

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN AM/11A
1. ÄNDERUNG
„SÜDLICH HAUPTSTRAßE“

GEMEINDE SCHWALMTAL – ORTSLAGE AMERN

**Änderungen nach der erneuten Offenlage wurden in rot hervorgehoben
und wurden vom Rat der Gemeinde Schwalmtal am 18.09.2019 beschlossen.**

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Bestehendes Planungsrecht	6
4	Begründung der Festsetzungen.....	8
4.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	8
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....	8
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO).....	9
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)	9
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).....	9
4.3.4	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).....	9
4.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	10
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....	10
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO).....	10
4.7	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 12 BauNVO)	11
4.8	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
4.10	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	11
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	12
5	Hinweise	12
6	Umsetzung der Planung.....	14
6.1	Freiraum- und Nutzungskonzept.....	14
6.2	Entwässerung.....	14
6.3	Erschließung	15
7	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	16
7.2	Umweltauswirkungen	16
7.3	Ausgleich.....	17
8	Planverfahren.....	17
9	Kosten	18
10	Flächenbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes AM/ 11 a	18

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 264, 266, 284, 285 sowie 294 bis 300 Flur 26, Gemarkung Amern und liegt zentral in Schwalmtal Amern. Die Flurstücke entlang der Bahnstraße (284, 285, 298, 299, 300) werden derzeit als private bzw. öffentliche Stellplätze genutzt. Zudem befindet sich im Osten des Plangebietes, angrenzend an diese Stellplätze, ein Fußweg. Das Flurstück 295 ist bereits bebaut. Die Flurstücke 294, 296 und 297 sind derzeit nicht bebaut.

Auf den Flurstücken 296 und 297 befinden sich vier Platanen und eine Tanne. Bei Platanen handelt es sich um Laubbäume, die Wuchshöhen von 25 bis 50 m erreichen. Die Platanen im Plangebiet haben aufgrund des hohen Alters bereits eine vergleichsweise hohe Wuchshöhe erreicht (s. Abbildung 1).



Abbildung 1: Fotos des Plangebietes (Quelle: Eigene Aufnahme)

Die Platanen sind vom Masaria-Pilz befallen. Zwei Untersuchungen, die diese Krankheit bescheinigen, wurden bereits durchgeführt. Die Masaria-Krankheit ist eine Pilzerkrankung, die ältere Platanen befällt. Nachgewiesen wurde der Masaria-Pilz in Deutschland erstmals 2003. Masaria tritt häufig in dichten Platanenbeständen auf und führt zu einer deutlichen Zunahme der Totholzbildung sowie zu Astbrüchen. Selbst Starkäste können bei der Masaria-Krankheit abbrechen. Da abbrechende Äste ein erhebliches Gefahrenpotential darstellen, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Insbesondere bei derart hohen Platanen, wie sie im Plangebiet vorhanden sind, können herabfallende Äste eine erhebliche Gefahr für Menschen und Tiere bedeuten und zudem erhebliche Sachschäden anrichten. Da bei der Masaria-Krankheit nicht hervorsehbar ist, welcher Ast als nächstes befallen wird, sind erkrankte Bäume regelmäßig, in kurzen Intervallen, zu kontrollieren. Befallene Äste, insbesondere Starkäste, sind umgehend zu entfernen. Über kurz oder lang reicht ein Rückschnitt befallener Äste jedoch nicht mehr aus und die Platanen müssen gefällt werden.

Um Gefahren auszuschließen, sollen die Platanen im Plangebiet, die bereits seit längerer Zeit mit dem Pilz befallenen sind, gefällt werden. Eine Nachnutzung der Flurstücke 296 und 297 ist somit möglich. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Amern, eignen sich die Grundstücke für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Angedacht sind Mehrfamilienhäuser, die sich aufgrund der Lage zentral im Ortskern unter anderem auch an mobilitätseingeschränkte ältere Menschen richten könnten.

