

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WA/66 „GEWERBEFLÄCHE AUF DEM MUTZER“**



## **GEMEINDE SCHWALMTAL ORTSLAGE WALDNIEL**

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in violett dargestellt und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 22.06.2021 beschlossen.



## Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	1
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
2.2.1	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	5
2.2.4	Landschaftsplan .....	6
2.2.5	Schutzgebiete .....	7
2.2.6	Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal .....	8
3	Begründung der Festsetzungen .....	8
3.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	8
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2.1	Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ .....	9
3.2.2	Gewerbegebiet .....	10
3.2.3	Industriegebiet .....	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3.1	Grundflächenzahl .....	12
3.3.2	Geschossflächenzahl .....	12
3.3.3	Geschossigkeit .....	13
3.3.4	Baumassenzahl .....	13
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	14
3.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
4	Kennzeichnung .....	15
5	Hinweise .....	16
6	Umsetzung der Planung .....	18
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	18
6.2	Ver- und Entsorgung .....	18
6.3	Altlasten .....	18
7	Auswirkungen der Planung .....	18
7.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	18
7.2	Umweltauswirkungen .....	19
7.3	Verkehrliche Auswirkungen .....	19
7.4	Störfallschutz .....	20
7.5	Ökologischer Ausgleich .....	20
8	Planverfahren .....	20
9	Flächenbilanz zum bebauungsplan wa/66 .....	20
10	Quellennachweis .....	21

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Schwalmtal beabsichtigt, den Bebauungsplan Wa/66 „Gewerbefläche auf dem Mutzer“ aufzustellen, der den derzeit geltenden Bebauungsplan Wa/65 ablösen soll. Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Erweiterung eines sich im Gebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebes wurden Mängel im seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/5 aufgedeckt, weshalb der Bebauungsplan Wa/65 neu aufgestellt wurde. Dieser überplant den ursprünglichen Bebauungsplan Wa/5 und passt die mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen an. Er ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.03.2018 rechtskräftig geworden und setzt – auf Grundlage der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes – insgesamt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> fest, hiervon 1.050 m<sup>2</sup> für den im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter und 650 m<sup>2</sup> für den ansässigen Textildiscounter.

Die im Wa/65 getroffenen Festsetzungen zum Sondergebiet bieten jedoch in ihrer derzeitigen Fassung Interpretationsspielraum hinsichtlich der zulässigen Sortimente. Um den Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels in ihrem Gemeindegebiet zu entsprechen und gleichzeitig einen ausreichenden Zentrumschutz zu gewährleisten, sollen mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Wa/66 die Festsetzungen im Sondergebiet, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, konkretisiert und rechtssicherer gestaltet werden.

Der Schutz der Zentren mittels Beschränkung bestehender Einzelhandelsbetriebe auf den Bestand als alleiniger Planungsanlass ist jedoch laut OVG Münster nicht als positive Plankonzeption i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB anzusehen (vgl. OVG Münster Urteil vom 08.10.2018 – 10 D 56/18.NE). Zudem berücksichtigt ein Bebauungsplan die Nutzungsinteressen eines Grundstückseigentümers nicht hinreichend, wenn die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes auf lediglich eine Nutzungsart beschränkt werden (vgl. ebd.). Dies ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 der Fall.

Im Sinne der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung beabsichtigt die Gemeinde daher die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Textildiscounters auszuweiten. In diesem Zusammenhang sollen die vom Textildiscounter erfassten Flächen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, auf einen Einzelhandelsausschluss an dieser Stelle jedoch verzichtet werden. Hierdurch kann der vorhandene Markt, zzgl. einer Erweiterungsmöglichkeit bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> abgesichert und zugleich ein an den umliegenden Gewerbegebieten orientiertes Nutzungsspektrum eröffnet werden. Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter soll hingegen auf den mit Bauvorbescheid vom 21.01.2019 genehmigten Bestand festgesetzt werden, da hiermit einer aktuellen Erweiterungsabsicht entsprochen wurde und kurz- bzw. mittelfristige Erweiterungsvorhaben somit nicht erkennbar sind. Die vorliegende Planung dient daher der Absicherung des genehmigten Bestandes sowie der Wahrung der Interessen der Grundstückseigentümer im Sinne der aktuellen Rechtsprechung

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schwalmtal im Hauptort Waldniel. Die Gemeinde Schwalmtal gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf sowie dem Kreis Viersen an. Sie grenzt an die Städte Viersen, Nettetal, Mönchengladbach und Wegberg sowie an die Gemeinden Brüggen und Niederkrüchten.

## Bebauungsplan Wa/66 „Gewerbefläche auf dem Mutzer“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Waldniel, Flur 46, Flurstücke 191, 192, 193, 194, 199, 200, 208, 233, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 248, 256, 257, 259, 265, 271, 272, 292, 294, 317, 318, 329, 337, 368, 388, 389, 495, 496, 497, 586, 587, 605, 646, 647, 648, 675, 683 und 684 und damit eine Fläche von rund 12 ha. Das Plangebiet ist im Norden, Osten, Süden und Westen von weiteren gewerblich genutzten Bauflächen umgeben. Im Norden und Osten wird es begrenzt von der Straße Auf dem Mutzer. Im Süden befindet sich die Industriestraße. Westlich umschließt der Vogelsrather Weg das Plangebiet.



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung; Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen einer insgesamt gewerblichen Nutzung und sind überwiegend bebaut. Die Bebauungsstruktur wird insbesondere durch großflächige Hallen geprägt. Kleinteilige Bebauungen sind innerhalb des Plangebietes nur untergeordnet vorhanden. Ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Textildiscounter prägen den Bereich im Knotenpunkt Industriestraße/Vogelsrather Weg durch die für Einzelhandelsbetriebe typischen freistehenden Flachbauten mit Satteldach. Die gemeinsame Stellplatzanlage orientiert sich zum Kreisverkehr im Südwesten des Plangebietes und wird sowohl zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als auch innerlich durch kleinteilige Vegetationsstrukturen gegliedert.

Zwischen den Bebauungen befinden sich unterschiedlich stark ausgeprägte Freiflächen und bisher ungenutzte Baugrundstücke. Gehölze und Gehölzreihen beschränken sich überwiegend auf die Erschließungsflächen.



## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.2.1 Landes- und Regionalplanung



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf; Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Düsseldorf 2018

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) liegt das Plangebiet in einem Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) (vgl. Abbildung 2), welches zunächst der Ansiedlung von emittierenden und – sofern dies der Wahrung von Abstandserfordernissen bzw. der Gliederung der Baugebiete dient – nicht emittierenden Industrie- und Gewerbegebieten dient. Insofern kann die beabsichtigt Darstellung bzw. Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ als unstrittig erachtet werden. Im Hinblick auf Einzelhandelsvorhaben wird im Ziel 1 zu den GIB u.a. wie folgt ausgeführt:

*„[...] Bestehende Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz. Die Regelungen zum Bestandsschutz für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen in Kap. 3.4.“*

Vorgesehen ist somit der Bestandsschutz bestehender Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherter Bauflächen und Baugebiete. Der Bestandsschutz erfasst zudem Bauleitplanverfahren zur Regelung des Bestandes und damit auch das vorliegende Verfahren. Zwar wird in Ziel 1 darauf verwiesen, dass die Regelung des Bestandsschutzes für Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in einem gesonderten Kapitel (3.4) erfolge, dies wird jedoch nicht weiter ausgeführt. Da die vorliegende Planung die Sicherung der bestehenden Betriebe zum Ziel hat, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben des RPD der Planung nicht entgegenstehen.

Zudem verweist die Erläuterung 1 zum Kapitel 3.4 des RPD darauf, dass die Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben maßgeblich durch den Landesentwicklungsplan NRW geregelt wird. Der LEP NRW formuliert für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, welche die vorliegende Planung betreffen. Die im Landesentwicklungsplan NRW definierten Ziele unterliegen nicht der Abwägung und sind in nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 von Bedeutung.

Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 sind diese Sondergebiete nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Das geplante Sondergebiet befindet sich im GIB und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Demnach stehen die Ziele der Ausweisung eines Sondergebietes zunächst entgegen.

Allerdings bestehen im Plangebiet mit dem Lebensmittel- und dem Textildiscounter bereits ein großflächiger und ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Zumindest der großflächige muss gemäß Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ berücksichtigt werden. Abweichend von den Festlegungen der Ziele 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von diesen Betrieben auch außerhalb von ZVB als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden.

Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen zu begrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB erfolgt. Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmitteldiscounters auf den genehmigten Bestand beschränkt werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden eine Verträglichkeitsanalyse sowie eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erstellt (Futura Consult Dr. Kummer 2018a und 2018b). Diese belegen, dass Beeinträchtigungen von ZVB durch diese Erweiterung nicht zu besorgen sind. Für den Textildiscounter soll eine geringfügige Erweiterung, die Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit jedoch nicht eröffnet werden. Bei den hieraus resultierenden 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal (vgl. Kapitel 2.2.6) unterteilt die Betriebstypen in großflächige und nicht großflächige Betriebe. Zur Ansiedlung großflächiger Betriebe werden dezidierte Vorgaben getroffen. Kleinere Betriebe sind dagegen in mehreren Lagen zulässig. *„In GE- und GI-Gebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. [...] bestehende Betriebe (auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes kann diesen Betrieben ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der Umfang einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ist aus der gutachterlichen Bewertung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten. [...] Strittige maximale Verkaufsflächenfestsetzungen in den Bebauungsplänen sind zu vermeiden. Nur die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsgrenze ist hier allgemein anerkannt.“* Da innerhalb von Gewerbegebieten kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer VK von 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> VK jedoch generell unzulässig sind, können Konflikte hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze bereits durch Darstellung eines „Gewerbegebietes“ vermieden werden.

Damit sind Konflikte mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in Summe nicht erkennbar.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal stellt für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen dar. Für die Flächen in der nördlichen Hälfte des Plangebietes wird die Darstellung Industriegebiet (GI) getroffen, ergänzt um eine Fläche für die Ver- und Entsorgung im Nord-Osten, auf der ein Umspannwerk errichtet wurde. Im südlichen Teilbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Davon ausgenommen ist die südwestlichste Ecke des Plangebietes, welche als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ dargestellt wird. Für dieses werden die folgenden textlichen Darstellungen getroffen:

- VK max. gesamt 1.700 m<sup>2</sup>
- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig

## Bebauungsplan Wa/66 „Gewerbefläche auf dem Mutzer“

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Planung somit entgegen, da der genehmigte Bestand im Sondergebiet die maximale Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> überschreitet. Daher wird im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im deren Rahmen werden die vom Textildiscounter erfassten Flächen als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die vom Lebensmitteldiscounter erfassten Flächen werden als „Sondergebiet“ SO12 dargestellt und es wird die nachfolgende, textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

*„Im Sondergebiet SO12 „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.284 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Schwalmtaler Liste 2016“ muss mindestens 80 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten sowie nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Schwalmtaler Liste 2016“ ist nur als Randsortiment auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig. [...]“*

Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 2.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Wa/65 setzt für das Plangebiet im Norden ein Industriegebiet, im Osten und Süden zwei Gewerbegebiete sowie im Südwesten ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Nahversorgung“ fest. Die Baugebiete werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen und untergliedert.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Industriegebiet (GI) sind Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5 BImSchG sowie der Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwalmtaler Sortimentsliste nicht zulässig. Der sog. Annexhandel wird jedoch in beiden Gebieten zugelassen. Im Gewerbegebiet sind zudem die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.

Ferner sind gemäß den textlichen Festsetzungen in dem Sondergebiet zwei Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Discounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>, zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Kernsortiment und zentrenrelevanten Sortimenten im Randsortiment. Die Fläche für das Randsortiment wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- Ein Einzelhandelsbetrieb (Textildiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup>. Hier ist der Handel mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment zulässig.

Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zudem das Maß der baulichen Nutzung reguliert. Hierzu wird im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird in den Gewerbegebieten sowie dem Sondergebiet eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese wird in den Gewerbegebieten um eine GFZ von 1,6 ergänzt. Im Industriegebiet wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen Baugebieten mittels Baugrenzen festgesetzt. Sie umfasst im Falle der Gewerbe- und Industriegebiete die gesamten Baugebiete, bis auf einen Streifen von 5 m Breite, der parallel zu den Straßenbegrenzungslinien verläuft und als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Im Sondergebiet umfasst die überbaubare Grundstücksfläche die beiden bestehenden Handelsbetriebe sowie Teile der Stellplatzanlage und hält zur Straße Galgheide sowie zum Vogelsrather Weg einen Abstand von 5 m ein. Die nördlichen, südlichen und westlichen Randbereiche des Sondergebietes werden von einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m überlagert. Im Süden findet sich eine Fläche für eine Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) sowie deren Schutzstreifen.

