsszenarien hinsichtlich des Verkehrs verträglich sind. Zudem wird in der verkehrlichen Stellungnahme die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kreisverkehrs Roermonder Straße / Lüttelforster Straße belegt.

Neben den durch die Mitarbeiter und die Kunden erzeugten Verkehren wurden für alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen zudem die zu erwartenden Wirtschafts- und Lieferverkehre ermittelt.

Nach Realisierung der Planung des Nahversorgungszentrums wird mit einer Verkehrszunahme von 822 Kfz/24h bzw. von 67 Kfz/h in der vormittäglichen Spitzenstunde (10-11 Uhr) und 110 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde (18-19 Uhr) gerechnet (jeweils Summe Quell- und Zielverkehr). Aus den vorherigen Untersuchungen geht für die Bewertung ein relevanter Betrachtungszeitraum zwischen 7 und 19 Uhr (726 Kfz/12h) hervor.

In Hinblick auf die perspektivische Entwicklung im Rahmen des Baugebiets „Zum Burghof“ bzw. der Wohnbauentwicklung des Bereiches zwischen der „Nordtangente“, der Lüttelforster Straße und der Roermonder Straße mit den entsprechenden Erschließungsmaßnahmen, kommt die Verkehrsuntersuchung zu folgendem Ergebnis: Nach der Realisierung der Planstraße und des Nahversorgungszentrums steht auf der Roermonder Straße im Zeitraum 7-19 Uhr einer Zunahme um 763 Kfz/12h eine mögliche Entlastung von 433-1.091 Kfz/12h gegenüber. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der geringen derzeitigen Verkehrsbelastung und üppigen Leistungsfähigkeitsreserven am Kreisverkehr, ist die Planung des Nahversorgungszentrums ehem. Schlossbrauerei aus verkehrsplanerischer Sicht verträglich.

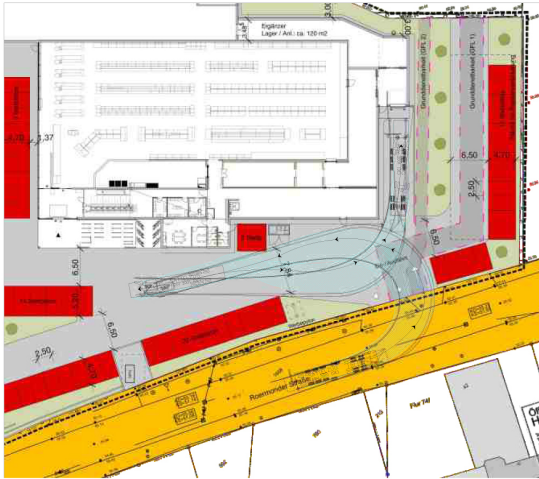
Anlieferung

Die verkehrsplanerische Stellungnahme hat zudem das Thema der Anlieferung untersucht. Der Anlieferungsbereich für das gesamte Nahversorgungszentrum wird direkt über die Roermonder Straße erschlossen. Die Überprüfung der Befahrbarkeit erfolgte mit Hilfe von dynamischen Schleppkurven auf Basis der aktuellen Plangrundlage. Die Anlieferrampe ist dabei westlich des zukünftigen Gebäudes angeordnet. Als Bemessungsfahrzeuge dienten jeweils ein standardisierter großer Lkw mit 3 Achsen und rund 10 m Länge und ein Sattelzug mit rund 18 m Länge.

Die Anlieferung mit großem Lkw ist ebenso wie die Anlieferung mit Sattelzügen möglich. Als Rangierfläche dient der großzügig bemessene Bereich des Parkplatzes auf Höhe der Ein- und Ausfahrt. Die entsprechenden Schleppkurven sowie die Bemessungsfahrzeuge sind in folgenden Grafiken dargestellt.