Eine Neubepflanzung der Flurstücke 296 und 297 bietet sich aus verschiedenen Gründen nicht an. Die ökologische Bedeutung von Einzelbäumen in zentraler Ortslage ist vergleichsweise gering. Die derzeit vorhandenen Platanen stellen aufgrund der Nähe zur Hauptstraße und der damit verbundenen nicht naturnahen Umgebung keinen besonderen Lebensraum für Tiere dar, was auch durch eine Artenschutzprüfung (Vgl. Ing.-Büro Lappen 2016) bestätigt wurde. Auch durch eine Neuanpflanzung könnte die ökologische Bedeutung nicht nennenswert gesteigert werden. Ebenso ist die stadtklimatische Bedeutung aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße von unterge-

ordneter Bedeutung. Das Plangebiet ist zudem ein Privatgrundstück, das für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist und somit auch keine Erholungsmöglichkeiten bietet. Die derzeit auf den Flurstücken 296 und 297 vorhandenen Platanen haben folglich lediglich aus stadtgestalterischer Sicht eine Bedeutung. Ein Wohngebäude mit ansprechend gestalteten Freiflächen würde sich optisch jedoch deutlich besser in die Umgebung einfügen und zudem eine Nutzung darstellen, die einem Grundstück in zentraler Ortslage besser gerecht wird.

Um die Erschließung der neu beplanten Flurstücke zu regeln, werden die Flächen unmittelbar westlich der Bahnstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Flurstücke 294 und 295 sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diese Flurstücke zwar bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest, die weiteren Festsetzungen und insbesondere die Baufenster entsprechen jedoch nicht mehr der derzeit angestrebten städtebaulichen Entwicklung, so dass auch hier Handlungsbedarf besteht.

Zudem werden zur Offenlage die beiden Flurstücke 264 und 266 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Diese Flurstücke sind im ursprünglichen Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt. Da ein Bedarf für Spielflächen in diesem Gebiet bereits durch den vor kurzem aufgewerteten Spielplatz Lunapark in weniger als 300 m Entfernung abgedeckt ist, sollen diese Flächen zukünftig ebenfalls als Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der zentralen Lage eignet sich das Plangebiet besonders gut, um dem hohen Bedarf an Wohnungen Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Schwalmtal ist aufgrund der ländlichen Lage ein beliebter Wohnstandort für ca. 18.900 Einwohner (Stand 2014). Schwalmtal verzeichnet in den vergangenen Jahren viele Zuzüge aus den umgebenden Gemeinden sowie auch aus dem gesamten Bundesland NRW (vgl. Website Schwalmtal). Der Bebauungsplan AM/11a sah seinerzeit die Errichtung von deutlich mehr Wohneinheiten vor, als tatsächlich realisiert wurden. Beispielsweise wurden die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen höchstzulässigen Geschossigkeiten in einigen Fällen nicht ausgenutzt. Ebenso bleibt die tatsächliche Grundfläche der errichteten Gebäude deutlich hinter der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl zurück. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde bei der Bebauung der Grundstücke folglich in vielen Fällen deutlich unterschritten, so dass in zentraler Lage der Ortschaft Amern weniger Wohneinheiten entstanden sind als vom Plangeber seinerzeit angedacht war. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum allgemein sowie die Tatsache, dass in Schwalmtal Amern weniger Wohneinheiten geschaffen wurden als seinerzeit geplant, verdeutlichen die Eignung des Plangebietes für die angedachte Nutzung. Das Ziel der Planung besteht folglich darin, das Plangebiet einer ansprechenden Neunutzung zuzuführen und Wohnraum in zentraler Lage von Schwalmtal zu schaffen.

Da eine Realisierung des Projektes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich ist, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Schwalmtal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Aufgrund der ruhigen und verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die A 52 ist Schwalmtal ein beliebter Wohnstandort. Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Amern in der Gemeinde Schwalmtal.