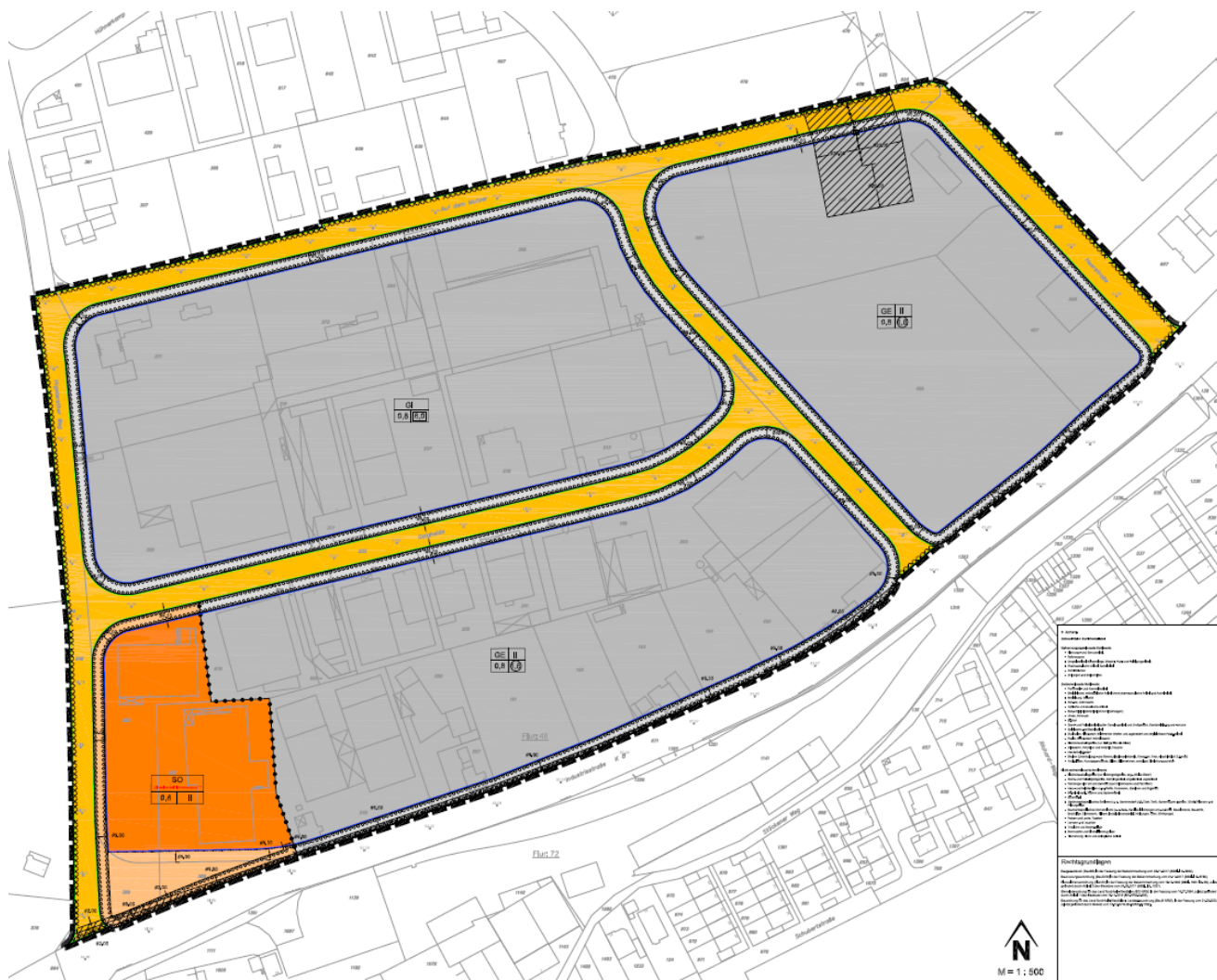


## Bebauungsplan Wa/66 „Gewerbefläche auf dem Mutzer“

Der Bebauungsplan regelt zudem die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und dem Vorhaben zugeordneten Stellplätzen. Diese sind in den Gewerbe- und Industriegebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der gesamte Geltungsbereich des Wa/65 wird als Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gekennzeichnet.

Zuletzt führt der Bebauungsplan Wa/65 Hinweise zum Artenschutz, auf Bodendenkmäler, Bergwerksfelder, Grundwasserverhältnisse, Erdbebengefährdungen, eine vorhandene Gasfernleitung sowie einen Kampfmittelverdacht auf.