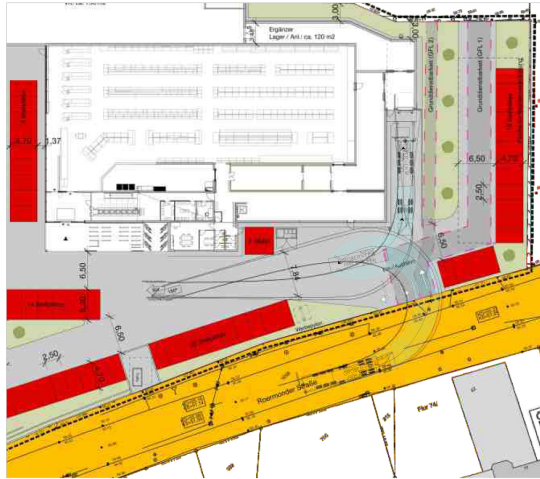
Einfahrt

Bemessungsfahrzeug: Sattelzug



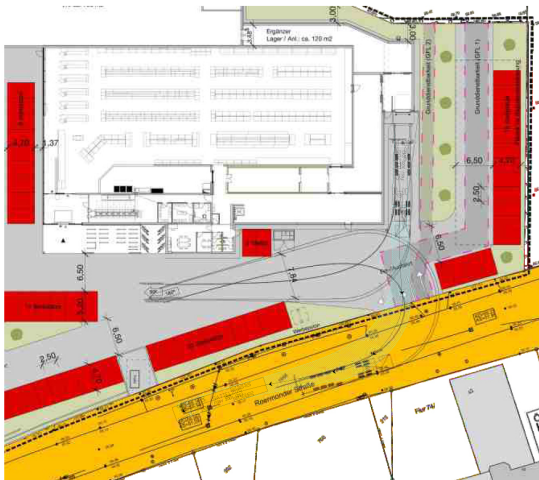
Einfahrt

Bemessungsfahrzeug: großer LKW



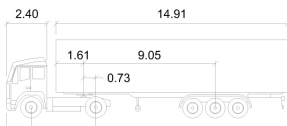
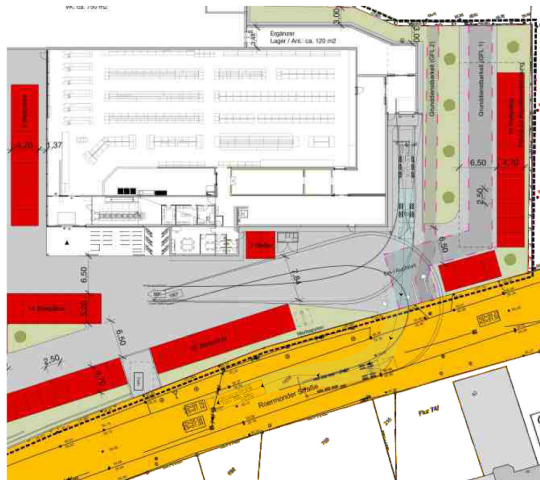
Ausfahrt

Bemessungsfahrzeug: Sattelzug



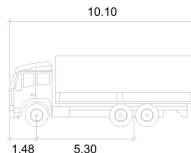
Ausfahrt

Bemessungsfahrzeug: großer LKW



SATTELZUG 18m
Meter

Breite Zugmaschine	: 2.50	Zeit zw. Lenkschlägen	: 6.0
Breite Anhänger	: 2.50	Lenkwinkel	: 39.0
Achsbreite Zugmaschine	: 2.50	Gelenkwinkel	: 76.0
Achsbreite Anhänger	: 2.50		



GROßER-LKW Meter

Breite	: 2.50
Achsbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. Lenkschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 40.5

Die prognostizierte Anzahl der Lieferbewegungen ist der verkehrlichen Stellungnahme zu entnehmen. Es werden dabei pro Tag sechs Liefervorgänge für den Lebensmittelmarkt und vier Liefervorgänge für den Drogeriemarkt prognostiziert. Die Erfahrungen mit Betreibern solcher Nutzungen zeigen, dass die nach dem standardisierten Verfahren prognostizierten Liefervorgänge häufig ein worst-case Szenario darstellen und die tatsächlichen Liefervorgänge pro Tag teilweise darunterliegen. Dies gilt sowohl für den Drogeriemarkt, bei dem ca. drei Anlieferungen pro Woche mittels Kleintransporter zu erwarten sind, als auch für den Lebensmitteldiscounter.

Es wird davon ausgegangen, dass die Lieferungen des Lebensmittelmarktes koordiniert und somit nicht gleichzeitig auftreten werden. Sollte es zu einer gleichzeitigen Anlieferung des Drogeriemarktes und des Lebensmittelmarktes kommen, so sind die Lieferanten anzuweisen auf dem Parkplatz und nicht im öffentlichen Straßenraum zu warten. Die Planungen zeigen, dass hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. **Ein Beparken der Rangierfläche für die Anlieferung (v.a. in direkter Nähe zum Eingangsbereich) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung) zwingend auszuschließen.**

Bei einer perspektivischen Verlängerung der Breslauer Straße zur Nordtangente sind aufgrund des Anwohnerschutzes Lieferfahrten über die Verlängerung der Breslauer Straße zu unterbinden. Dies kann entweder über eine Anweisung der Fahrer/innen geschehen oder durch ein Befahrungsverbot für Lkw im relevanten Bereich. Eine Befahrung der Verlängerung der Breslauer Straße durch Lkw kann jedoch auch durch einen entsprechenden Straßenquerschnitt der Straße (Ausgestaltung als Wohnstraße) erreicht werden.

2.6 Verträglichkeit von Lärm (Verkehrs- und Gewerbelärm)

2.6.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Planung und als Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde für die geplante Maßnahme ein umfängliches Schallgutachten erstellt. In der vorliegenden „schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Ehemalige Schlossbrauerei“ in Schwalmtal“ (Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation in der Umgebung ermittelt und beurteilt.

Auf das Plangebiet selbst wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen (Lüttelforster Straße, Roermonder Straße) ein. Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Planvorhabens wurden als Vergleich des Ohne-Falls mit dem Mit-Fall auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelt und bewertet.

Im Plangebiet selbst kommt es durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Tageszeitraum. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort Nr. 35 (nordöstlicher Teilbereich der Fassade Lebensmittelmarkt zur Roermonder Straße) mit Beurteilungspegeln von bis zu 64,1 dB(A) am Tag. Aus diesem Grund wird ein passiver Lärmschutz an einigen Fassaden der geplanten Gebäude erforderlich.

Im Nachtzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise unterschritten. An den betrachteten Immissionsorten 30 (südlicher Teilbereich der Fassade Drogerie zur Lüttelforster Straße) und 34-36 (nordöstliche Teilbereiche der Fassade Lebensmittelmarkt zur Roermonder Straße) kommt es zu Überschreitungen mit Beurteilungspegeln um bis zu 3,6 dB (A) auf bis zu 53,6 dB(A). Im Nachtzeitraum ist jedoch nicht von einer Nutzung auszugehen.