Es umfasst die Flurstücke 264, 266, 284, 285 und 294 bis 300 Flur 26, Gemarkung Amern und hat eine Größe von etwa 6.500 qm.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: eigene Bearbeitung nach Land NRW 2016, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Große Teile des Plangebietes sind derzeit unbebaut und stellen sich als Wiesenfläche mit geringem Bewuchs bzw. als Spielplatzfläche dar. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohn- und Bürogebäude. Die Flurstücke im Osten des Plangebietes werden derzeit zum Teil als öffentliche und zum Teil als private Stellplätze sowie als Zufahrt genutzt.

Im Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Wohngebiete an. Südöstlich des Plangebietes liegt ein Sportplatz (s. Abbildung 2). Östlich des Plangebietes liegt die Sparkasse, nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Vollsortimenter (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Blick vom Plangebiet nach Osten (Quelle: Eigene Aufnahme)

Die Nutzung an der Hauptstraße, nördlich des Plangebietes, ist gemischt (s. Abbildung 4). Beispielsweise befinden sich hier eine Tankstelle und eine Volksbank. Nordwestlich des Plangebietes schließt sich eine gemischt genutzte Gebäudezeile an.



Abbildung 4: Hauptstraße nördlich des Plangebietes (Quelle: Eigene Aufnahme)

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils kleinteilig und vergleichsweise dicht bebaut. Die Nutzungsstruktur ist durchmischt, wobei insbesondere im Westen des Plangebietes die Wohnnutzung überwiegt. Die unmittelbare Nähe zur Sparkasse, zur Volksbank, zum Vollsortimenter sowie zu weiteren Versorgungseinrichtungen verdeutlicht die Eignung des Grundstücks für die Bebauung mit Wohngebäuden.

Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes sind derzeit unbebaut (s. Abbildung 5). Hier befinden sich im nördlichen Teil vier Platanen und eine Tanne. Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Der nördliche Teilbereich liegt jedoch etwas höher als die vorhandene Verkehrsfläche.



Abbildung 5: Plangebiet (Quelle: Eigene Aufnahme)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf, Blatt L 4702 Nettetal legt für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans folglich nicht entgegen.

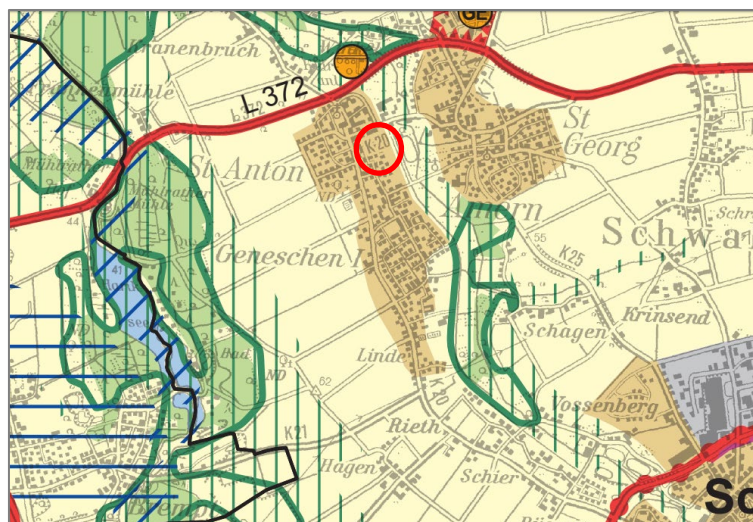


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche sowie in einem kleineren Teilbereich als Fläche für Parkplätze dargestellt. Der ehemalige Spielplatz ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Zur Realisierung der geplanten Wohngebäude soll der Großteil des Plangebietes im Bebauungsplan zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die öffentlichen Stellplätze werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Der Bebauungsplan ist folglich zu weiten Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich die Grünfläche für den Spielplatz soll künftig entfallen. Dies kann im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