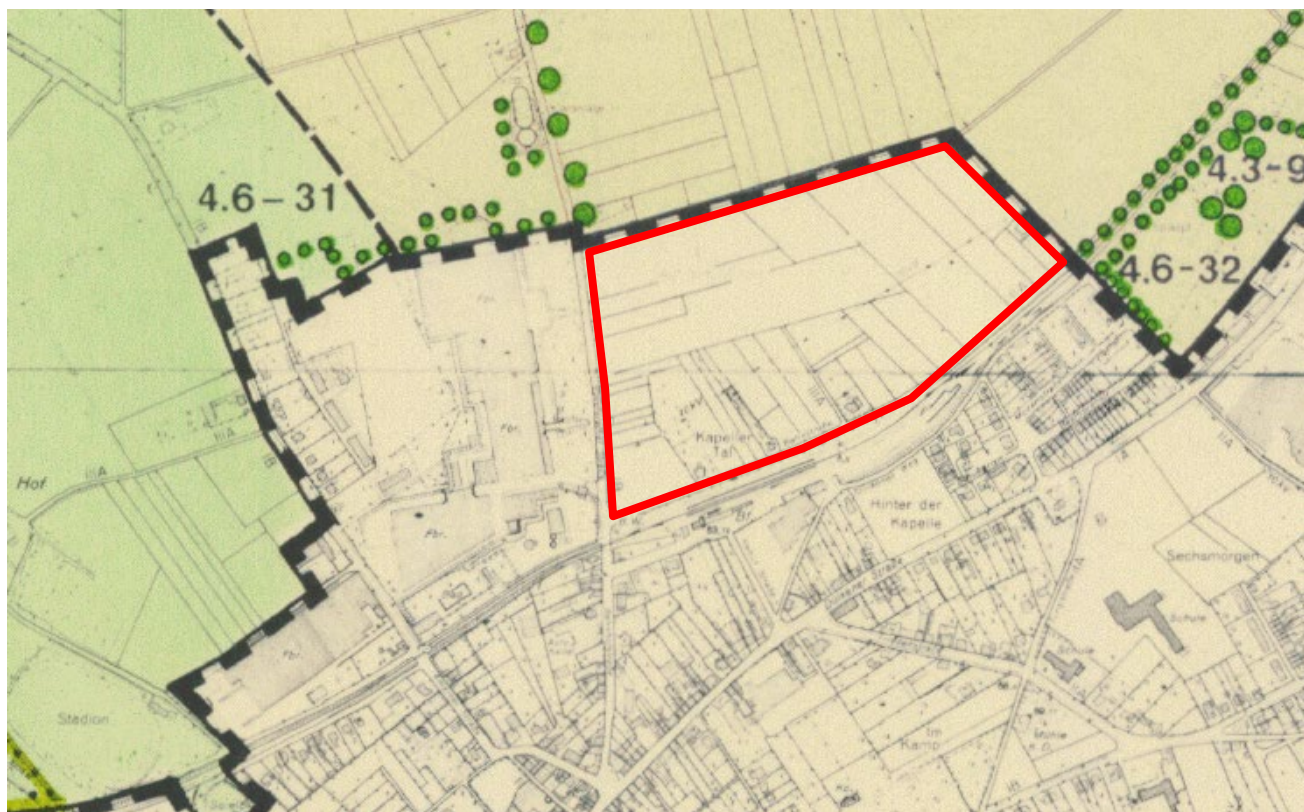


**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65; Quelle: Gemeinde Schwalmthal 2018

### 2.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ des Kreises Viersen. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen.





**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmtal“ des Kreises Viersen; Quelle: Eigene Darstellung nach Kreis Viersen 1982

### 2.2.5 Schutzgebiete

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „GEOportal.NRW“ des Interministeriellen Ausschusses Geodateninfrastruktur Nordrhein-Westfalens (IMA GDI.NRW) zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befinden sich in dem Umfeld des Plangebietes mehrere Biotope.

In Richtung Nordwesten befindet sich ein Ausläufer des Biotopes BK-4703-127 „Winterlindenallee zwischen Amern und Waldniel“. Im Norden des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 430 m zu diesem, befinden sich Teile des Biotopes BK-4703-001 „Bachtal südöstlich Amern“. Das Biotop BK-4703-117 „Eichenwald- und ehemalige Buchen-Niederwald-Parzellen in Schwalmtal Vossenbergl“ befindet sich im Westen des Plangebietes und hält einen Abstand von mindestens 230 m zu diesem ein. Ebenfalls in Richtung Westen liegt ein weiteres Biotop. Dieses hält einen Abstand von etwa 400 m zu dem Plangebiet ein und wird unter der Bezeichnung BK-4703-0024 „Kranenbachaue westlich Schwalmtal“ geführt.

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Biotope von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Biotope dienen insbesondere dem Erhalt des (Kultur-)Landschaftsbildes. Da keine direkten Eingriffe in die Biotope erfolgen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparks (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

### 2.2.6 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal aus dem Jahre 2016 trifft die folgenden, für die Planung relevanten Aussagen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für Ergänzungsstandorte und unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP NRW möglich.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Ausnahme nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
- Bestandsschutz der bestehenden Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes auf dem Mutzer.
- In Gewerbe- und Industriegebieten ist der Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten; Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Endverbraucher und bestehende Betriebe (auch mit relevanten Kernsortimenten). (vgl. hierzu CIMA Beratung + Management GmbH 2016: 15)

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Wa/66 liegt gemäß des Einzelhandelskonzeptes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder Ergänzungsstandorte. Zudem wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ widerspricht dem Einzelhandelskonzept jedoch nicht, da bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ Bestandsschutz genießen und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Wa/65 bereits eine planungsrechtliche Sicherung dieser Betriebe erfolgt ist. Geringfügige Erweiterungsvorhaben für bestehende Betriebe können zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie des Standortes eingeräumt werden. Vorliegend wurde eine solche geringfügige Erweiterung in Hinblick auf den ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes bereits durch die Erteilung eines Bauvorbescheides bewilligt, sodass auch zukünftig lediglich eine Sicherung des (erweiterten) Bestandes erfolgt. Für den ansässigen Textildiscounter wird eine Erweiterungsmöglichkeit bis zur Grenze der Großflächigkeit berücksichtigt, um auch für diesen Betrieb die Zukunftsfähigkeit gewährleisten zu können. Die Planung widerspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes somit nicht.

## 3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB getroffen.

### 3.1 Abgrenzung des Plangebietes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Waldniel, Flur 46, Flurstücke 191, 192, 193, 194, 199, 200, 208, 233, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 248, 256, 257, 259, 265, 271, 272, 292, 294, 317, 318, 329, 337, 368, 388, 389, 495, 496, 497, 586, 587, 605, 646, 647, 648, 675, 683 und 684 und damit eine Fläche von ca. 12 ha. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wa/66 aufgenommen, die vom derzeit gültigen Bebauungsplan Wa/65 erfasst wurden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan soll den genehmigten Bestand innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich absichern. Gleichzeitig sollen zukünftige Erweiterungsinteressen in angemessenem Maße berücksichtigt und der bestehende Einzelhandel im GIB nachhaltig gesteuert werden. Vor diesem Hintergrund werden die vom Lebensmitteldiscounter und der vorgelagerten Stellplatzanlage erfassten Bereiche als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Die

vom Textildiscounter erfassten Flächen werden als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Einzelnen werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

### 3.2.1 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Durch die Planung soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.284 m<sup>2</sup> abgesichert werden. Da dieser erst in der jüngeren Vergangenheit erweitert wurde, ist davon auszugehen, dass dieser Wert auch dem mittel- bis langfristigen Betriebskonzept entspricht, zur perspektivischen Erhaltung beiträgt und damit eine positive Plankonzeption gegeben ist.