Aufgrund der geplanten Nutzung (keine Wohnnutzung) und der mäßigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte erscheint die Ergreifung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet zum Schutz vor Verkehrslärm nicht verhältnismäßig.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes sowohl im Null- als auch im Plan-Fall vereinzelt überschritten. Es werden jedoch weder die Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht durch Verkehrslärm erreicht, noch kommt es durch das geplante Vorhaben zu einer Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A). Pegelerhöhungen von mehr als 0,7 dB ergeben sich nur für Immissionsorte, an denen die jeweils anzusetzenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch bei Berücksichtigung der Zusatzverkehre eingehalten werden.

Die vorliegenden Berechnungsergebnisse in der Umgebung des Plangebietes führen daher zu der Einschätzung, dass keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld durch den zusätzlichen Verkehrslärm vorliegen.

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 betragen 68 dB(A), woraus sich ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Büronutzung von $R'_{w, res} = 33$ dB(A) ergibt. An den den Straßen abgewandten Fassaden liegen hauptsächlich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 64 und 65 dB(A) vor. Entsprechend den nach DIN 4109:1989 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich bei freier Schallausbreitung Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereichen III bis IV (vergl. Anlage 5.2). Daraus ergibt sich nach Tabelle 8 der DIN 4109:1989 ein erforderliches Schalldämmmaß von 30 (LPB III) bzw. 35 (LPB IV) dB.

In einem weiteren Schritt wurde eine Prognose der von den geplanten Einzelhandelsbetrieben in der Nachbarschaft verursachten Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Nutzungsangaben waren die Geräuschimmissionen der geplanten Nutzung gem. den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit den Vorgaben der DIN 9613-2 zu ermitteln. Es wurde geprüft, inwieweit die in der Nachbarschaft zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Berücksichtigt wurden u.a. Kunden- und Lieferbewegungen, Müllcontainer-Entladung, Lage der Einkaufswagensammelboxen und nutzungstypische klima- und lüftungstechnische Anlagen (beispielhaft) (vgl. „schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben ehem. Schlossbrauerei“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018).

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die jeweils anzusetzenden (anteiligen) Immissionswerte der TA Lärm ohne Lärmschutzmaßnahmen (Ausgangssituation) im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Lediglich im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt es im Nachtzeitraum bedingt durch die im Lärmgutachten exemplarisch angesetzten RLT-Anlagen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionswertes von 40 dB(A) um bis zu 10,7 dB(A). Für die klima- und lüftungstechnischen Anlagen liegen derzeit allerdings noch keine Detailplanungen vor.

Im Bauantragsverfahren bzw. im Zuge der Betreiberlaubnis ist unter Vorlage der detaillierten Haustechnikplanung der Nachweis der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu führen.

Innerhalb der vorliegenden Untersuchung wird gemäß TA Lärm ebenfalls die Einhaltung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen untersucht. Die sind z.B. Abstellvorgang LKW, Ein- und Ausparken PKW (Türschlagen), Rollgeräusch auf LKW-Wagenboden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die zum Tages- und im Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen an allen Immissionswerten eingehalten werden.

2.6.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Plangebietes

Wie oben beschrieben, werden die jeweils anzusetzenden (anteiligen) Immissionswerte der TA Lärm ohne Lärmschutzmaßnahmen (Ausgangssituation) im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Voraussetzung für die dargestellte Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld stellt die anvisierte Öffnungszeit 7-20 Uhr sowie die Einhaltung der weiteren Nutzungsangaben der schalltechnischen Untersuchung Abschnitt 3 dar.

Im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt es im Nachtzeitraum bedingt durch die im Lärmgutachten exemplarisch angesetzten RLT-Anlagen auf dem Dach der Anlieferung / Lager ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionswertes von 40 dB(A). Da weder konkrete Standorte, noch Angaben zu den zukünftig gewählten RLT-Anlagen oder Hinweise zur Art der Anbringung (z.B. Einhausung) vorliegen, auf eine Überdimensionierung von Schallschutzmaßnahmen jedoch verzichtet werden soll, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Betriebserlaubnis der Märkte auf Grundlage der konkreten Planung ein aktuelles Schallgutachten zu erstellen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

In der Detailplanung der Haustechnik sind dann entweder schallemmissionsärmere Anlagen einzusetzen, oder es sind beispielsweise aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen notwendig.

Dies könnte z.B. in Form einer 2 m hohen Lärmschutzwand erfolgen, die vor dem Gebäude Roermonder Straße 11 entlang der Kante auf dem Dach der Anlieferung verläuft. An die Ausführung der Lärmschutzwände sind in Hinblick auf deren schalldämmende Eigenschaft zusätzlich Anforderungen zu stellen. Als Grundlage ist hier die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) zu nennen. Die Lärmschutzwand und ihre Anschlüsse muss eine Schalldämmung mit einem Wert gem. Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von $DL_R > 24$ dB aufweisen. Desweiteren muss die Lärmschutzwand einseitig in Richtung der RLT-Anlagen absorbierend mit einer Absorption von $\Delta L \leq 9$ dB (Absorptionsgruppe A3 gemäß ZTV-Lsw (06) ausgelegt werden) (vgl. „schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben ehem. Schlossbrauerei“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018).