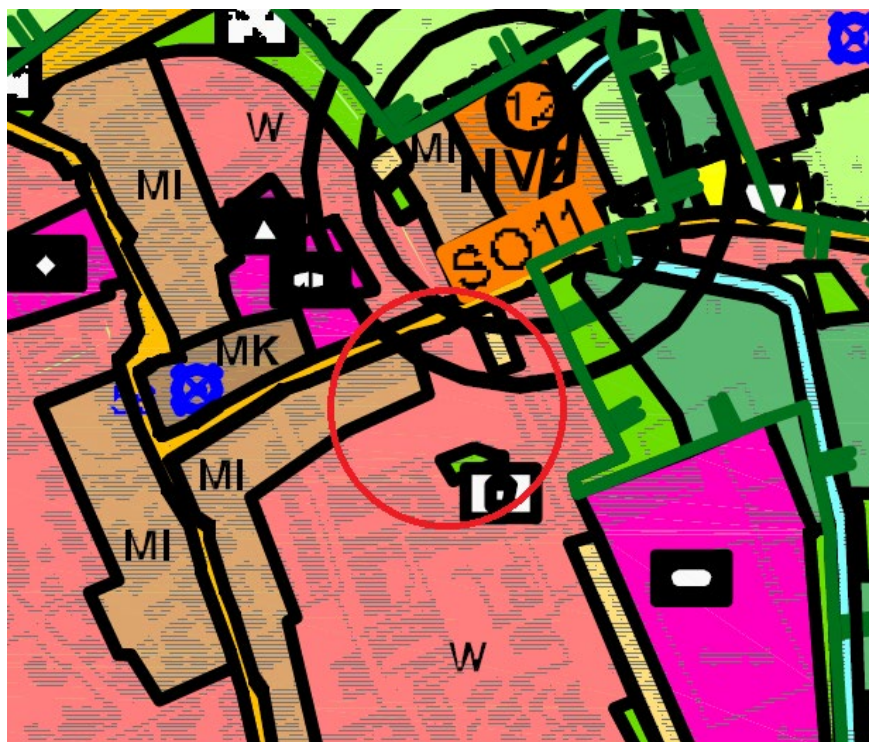


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal

Die Umgebung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum. Die übrigen angrenzenden Flächen sind gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Etwa 150 m östlich des Plangebietes verläuft der Kranenbach. Die Bereiche entlang des Flusslaufes sind als schutzwürdige Biotope dargestellt. Zudem sind diese Flächen durch das Landschaftsgebiet „Kranenbachniederung“ (LSG 4703-0003) geschützt. Eine Beeinflussung dieser schutzwürdigen Biotope ist durch die Planung nicht zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine weiteren Schutzgebiete oder schutzwürdige Bestandteile.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. AM/11a der Gemeinde Schwalmtal. Der südliche sowie der westliche Bereich des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. AM/11a als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Osten des Plangebietes wurden zudem eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind Teilbereiche im Osten des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit der überlagernden Festsetzung einer Stellplatzfläche festgesetzt worden. Der Spielplatz im Süden ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. AM/11 a sieht für den nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 296, 297) keine Bebauung vor, sondern setzt eine Fläche für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen sowie überlagernd eine Stellplatzfläche fest.