Mit der vorgenannten VK handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Umfeld des Betriebsstandortes ist durch Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete gekennzeichnet und auch das Plangebiet selbst erfüllt für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebiets. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ erforderlich. Zur Klarstellung, welche Vorhaben innerhalb des Sondergebiets zulässig sind, wird für dieses die Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ getroffen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Dies dient der Absicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung, mit möglichst ausgeprägter Sortimentstiefe und -breite, für die maßgebliche Einwohnerzahl. Ebenso wird der Entstehung mehrerer Märkte im Gebiet entgegengewirkt, da sich auf diese Weise lediglich ein einzelnes, vorhabengeeignetes Grundstück ergibt. Eine Mehrzahl an kleineren Betrieben würde die Nahversorgung nicht in gleichem Maße verbessern, da dies eher zu doppelten Angeboten in Bezug auf weite Teile des jeweils angebotenen Sortiments führen würde. Zudem wären mehrere Märkte auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten deutlich schwieriger zu betreiben, was einer nachhaltigen Planung entgegenstehen würde.

Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, wird ferner geregelt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 80 % der VK betragen muss. Aus dem gleichen Grund wird der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf maximal 20 % der VK beschränkt. Im Sinne einer hinreichenden Bestimmtheit der Regelungen wird festgesetzt, dass für alle Sortimente die „Schwalmtaler Sortimentsliste (2016)“ maßgeblich ist.

1.1.1 *Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.284 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Schwalmtaler Liste 2016“ muss mindestens 80 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten sowie nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Schwalmtaler Liste 2016“ ist nur als Randsortiment auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.*

<i>Schwalmtaler Sortimentsliste 2016</i>	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Nahrungs- und Genussmittel</i></li> <li>• <i>Reformwaren</i></li> <li>• <i>Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</i></li> <li>• <i>Schnittblumen</i></li> <li>• <i>Zeitungen und Zeitschriften</i></li> </ul>
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Parfümerie- und Kosmetikartikel</i></li> <li>• <i>Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arz-</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel</i></li> </ul>



<i>neimittel)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>optische und akustische Artikel</i></li> <li>• <i>Bekleidung, Wäsche</i></li> <li>• <i>Schuhe, Lederwaren</i></li> <li>• <i>Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)</i></li> <li>• <i>Uhren, Schmuck</i></li> <li>• <i>Bücher</i></li> <li>• <i>Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe</i></li> <li>• <i>Spielwaren und Bastelartikel</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</i></li> <li>• <i>Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)</i></li> <li>• <i>Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</i></li> <li>• <i>Handarbeitsbedarf</i></li> <li>• <i>Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)</i></li> <li>• <i>Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</i></li> </ul>
<i>nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)</i></li> <li>• <i>Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel</i></li> <li>• <i>Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)</i></li> <li>• <i>Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</i></li> <li>• <i>Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)</i></li> <li>• <i>Büromöbel</i></li> <li>• <i>gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)</i></li> <li>• <i>Farben und Lacke, Tapeten</i></li> <li>• <i>Lampen und Leuchten</i></li> <li>• <i>Teppiche und Bodenbeläge</i></li> <li>• <i>Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse</i></li> <li>• <i>Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</i></li> </ul>

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist regelmäßig an unterschiedliche Nebenanlagen gebunden. Hierzu gehören z.B. Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter, Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu wahren wird daher eine diesbezügliche, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zumindest Teile der Stellplatzanlage durch den nördlich bestehenden Textildiscounter in Anspruch genommen werden müssen, wird diese Zulässigkeit auf allgemeine Einzelhandelsbetriebe bezogen. Eine hiervon ausgelöste, städtebauliche Fehlentwicklung wird nicht erwartet. Dass z.B. Werbeanlagen anderer Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, ist bereits aus Gründen der Konkurrenzsituation zwischen unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben unrealistisch.

**1.1.2 Einzelhandelsbetrieben dienende Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) sind im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ allgemein zulässig.**

### **3.2.2 Gewerbegebiet**

(§ 8 BauNVO)

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet werden gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 nicht geändert. Sie dienen der Sicherung des Bestandes.

Die Gemeinde beabsichtigt, die verbliebenen Flächenreserven an Gewerbegebieten für solche Nutzungen freizuhalten, die ausschließlich innerhalb dieser zulässig sind. Ferner sollen Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmthal konzentriert werden. Daher werden Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten



ausgeschlossen, sofern es sich nicht um den Handel mit eigens hergestellten Sortimenten handelt oder das angebotene Sortiment im Kontext einer handwerklichen Leistung angeboten wird (beispielsweise Kfz -Teile in einer Kfz-Werkstatt). Weiterhin sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die zweckgemäße Nutzung des knappen Bestandes an Gewerbeflächen der Gemeinde Schwalmthal sicherzustellen und die dörfliche Struktur Schwalmtals zu erhalten. Zusätzlich wird mit dieser Festsetzung dem Ziel der Gemeinde Folge geleistet, Vergnügungsstätten an anderer Stelle des Gemeindegebietes unterzubringen. Da es sich bei den Gewerbegebieten zudem um weitgehend bereits bebaute Gebiete handelt und in nächster Nachbarschaft schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, wird im Bebauungsplan die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.

- 1.2.1 *Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*
- 1.2.2 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) im Gewerbegebiet nicht zulässig.*
- 1.2.3 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste in den Gewerbegebieten nicht zulässig.*
- 1.2.4 *Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).*

Ergänzend zu den vorgenannten Regelungen ist im Bereich des bestehenden Textildiscounters dafür Sorge zu tragen, dass dieser erhalten werden kann. Im Sinne des perspektivischen Bestandsschutzes ist zudem eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> einzuräumen. Dies erfolgt im Wege einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung. Deren Ziel ist ein über den formellen Bestandsschutz hinausgehender, erweiterter Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO. Das der Textildiscounter nur einen stark untergeordneten Teil des „Gewerbegebietes“ einnimmt, wird dessen allgemeine Zweckbestimmung nicht in Frage gestellt.

Unter Berücksichtigung dieses Wertes sind schädliche Auswirkungen auf die Belange der Einzelhandelsverträglichkeit nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 2.2.1 dieser Begründung). Zudem können auf diese Weise die Interessen des Grundstückseigentümers gewahrt und ein perspektivisch und städtebaulich wünschenswertes, am städtebaulichen Kontext orientiertes Nutzungsspektrum eröffnet werden.