Je nachdem welche RLT-Anlagen verbaut und wo diese aufgestellt werden, können sich ggf. auch andere Schallschutzmaßnahmen ergeben.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes entspricht keinem der in §§ 2-9 BauNVO benannten Gebiete. Das Plangebiet wird daher als ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.900 m².

Zu Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird das Sondergebiet des Nahversorgungszentrums in zwei Teilbereiche gegliedert: Teilbereich 1: Lebensmitteldiscounter und Teilbereich 2 Drogeriemarkt. In den Teilbereichen sind baugrundstücksbezogen folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Teilbereich 1 Lebensmitteldiscounter: Ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m²
- Teilbereich 2 Drogeriemarkt: Ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m²

Um die Ausnahmeregelung zum Ziel 2 des LEP und die Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen zu gewährleisten, ist über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gem. Schwalmtaler Liste mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Aus diesem Grund wird:

- Der Flächenanteil für nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmtaler Liste wird auf mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente laut Schwalmtaler Liste sind:

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften.

Das Vorhaben folgt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schwalmtal (BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln Juli 2005), konkretisiert und aktualisiert durch das „Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, 2016) und die „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 09.11.2018). Diese Auswirkungsanalysen sehen in der Maßnahme eine Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes „ehem. Schlossbrauerei“ durch die Neuordnung der Flächen und Ergänzung durch einen Drogeristen hin zu einem attraktiven Nahversorgungszentrum. Dies ist vor allem auch vor dem Hintergrund der Wohnbauentwicklungen im Bereich „Zum Burghof“ als positiv zu werten. Durch die integrierte Lage des Plangebietes und der guten Erreichbarkeit des Standortes für die Bevölkerung von Waldniel wird ein Beitrag zur Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes erbracht.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes „Alte Schlossbrauerei“ in Schwalmtal-Waldniel“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Stand: 09.11.2018) und entspricht der „Schwalmtaler Sortimentsliste“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe geregelt. Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO sind zur Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet SO mit 0,9 festgesetzt.

Damit wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Diese nach § 17 Abs. 2 BauNVO mögliche Überschreitung wird wie folgt begründet: Es handelt sich um einen Bestandsstandort eines Nahversorgers, der nun attraktiviert und gefestigt wird. Der Standort, mit heute teilweise ungenutzten Gebäuden, ist bereits heute zum größten Teil versiegelt. Durch das Vorhaben werden demzufolge keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Die für die Modernisierung und den zeitgemäßen Ausbau erforderliche Verkaufsflächenerweiterung, wie auch die Anforderungen an die Anzahl und Breite der Stellplätze bedingen eine Erhöhung der GRZ auf 0,9. Dies ist wiederum vor dem Hintergrund der integrierten Lage und nicht erweiterbaren Grundstücksfläche von 8.008 m² zu sehen. Zum Ausgleich der Erhöhung der GRZ werden Maßnahmen ergriffen, etwa eine Begrünung des Grundstückssaums mit Bäumen, Intensivrasen und Stauden/Bodendecker, sowie die Begrünung von 60 % der Dachflächen der Gebäude. Damit wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit im SO mit 0,4 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäude erfolgt eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) ü.NN. Dies soll gewährleisten, dass die das Stadtbild bestimmenden Gebäude eine bestimmte Höhe nicht überschreiten und sich somit in die Umgebung einordnen. Die Festsetzung ü.NN ermöglicht die Eindeutigkeit der Festsetzung.

Ausgehend von der Geländehöhe im Bereich des Parkplatzes bzw. Eingangsbereich von 56,70 m üNN werden gem. § 16 Abs. 3 BauNVO folgende maximale Traufhöhen festgesetzt:

- TH1 max. 63,20 m üNN
- TH2 max. 62,20 m üNN

Die Traufhöhe 1 TH1 ist dabei für den „Teilbereich 1 Lebensmitteldiscounter“ vorgesehenen nördlichen Teil des Baufeldes festgesetzt, TH2 für den südwestlich gelegenen „Teilbereich 2 Drogeriemarkt“.

Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes neben der festgesetzten maximalen Traufhöhe, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO für architektonische Gestaltungselemente und für einzelne technische Aggregate einschließlich deren Einhausung, Bauhöhen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Dachhaut zulässig, sofern diese weniger als 10 % der jeweiligen Dachflächen entsprechen.

Im Zuge der verschiedenen Positionierungsvarianten der beiden Gebäudekörper Drogerie und Lebensmittelnahversorger wurde auch immer wieder das Thema der Gebäudehöhen diskutiert. In Abwägung aller Rahmenbedingungen ist die nun vorliegende Lösung einer Positionierung eines niedrigeren Baukörper (max. Höhe 5,50 m) im Südwesten bzw. entlang der westlichen Grundstücksgrenze und eines höheren Gebäudes bzw. der höheren Gebäudeteile (Höhe max. 6,50 m) im Norden/Nordosten zur Grundlage der Planung gewählt worden. Die Nutzungen durch einen Lebensmittelnahversorger und einer Drogerie bedingen verschiedene Mindesthöhen. Dabei ist aufgrund der technischen Ausstattung die Mindesthöhe einer Drogerie niedriger, als die eines Lebensmitteldiscounters. Die Festsetzung der Traufhöhe TH 1 ist für den Teilbereich 1: Lebensmitteldiscounter vorgesehen: Die festgesetzte max. Traufhöhe TH2 für den Teilbereich 2

Drogeriemarkt. Diese Festsetzung sichert die städtebaulich gewollte Positionierung des flacheren Gebäudekörpers bzw. flacherer Gebäudeteile im Südwesten bzw. Westen zur Nachbarbebauung.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen i. S. d. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Auf Grundlage der städtebaulich-architektonischen Konzeption sehen die Baugrenzen einen gewissen Entwicklungs- bzw. Planungsspielraum für die weitere Entwurfs- und Ausbauplanung vor. Die konkrete Positionierung wird sich letztlich im Zuge der weiteren Planungen aus der erforderlichen Gebäudekubatur und -höhe, den notwendigen Abstandflächen und weiteren funktionalen Anforderungen ableiten. Die Baugrenzen lassen zudem die Möglichkeiten für eine Integration der Anlieferung im Gebäude bzw. eine Einhausung offen.