- 1.2.5 **Fremdkörperfestsetzung:** Der bereits vorhandene und genehmigte Textildiscounter innerhalb der zeichnerisch mit „Erweiterter Bestandsschutz“ markierten Fläche wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand gesichert. Erweiterungen bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> sowie Änderungen und Erneuerungen, die dem Nutzungszweck der genehmigten Anlagen und der für diesen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen dienen, sind im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

### 3.2.3 Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

Die Festsetzungen für das Industriegebiet werden gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 nicht geändert. Sie dienen der Sicherung des Bestandes.

Die Gemeinde beabsichtigt, die verbliebenen Flächenreserven an Industriegebieten für solche Nutzungen freizuhalten, die ausschließlich innerhalb dieser zulässig sind. Ferner sollen Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde

Schwalmtal konzentriert werden. Daher werden Einzelhandelsbetriebe in dem Industriegebiet ausgeschlossen, sofern es sich nicht um den Handel mit eigens hergestellten Sortimenten handelt oder das angebotene Sortiment im Kontext einer handwerklichen Leistung angeboten wird (beispielsweise Kfz -Teile in einer Kfz-Werkstatt). Da es sich bei dem Industriegebiet um ein weitgehend bereits bebautes Gebiet handelt und in nächster Nachbarschaft schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, wird im Bebauungsplan die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.

- 1.3.1 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) im Industriegebiet nicht zulässig.*
- 1.3.2 *Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwalmtaler Sortimentsliste in dem Industriegebiet nicht zulässig.*
- 1.3.3 *Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).*

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

#### **3.3.1 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in Gewerbe- und Industrie- und sonstigen Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbe- und Industriegebiete eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die bisherige Bebauung zu sichern. Diese wurde bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 festgesetzt. Auch im Sondergebiet wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese orientiert sich sowohl am Bestand als auch am derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### **3.3.2 Geschossflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten 2,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Wa/65 und sichert somit den Bestand.

Im Sondergebiet soll von der vorgenannten Vorgehensweise abgewichen werden. Um allen Menschen und Bevölkerungsgruppen einen Zugang zum Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und das Ziel der Nahversorgung zu fördern, soll dieser Markt möglichst barrierearm ausgeführt werden.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss zu konzentrieren. Allein durch eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse kann demgegenüber nicht ausgeschlossen werden, dass Obergeschosse entstehen, die nicht als Vollgeschosse zu bewerten sind. Da Gründe, die gegen eine Umsetzung von Nebenräumen in den Obergeschossen sprechen, nicht erkennbar sind, soll die Gebäudehöhe zudem nicht beschränkt werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsicht wird daher eine Geschossflächenzahl von 0,27 festgesetzt. Damit verbleiben – gegenüber der Grundfläche des bestehenden Marktes von rund 1.800 m<sup>2</sup> – weitere rund 200 m<sup>2</sup>, die durch Nebenräume in den Obergeschossen genutzt werden könnten. Dieses Maß ist so gering, dass eine Umsetzung von Verkaufsflächen in den Obergeschossen für die Betreiber als unattraktiv und damit unrealistisch zu bewerten ist.

Ferner wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die Geschossflächenzahl auf das Gesamtbaugrundstück bezieht. Andernfalls könnte bei einer möglichen Grundstücksteilung unklar werden, wie die Geschossfläche den neu gebildeten Teilen zugeordnet werden kann. Dies würde wiederum ein Windhundrennen nach sich ziehen.

*2.1 Die festgesetzte Geschossflächenzahl im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ bezieht sich auf das jeweilige Gesamtbaugrundstück i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO.*

Um die in die Geschossfläche einzurechnenden Flächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bestimmen zu können, werden diese Flächen durch textliche Festsetzung definiert. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die vorgenannten Festsetzungen ihren Zweck verfehlen.

*2.2 In die Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig einzurechnen.*

### **3.3.3 Geschossigkeit**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich aus Gründen der Bestandssicherung an den im bisher gültigen Bebauungsplan Wa/65 getroffenen Festsetzungen. Daher wird für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das Industriegebiet bedarf aufgrund der festgesetzten Baumassenzahl keiner weiteren Regelung. Weiterhin wird auf diese Weise eine nicht zu dichte Bebauung im innerstädtischen Bereich sichergestellt, sodass der dörfliche Charakter der Gemeinde erhalten bleibt.

### **3.3.4 Baumassenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Baumasse in Industriegebieten 10,0. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch vorrangig eine Sicherung des Bestandes zum Ziel hat, wird wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 für das Industriegebiet eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Weiterhin wird auf diese Weise eine nicht zu dichte Bebauung im innerstädtischen Bereich sichergestellt, sodass der dörfliche Charakter der Gemeinde erhalten bleibt.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zu bestimmen. Vorliegend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wa/66 der bereits im Plangebiet befindliche Gebäudebestand gesichert werden. Um den Grundstückseigentümern weiterhin größtmögliche Flexibilität bei potenziellen Erweiterungen zu bieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen definiert. Aus dem gleichen Grund werden diese bis an die umliegenden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ herangeführt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Sondergebiet wird ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, da die festgesetzten Baufenster bereits ein großes Maß an Flexibilität ermöglichen und auf diese Weise die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB freigehalten werden.

### 3.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sowie des Sondergebietes durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze wird nicht zugelassen, um eine einheitliche Gestalt des Gebietes mit klar abgegrenzten Kanten zu den Verkehrsflächen hin zu wahren. Weiterhin gewähren die Baufenster eine ausreichend große Flexibilität und Ausnutzbarkeit der zulässigen Grundflächenzahl, sodass eine weitere Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zu rechtfertigen wäre. Auch wird auf diese Weise die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern freigehalten.

Einzig entlang der Straße Galgheide können Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze errichtet werden, sofern sichergestellt ist, dass der dort vorgesehene Anpflanzstreifen im Anschluss an diese Stellplätze in einer Breite von 5 m angelegt wird.

### 3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen, um der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung und dem optischen Eingriff entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird auf diese Weise das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Unterbrechungen für die erforderlichen Grundstückszufahrten sind daher nur in einer maximalen Breite von 20 m zulässig.

Diese Bereiche wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Wa/5 als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die geforderten Anpflanzungen wurden jedoch nie im festgesetzten Umfang realisiert. Durch die erneute Festsetzung kann die städtebauliche Gestalt des Plangebietes im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben gesichert werden. Lediglich im Süden des Sondergebietes tritt der festgesetzte Pflanzstreifen gegenüber dem Wa/65 auf einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> zurück, um der genehmigten Erweiterung des Handelsbetriebes Raum zu gewähren.

Die gewählte Pflanzliste schreibt heimische Gehölzarten vor und orientiert sich an Pflanzlisten umgebender Bebauungspläne. Auf diese Weise wird dafür Sorge getragen, dass sich die Anpflanzungen sowohl in die bestehende Fauna als auch in das bestehende Landschaftsbild einfügen.



- 3.1 Die beiderseits der Straße Galgheide zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze verlaufenden 5 m breiten Anpflanzflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die entlang der Industriestraße und des Vogelsrather Weges und der übrigen äußeren Erschließungsstraßen verlaufenden 5 m breiten Anpflanzflächen sind zum Schutz der benachbarten Gebiete mit großkronigen Bäumen und schnellwachsenden Gehölzen zu bepflanzen.
- 3.2 Unterbrechungen für die Anlage von erforderlichen Grundstückszufahrten sind bis zu einer maximalen Breite von 20 m zulässig.
- 3.3 In den Anpflanzflächen entlang der Straße Galgheide, die zur Erschließungsseite nur mit einem Rasenkantenstein begrenzt werden dürfen, können PKW-Stellplätze angelegt werden. Sofern diese Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze angelegt werden, ist die Begrünung gemäß Abs. 1 der textlichen Festsetzungen in einer Breite von 5 m im Anschluss an die Stellplätze vorzunehmen. Nebengebäude dürfen in diesen Bereichen nicht errichtet werden.
- 3.4 Für die Pflanzung werden standortgerechte, heimische Laubgehölze als Heister festgesetzt, zu verwendende Gehölzarten und Mindestqualitäten ergeben sich nach Pflanzliste 1.

**Pflanzliste 1:** Die Gehölzpflanzungen sind insbesondere mit folgenden Gehölzarten auszuführen (es ist das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu beachten). Alle Gehölze sind in der nachfolgenden Mindestqualität anzupflanzen: Heister, 150-200 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## 4 KENNZEICHNUNG

### 1. Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, 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.

In den Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### 2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Eigentümerin ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Markscheiderei in 50416 Köln. Ferner ist der Geltungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

### 3. Erdbebengefährdung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Diese Zuordnung ist bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Verwaltungsgebäude, Versammlungshallen, Kaufhäuser etc.

## 5 HINWEISE

### *Artenschutz*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Weiterhin sind grundsätzlich die folgenden Fristen einzuhalten und die hier aufgeführten Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

1. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.
2. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
4. Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen oder Abbruchgebäuden sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten fachgerecht an geeigneter Stelle möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff wieder anzubringen.
5. Beim Abriss von Gebäuden im Plangebiet sollten zum Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten die erforderlichen Arbeiten in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden. Kann diese Frist nicht eingehalten werden, ist die Begleitung der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu empfehlen. Gleiches gilt für umfangreiche Umbaumaßnahmen, Dach- und Fassadensanierungen an den Gebäuden im Plangebiet. Sanierungen von Holzbauten bzw. Teilholzbauten dürfen nur mit gutachterlicher artenschutzbezogener Begleitung durchgeführt werden, da in Holzvertäfelungen und ähnlichen Konstruktionen ganzjährig mit Fledermäusen zu rechnen ist.
6. Die Entfernung von Gartenteichen ist ebenfalls in einer frostfreien Periode außerhalb der

Brut- und Setzzeiten (möglichst in den Herbstmonaten) durchzuführen, um geschützte Tierarten, wie Amphibien und Libellen sowie ihre Entwicklungsstadien, nicht zu gefährden. Amphibien und Libellen sowie ihre Entwicklungsstadien sind in Abstimmung mit der UNB in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln.

### ***Bodendenkmäler***

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Gemeinde Schwalmtal (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

### ***Baugrund***

Im Plangebiet stehen überwiegend Sande und Kiese der jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen.

### ***Bergbau***

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 88", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2, in 50935 Köln sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 278", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power Aktiengesellschaft.

### ***Grundwasserverhältnisse***

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### ***Erdbebengefährdung***

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005-04 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

### ***Gasfernleitung***

Im Bereich der Gasfernleitung sind neue Baumstandorte entsprechend des DVGW Merkblattes GW 125 sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 zu beachten. Ein Abstand von 5 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse sollte nicht unterschritten werden.

### ***Kampfmittel***

Luftbilder aus den Jahren 1935 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des Flurstückes 497. Bei Eingriffen in die bestehende Überbauung wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist für einen Ortstermin eine Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.

### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Schwalmtal zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## **6 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Industriestraße, den Vogelsrather Weg, sowie die Straßen Galgheide und Auf dem Mutzer gegeben. Eine Abweichung von dieser Konzeption ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Insgesamt kommt es durch die Aufstellung des Wa/66 zu keiner Überplanung bisher nicht erschlossener Bereiche.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

In dem Rahmen der Planung kommt es zu keiner Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Kanal- und Leitungnetz innerhalb des Vogelsrather Weges.

### **6.3 Altlasten**

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Gemeinde Schwalmtal nicht bekannt.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Planung wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde widersprechen, innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen ausgeschlossen. Gleichwohl werden der genehmigte Bestand gesichert und Möglichkeiten zur Erweiterung und/oder Nutzungsänderung gegeben. Im Bereich eines bestehenden Textildiscounters sollen für den Fall der Nutzungsaufgabe gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, sodass die gemeindliche Gewerbeflächenentwicklung auch weiterhin auf bereits gewerblich genutzte Bereiche konzentriert werden kann. Hierdurch kann städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden, da negative Auswirkungen auf die bestehenden und zu schützenden Versorgungsbereiche der Gemeinde Schwalmtal vermieden werden können und schutzwürdige Nutzungen an anderer Stelle nicht durch eine Neuentwicklung von Gewerbegebieten beeinträchtigt werden. Zudem wird der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde dahingehend entsprochen, als dass die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche somit indirekt gefördert wird. Weitere städtebauliche Auswirkungen ergeben sich aus der Planung nicht.



## 7.2 Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Mit der Planung sind keine wesentlichen umweltrelevanten Änderungen der zulässigen Nutzungen verbunden. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt, der ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet überplant.