§ 6 BauO NRW regelt die gesetzlichen Abstandflächen und sichert gesunde Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 m gem. § 6 BauO NRW. Die Wahrung der nachbarschaftlichen Belange wie Besonnung, Belüftung, Brandschutz und ein ausreichender Sozialabstand sind gewährleistet, da die Planung den herkömmlichen landesrechtlichen Vorschriften entspricht.

3.4 Flächen für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen

Um eine geordnete Entwicklung von Werbeanlagen zu erreichen, sind selbstständige Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der mit „W1“ oder „W2“ bezeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der mit „W1“ oder „W2“ festgesetzten Fläche ist insgesamt eine selbstständige Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Zulässig sind – eingebunden in einen Gesamtpylon – hinterleuchtete, angestrahlte oder selbst leuchtende Schilder mit Schriftzügen und Logos der Betreiber der Geschäfte.

Lagerplätze

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Außenlagerflächen bzw. Lagerplätze, da sie zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter im Norden, Osten und Südosten des Plangebietes vor. In der aktuellen Planung werden 88 Kunden-Stellplätze nachgewiesen – davon 2 Behindertenstellplätze und 4 Mutter/Kind-Stellplätze in direkter Nähe zu den Eingängen der Märkte. Die regulären Stellplätze sind mit einer Breite von 2,70 m konzipiert, was den aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht.

Die Unterbringung der nachzuweisenden Anzahl ist gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der als „Stellplätze“ umgrenzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlage Brunnen

Im Osten des Plangebietes ist eine mit „Brunnen“ gekennzeichnete Fläche festgesetzt. Es ist geplant hier den historischen Brunnen der ehem. Schlossbrauerei aufzustellen und diesen über eine kleine Aufenthaltsfläche für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

3.5 Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes zur Lüttelforster Straße, sowie im nördlichen Bereich zur Roermonder Straße werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum/vom Kundenparkplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB gekennzeichnet und festgesetzt.

Im nördlichen Bereich zur Roermonder Straße wird der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Anlieferung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB gekennzeichnet und festgesetzt.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der nordwestliche Bereich des Grundstücks wird heute durch den Eigentümer des rückwärtig gelegenen Grundstücks Roermonder Straße 11 für die Zufahrt und den Zugang zu seinem Grundstück genutzt. Die aktuelle Planung berücksichtigt diese örtliche Gegebenheit. Um die Zugänglichkeit auch planungsrechtlich zu sichern, wird im Bereich der Fahrgasse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein 4 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht (GFL 1) für den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks Roermonder Straße 11 festgesetzt. Das Grundstück hat bereits heute seine einzige Zufahrt über das Plangrundstück.

Zudem verlaufen Leitungen in verschiedenen Abständen parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze über das Plangebiet zum rückwärtigen Grundstück Roermonder Straße 11. Eine Verlegung von Leitungen (hier Telekommunikation und Trinkwasser) nach Norden wird im Rahmen der Baumaßnahme zu Lasten des Verursachers ggf. notwendig. Um die Leitungstrasse planungsrechtlich zu sichern, wird hier ein 2 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht (L 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für den Erschließungsträger und den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks Roermonder Straße 11 festgesetzt. Das Leitungsrecht beinhaltet auch das Recht zur Durchführung von Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Leitungen (Telefon, Erdgas, Wasser, Abwasser nebst Reinigungsschächte).

Beide Geh, Fahr- und Leitungsrechte überlagern sich im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hier werden konkrete Maßnahmen, etwa die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Landschaftsrasen, etc., benannt. Über diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, im Rahmen der Planung zur Umstrukturierung der ehem. Schlossbrauerei das Gebiet teilweise einzugrünen, einen Ausgleich und einen Beitrag für das Mikroklima zu schaffen.

3.7.1 M1: Extensive Dachbegrünung

Zur Minderung von Aufheizungseffekten und Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Begrünungen von Dachflächen und Mauern zu begrüßen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b Bau GB sind 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Es wird festgesetzt als Bepflanzung Sedum-Arten mit Flachballen zu verwenden. Die Begrünung und Pflege sind gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (2008) als Extensivbegrünung auszuführen.

3.7.2 M2: Baumpflanzung

Zur weiteren Verminderung von Aufheizungseffekten, zur ansprechenden Gestaltung und verbesserten Durchgrünung des Plangebietes sollen innerhalb des Plangebietes einheimische Laubbäume gepflanzt werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a wird festgesetzt, innerhalb des Geltungsbereichs mind. 15 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß nachstehender Pflanzliste A. Darüber hinaus sind die Grünflächen unterhalb der Bäume mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste B zu begrünen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen/Baumstandorte ist eine durchwurzelbare Bodenschicht im Sinne des § 12 BBodSchV in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm unter Berücksichtigung der geplanten Geländehöhen aufzubringen. Die aufzubringenden Böden müssen Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten.

Pflanzliste A

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Bäume II. Ordnung		
<i>Crataegus laevigata</i> ‚Pauls’s Scarlet‘	Rotdorn	HSt., StU: 16-18 cm, 3xv., m.B.
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	HSt., StU: 16-18 cm, 3xv., m.B.
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	HSt., StU: 16-18 cm; 3xv., m.B.
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	HSt., StU: 16-18 cm; 3xv., m.B.

HSt. = Hochstamm / StU = Stammumfang in cm / 3xv. = 3 mal verpflanzt / m.B. = mit Ballen

Pflanzliste B

Botanischer Name	Deutscher Name
Bodendecker	
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün
<i>Centaurea montana</i>	Bergflockenblume
<i>Primula malacoides</i>	Kissenprimel
<i>Geranium sylvaticum</i>	Weißstorchschnabel
<i>Pulmonaria officinalis</i>	Lungenkraut
<i>Lonicera crassifolia</i>	Kriechende Heckenkirsche
Heimische Stauden	
<i>Ajuga reptans</i> ‚Alba‘	Weißblühender Günsel
<i>Asperula tinctoria</i>	Färber-Meier
<i>Aster amellus</i> ‚Blue King‘	Sommer-Aster ‚Blue King‘
<i>Dianthus deltoides</i> ‚Brillant‘	Heide-Nelke ‚Brillant‘
<i>Echinops shaero-cephalus</i> ‚Arctic Glow‘	Weißer Kugeldistel
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve

3.7.2 3.7.3 M3: Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand

Im nordöstlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Roermonder Straße und der Lüttelforster Straße, sowie im Bereich zwischen dem geplanten Baukörper und der westlichen Grundstücksgrenze, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit Bodendeckern gemäß nachstehender Pflanzliste B zu bepflanzen und regelmäßigen Pflegemaßnahmen zu unterziehen.

Über die Festsetzungen soll gewährleistet werden, im Rahmen der Planung zur Umstrukturierung der ehem. Schlossbrauerei das Gebiet teilweise einzugrünen, einen Ausgleich und einen Beitrag für das Mikroklima zu schaffen.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**Lärmimmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Rahmen der Planung und als Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde für die geplante Maßnahme ein umfängliches Schallgutachten erstellt (schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben „Ehemalige Schlossbrauerei“ in Schwalmatal“; Peutz Consult, Berlin, Stand: 21.11.2018). Betrachtet wurden sowohl die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude als auch auf die geplante Nutzung selbst (siehe Kapitel 2.6).

Zur Einhaltung der Immissionsbegrenzungen wurden erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ermittelt, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (lärmschützende Maßnahmen) festgesetzt werden. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (lärmschützende Maßnahmen) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

3.8.1 Verbot der Nachtanlieferung

Eine Nachtanlieferung zwischen 22 und 6 Uhr ist nicht zulässig. Dies war bereits Grundlage des Schallgutachtens. Grundsätzlich kommt es erfahrungsgemäß bei Nachtanlieferungen oft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, weshalb diese ausgeschlossen wird.

3.8.2 Lärmschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet gegen Verkehrslärm

Im Plangebiet selbst kommt es durch die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Tageszeitraum. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich am Immissionsort Nr. 35 (nordöstlicher Teilbereich der Fassade Lebensmittelmarkt zur Roermonder Straße) mit Beurteilungspegeln von bis zu 64,1 dB(A) am Tag.

Im Nachtzeitraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete teilweise unterschritten. An den betrachteten Immissionsorten 30 (südlicher Teilbereich der Fassade Drogerie zur Lüttelforster Straße) und 34-36 (nordöstliche Teilbereiche der Fassade Lebensmittelmarkt zur Roermonder Straße) kommt es zu Überschreitungen mit Beurteilungspegeln von bis zu 53,6 dB(A). Im Nachtzeitraum ist jedoch nicht von einer Nutzung auszugehen.

Entsprechend den nach DIN 4109:1989 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich bei freier Schallausbreitung Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereichen III bis IV in Richtung Roermonder Straße. Daraus ergibt sich nach Tabelle 8 der DIN 4109:1989 ein erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume von 30 (LPB III) bzw. 35 (LPB IV) dB. Abhängig von den Flächenverhältnissen Wand / Fenster und der tatsächlichen Schalldämmung der Außenwand sowie der Größe und der Nutzung des Raumes kann dann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren das erforderliche Schalldämmmaß des Fensters berechnet werden. Durch dieses Verfahren kann eine Überdimensionierung der Fenster etc. vermieden werden, indem den individuellen Gegebenheiten der Gebäudekonstruktion Rechnung getragen wird.

Aus o.g. Gründen ist ein passiver Schallschutz an Teilfassaden / Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Es werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:1989 getroffen:

Im Geltungsbereich werden passive Schallschutzmaßnahmen für die gekennzeichneten Flächen (siehe Nebenzeichnung) gemäß DIN 4109 festgesetzt. Es bestehen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude zwischen den Lärmpegelbereichen II und IV. In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen (siehe Nebenzeichnung) müssen die Außenbauteile von Gebäuden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgende aufgeführten Anforderungen an das Schalldämmmaß nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung Berlin, erfüllen:

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)} / S_G$ Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Von den o.g. Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum sind im vorliegenden Fall nicht relevant, da nicht von einer Nachtnutzung auszugehen ist.