Der zulässige Bodeneingriff sowie die Flächeninanspruchnahme werden im Vergleich zum derzeitigen Eingriff nicht erhöht. Aufgrund der zum heutigen Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Versiegelung ist von zusätzlichen negativen Auswirkungen nicht auszugehen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden**, **Fläche** und **Wasser** können daher weitestgehend ausgeschlossen werden.

Ferner kommt es durch die Planung selbst zu keiner Erhöhung der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 zulässigen Eingriffe oder der tatsächlich bereits erfolgten Eingriffe, sodass durch die Planung keine Biotope oder Habitate beeinträchtigt werden, die gemäß des bestehenden Planungsrechtes zu erhalten sind. Das Plangebiet wird zu gewerblichen Zwecken genutzt, sodass empfindliche Arten dort nicht zu erwarten sind. Folglich liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter **Tiere** und **Pflanzen** vor. Gleichwohl werden Hinweise zum Artenschutz formuliert, bei deren Beachtung eine Beeinträchtigung von Tierarten insbesondere im Falle eines Abrisses und Neubaus von Gebäuden nicht zu erwarten ist.

Die Planung führt zudem zu keiner Erhöhung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Wa/65 zulässigen Immissionen. Es können sich allenfalls leichte Veränderungen der Nutzungsstruktur ergeben. In diesem Zusammenhang ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Mensch**, **Luft** und **Klima** auszugehen.

Wertvolle **Kulturgüter** sind innerhalb des Plangebietes bzw. dessen direktem Umfeld nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Als **Sachgüter** sind auch die in dem Plangebiet vorhandenen Grundstücke anzusehen. Deren Nutzbarkeit wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ausgeweitet und damit begünstigt.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die mit der Planung gesicherten Nutzungen bereits heute im Plangebiet vorhanden sind und bestehende Pflanzgebote aufrechterhalten werden.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche, negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

## 7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden zusätzliche Verkaufsflächen in Höhe von insgesamt 384 m<sup>2</sup> vorbereitet. Diese verteilen sich auf 234 m<sup>2</sup> für den Lebensmittel-Discounter und 150 m<sup>2</sup> für den Textil-Discounter. Die Baugenehmigung für die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters wurde zwischenzeitlich erteilt. Im Rahmen des Bauantrages wurden weder Verkehrs- noch Schallgutachten vorgelegt. Eine nachträgliche Betrachtung im Bauleitplanverfahren würde nicht zu einer Einstellung der Belange beitragen. Für die zulässige Erweiterung des Textilmarktes um 150 m<sup>2</sup> kann unterdessen angenommen werden, dass hierdurch keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Die zusätzlichen Verkehre werden, auch begründet durch den Mitnahmeeffekt durch den gemeinsamen Parkplatz, eher gering ausfallen. Da die vorliegende Planung in erster Linie der planungsrechtlichen Bestandssicherung der bestehenden Märkte dient, werden verkehrliche Belange der Vollziehbarkeit der Planung jedenfalls nicht entgegenstehen.

## 7.4 Störfallschutz

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von Industriegebieten umgeben. Im Osten schließt ein Gewerbegebiet an. Planbedingte Konflikte mit den Belangen des Störfallschutzes sind jedoch nicht gegeben. Im nördlich gelegenen Industriegebiet sowie im östlich gelegenen Gewerbegebiet werden Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, durch den Bebauungsplan WA/65 ausgeschlossen. Im westlich gelegenen Industriegebiet erfolgt ein entsprechender Ausschluss durch den Bebauungsplan WA22. Auch in der Tatsächlichkeit wurde in den vorgenannten Gebieten keine Betriebe errichtet, die der Störfallverordnung unterliegen.

## 7.5 Ökologischer Ausgleich

Gegenüber der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Wa/65 kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wa/66 zu einer geringfügigen Erhöhung der Eingriffe. Das Defizit beläuft sich auf 75 Ökowertpunkte. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich hierbei um einen Eingriff, der als Bagatellfall zu bewerten ist, weshalb Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## 8 PLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. 13b BauGB liegen nicht vor.

## 9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN WA/66

Verfahrensgebiet.....	ca.	120.589 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE) .....	ca.	60.061 m <sup>2</sup>
Davon Flächen zum Anpflanzen	ca.	6.834 m <sup>2</sup>
Industriegebiet (GI) .....	ca.	37.177 m <sup>2</sup>
Davon Flächen zum Anpflanzen	ca.	3.920 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) .....	ca.	7.424 m <sup>2</sup>
Davon Anpflanzflächen	ca.	926 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche .....	ca.	15.926 m <sup>2</sup>

## 10 QUELLENNACHWEIS

Bezirksregierung Düsseldorf 2018: Regionalplan Düsseldorf, Blatt 17, abgerufen von: [https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/pdf\\_rpd\\_aufstellung\\_122017/Anlage-1/graphische-Darstellung/RPD\\_ZD\\_Blatt17.pdf](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_aufstellung_122017/Anlage-1/graphische-Darstellung/RPD_ZD_Blatt17.pdf), zugegriffen am 10.10.2018

CIMA Beratung + Management GmbH 2016: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal.

Futura Consult Dr. Kummer 2018a: Verträglichkeitsanalyse zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung eines ALDI-Marktes in Schwalmtal, Industriestraße 1-3. Eschweiler: 04.06.2018

Futura Consult Dr. Kummer 2018b: Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes in Schwalmtal, Industriestraße 1-3. Eschweiler: 07.09.2018

Gemeinde Schwalmtal 2017: 8. Flächennutzungsplanänderung „Vogelsrather Weg/Nordtangente“ in der Fassung der Genehmigung vom 17.03.2017

Gemeinde Schwalmtal 2018: Bebauungsplan Wa/65 „Auf dem Mutzer“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2018

Kreis Viersen 1982: Landschaftsplan Nr. 1 „Mittleres Schwalmtal“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1982

Land NRW 2018: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 10.10.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde Schwalmtal zur Auslegung des Bebauungsplanes am 02.03.2021 zugrunde.

Schwalmtal, den 08.03.2021

gez. Gisbertz                      Siegel  
- Bürgermeister -

---

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit 18.03.2021 vom 29.03.2021 bis einschließlich 10.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 12.05.2021

gez. Gisbertz                      Siegel  
- Bürgermeister -

---

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 16.09.2021 erfolgt.

Schwalmtal, den 20.09.2021

gez. Gisbertz                      Siegel  
- Bürgermeister -