3.8.1 Umgang mit RLT - Anlagen

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Wie die Berechnungsergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung zeigen, werden die jeweils anzusetzenden (anteiligen) Immissionswerte der TA Lärm ohne Lärmschutzmaßnahmen (Ausgangssituation) im Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Lediglich im Bereich der Immissionsorte 19-21 (Roermonder Straße 11) kommt es gem. schalltechnischer Untersuchung im Nachtzeitraum bedingt durch die exemplarisch angesetzten RLT-Anlagen ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionswertes von 40 dB(A) um bis zu 10,7 dB(A).

Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass für die klima- und lüftungstechnischen Anlagen derzeit noch keine Detailplanungen vorliegen. Die schalltechnische Untersuchung hat hier betreiberübliche Anlagen exemplarisch verortet. Abhängig von der Lage der Anlagen, der letztlich verwendeten Anlagen bzw. der Art der Anbringung (z.B. Einhausung) kann eine Überschreitung des Immissionswertes bereits ausgeschlossen werden, ohne weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen o.ä. umzusetzen (vgl. Ausführungen Kap. 6.7 der schalltechnischen Untersuchung). Da für die Betriebserlaubnis der Märkte der Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte ohnehin erfolgt, kann erst im weiteren Planungs- und Genehmigungsprozess diese Thema abschließend bearbeitet und ggf. erforderliche, passgenaue Maßnahmen umgesetzt werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan hier keine weiteren aktiven Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB fest. Dies entspricht im Sinne eines abgestuften Verfahrens auch der notwendigen Detailschärfe und Ausarbeitungstiefe der Planung.

3.9 Gestalterische Festsetzungen, Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 LBauO aufgenommen. Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die dargelegten Festsetzungen zur max. Höhe und zu den überbaubaren Flächen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften

beschränken sich im Wesentlichen auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen zu Dachformen und zu Werbeanlagen an Gebäuden:

Dachformen

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 10° zu errichten. Die mit Flachdächern ausgestatteten Gebäude können extensiv begrünt werden. Somit kann ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Umwelt und zum Klimaschutz ermöglicht werden.

Solarenergieanlagen

Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Sondergebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich in den mit „W1“ oder „W2“ gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe Punkt 3.4).

Über diese Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Werbeanlagen minimiert werden.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

3.10.1 Flächen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall um in weiten Teilen voll- bzw. teilversiegelte Flächen handelt, ist es möglich, den erforderlichen Ausgleich durch Begrünungsmaßnahmen wie die Dachbegrünung, die Anpflanzung von Bäumen und das Straßenbegleitgrün innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich.

3.10.2 Transformatorstation

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche (Elektrizität) mit der Zweckbestimmung „Transformatorstation“ gekennzeichnet.

3.10.3 Boden / Baugrund

Allgemein

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für das Planungsvorhaben wird eine objektbezogene, geotechnische Baugrunduntersuchung empfohlen.

Eventuell im Rahmen der Bauarbeiten bekanntwerdende Bodenkontaminationen sind unverzüglich dem Amt für Technischen Umweltschutz des Kreises Viersen mitzuteilen, einzugrenzen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4702 weist in einem Teil des Plangebietes 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.

Der östliche Teil des Plangebietes ist wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 278“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG Abtl. Liegenschaften und Umsiedlung Köln.

Sümpfungsmaßnahmen

Im Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand vom 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides –Az.:61.42.63–2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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. Es wird empfohlen, diesbezüglich zu zukünftigen Planungen und Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an RWE Power sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim, zu stellen.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6-Bergbau und Energie in NRW zu stellen.

Hinweise zum Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind im Landesintranet NRW (GDU-Behördenversion) zu finden.

3.10.4 Flurnahe Grundwasserstände

Bei der Detailplanung ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

3.10.5 Entwässerung

Aufgrund der erheblichen Auslastung der Kanäle in der Roermonder Straße und Lange Straße kann voraussichtlich nur ein Teil der vorgesehenen befestigten Fläche an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung und Inanspruchnahme von Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist in der weiteren Ausbauplanung zu erstellen und mit den Schwalmtalwerken frühzeitig abzustimmen.

3.10.6 Kampfmittel

Sofern während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unbedingt zu beachten.

3.10.7 Straßenbaurecht und Leitungen

Ggf. erforderliche Anpassungsarbeiten an der Kreisstraße K9 sind im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und kostenmäßig vom Verursacher zu tragen.

Auf dem Grundstück befinden sich Versorgungsleitungen- und kanäle verschiedener Träger. Etwaige Verlegungen oder Anpassungen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen und diese über die Baumaßnahme zu informieren und kostenmäßig i.d.R. vom Verursacher zu tragen.

Bei der Ausführung der Arbeiten sind die geltenden technischen Regelwerke aus den Bereichen allgemeiner Tiefbau, Elektrobau, Rohrleitungsbau und Straßenbau zu beachten.

Bei einer möglichen Verlegung der auf dem Grundstück vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist die Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, über die Baumaßnahmen schriftlich zu informieren.

3.10.8 Erdbebengefährdung

Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

4. Auswirkung der Planung – Umweltprüfung

4.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Untersuchung der Umweltbelange wurde durch das Büro Ökoplan, Essen, durchgeführt und anschließend in dem Umweltbericht (Stand: ~~November 2018~~ April 2019) dokumentiert.

Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die sich aufgrund des Bebauungsplans ergeben können, prognostiziert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auf die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf eines der genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Kompensation gemäß Eingriffsregelung ist aufgrund der „Natur auf Zeit“-Regelung und aufgrund der landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht erforderlich. Durch die Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von ~~867~~ 335 Werteinheiten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, sind Rodungsmaßnahmen sowie die Entfernen von Vegetation außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Diese allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Zusammenstellung der zu erwartenden Auswirkungen sowie deren Bewertung, unter Berücksichtigung der Umweltziele der maßgeblichen Fachgesetze und -pläne, finden sich im Umweltbericht (Teil B).

4.2 Eingriffsregelung

Im Hinblick auf den biotischen Naturhaushalt ist davon auszugehen, dass der Vegetationsaufwuchs im Bereich der Aufschüttung als „Natur auf Zeit“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) einzustufen ist: "Neben den in § 14 Abs. 2 und 3 BNatSchG geregelten Fällen gelten in der Regel nicht als Eingriffe (...) 3. die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biototypen (...) auf Flächen, die in der Vergangenheit baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit)".

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gründet sich diese Einschätzung insbesondere auf die Tatsache, dass unterhalb der Aufschüttung noch die Fundamente der alten Schlossbrauerei liegen und die Flächen de facto als versiegelt anzusehen sind (mündliche Rücksprache mit der UNB des Kreises Viersen am 30.1.2017).

Derzeit unversiegelte bzw. teilversiegelte Flächen bestehen innerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von rund 700 m² insgesamt (intensiv geschnittene Hecke, Straßenbegleitgrün inkl. Baumbete und die teilversiegelte Stellplatzfläche vor der Bäckerei/Metzgerei). Demgegenüber stehen die geplanten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes gemäß der Festsetzungen in einer Größenordnung von rund 1.060 m², so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

Darüber hinaus kann der Anteil der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen erhöht werden, weshalb die Maßnahmen bereits mit in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen sind.

4.3 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines Fachbeitrages Artenschutz im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Mit der Erstellung des „Fachbeitrags Artenschutz“ wurde das Büro Ökoplan, Essen, beauftragt. Es wurde geprüft, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Wa / 63 „ehemalige Schlossbrauerei“ artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Bei einer Artenschutzprüfung wird in einem ersten Schritt (Artenschutzvorprüfung ASP Stufe 1) durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden können. Zur Beurteilung werden alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt und vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit den relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens gegenübergestellt.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende „Art-für-Art-Betrachtung“ in Stufe 2 erforderlich, in der neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und ggf. ein Risikomanagement konzipiert werden. Wird bei bestimmten Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen, wird in Stufe 3 geprüft, ob die drei Ausnahmeveraussetzungen (zwingende Gründe, Alternativlosigkeit, Erhaltungszustand) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) (Ökoplan, Essen, Stand: Juni 2017) ist zu konstatieren, dass mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der unten stehenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind. Störungen lokal vorhandener Populationen sind nicht zu erwarten. Eine Durchführung der Artenschutzprüfung der Stufe 2 (Art-für-Art-Betrachtung) und 3 (Prüfung des Vorliegens der Ausnahmeveraussetzungen / Beantragung einer Ausnahmeregelung) ist somit nicht erforderlich.

Allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Vögel)

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen bzw. die Entfernung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Bestände direkt vor Beginn der Arbeiten auf (Brut-)Vorkommen zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Viersen ist über das Ergebnis der Überprüfung schriftlich zu informieren; bei Besatz ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 sowie § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Aspekte einer klimagerechten Stadtentwicklung berücksichtigt:

- Bei dem für das Vorhaben gewählten Standort handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden und zu größtem Teil versiegelten Fläche. Durch das Vorhaben werden demzufolge keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt.
- Aufgrund der räumlichen Lage ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.
- Des Weiteren werden in der Planung Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt, um eine Verbesserung des Mikroklimas zu erreichen. Zudem wird durch die Planung die Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien, hier Nutzung der Solarenergie, geschaffen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist weitgehend im Privatbesitz eines Eigentümers. Eine kleine Teilfläche ist im Besitz der Gemeinde Schwalmtal, die bei Umsetzung der Maßnahme den Verkauf dieser Fläche beabsichtigt. Einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

6. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Größen auf:

	[m ²]
Sondergebietsfläche	8.008,00
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.060,00

7. Kosten

Sämtliche durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehende Kosten werden vom Grundstückseigentümer getragen. Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Schwalmtal gesichert.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Folgende Rechtsgrundlagen sind öffentlich bei der Gemeinde Schwalmtal, Markt 20 41366 Schwalmtal zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise.“ (November 1989)

9. Anlage

Teil B: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Wa/63 „Ehemalige Schlossbrauerei (Ökoplan Essen, Stand: ~~November 2018~~ April 2019)

Verfahrensvermerke zur Begründung des Bebauungsplanes Wa / 63 „Ehemalige Schlossbrauerei“

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes am 12.12.2018 zugrunde.

Schwalmtal, den 17.12.2018

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.12.2018 in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 08.02.2018

Bürgermeister gez. Pesch Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25.07.2019 erfolgt.

Schwalmtal, den 29.07.2019

Bürgermeister
In Vertretung: gez. Gather Siegel