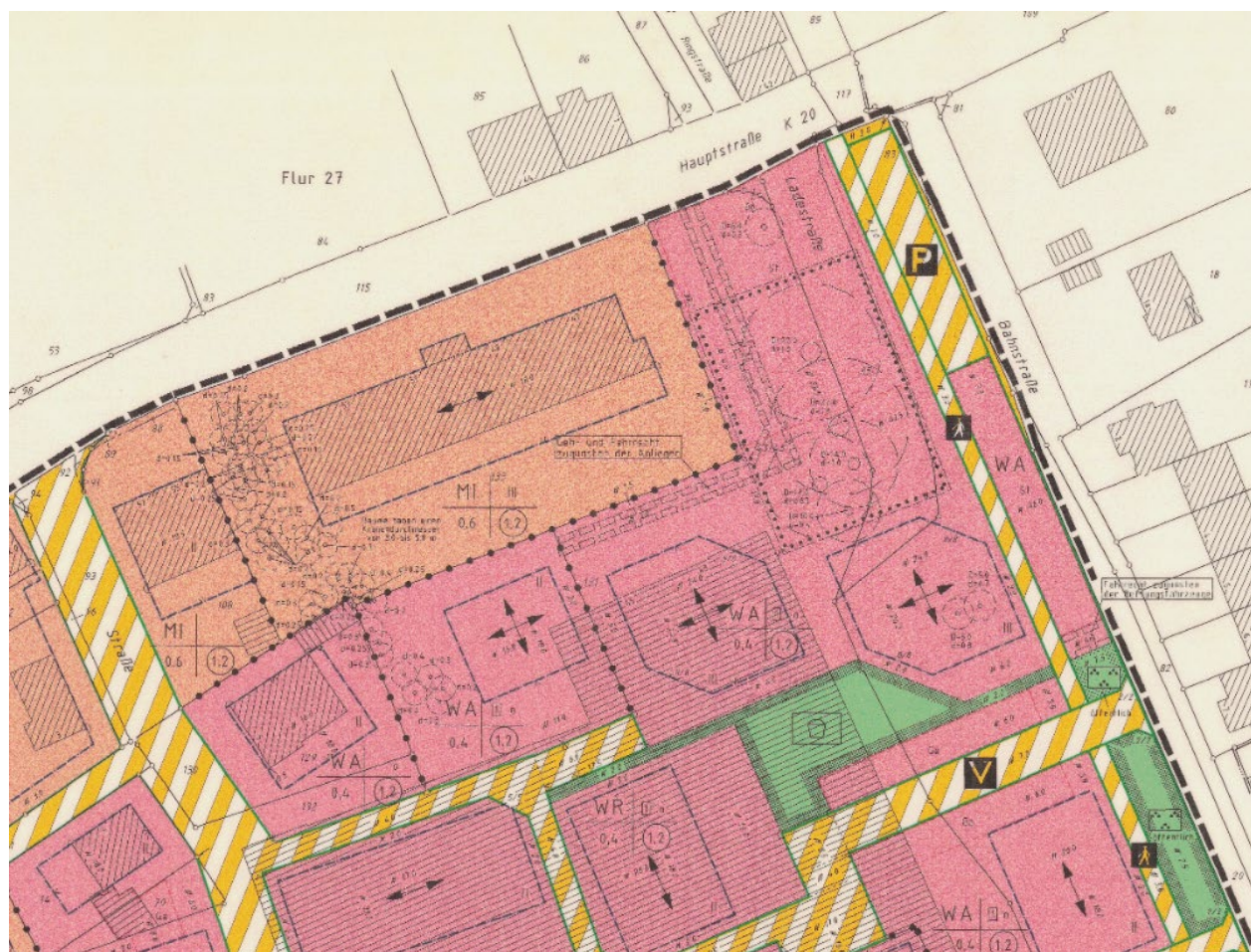



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. AM/11a

Gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 wird für die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen Folgendes festgesetzt:

5.2

Innerhalb der so  gekennzeichneten Flächen sind im Traufbereich bestehender Bäume und Hecken Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig, mit Ausnahme der im Plan festgesetzten für den Bau von Straßen und Stellplätzen erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Aufgrund der Masaria-Krankheit können die Platanen nicht dauerhaft erhalten werden. Eine Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet erscheint aus mehreren Gründen nicht sinnvoll, stattdessen ist eine bauliche Nutzung anzustreben (vgl. Kap. 1). Aufgrund der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung des Grundstücks jedoch nicht zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes entspricht nach wie vor der geplanten Nutzung. Die weiteren Festsetzungen entsprechen in diesen Bereichen des Plangebietes jedoch teilweise nicht mehr der derzeit angestrebten städtebaulichen Entwicklung. So wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan AM/11a beispielsweise dem heutigen Bedarf nach Stellplätzen nicht mehr gerecht. Auch ist der derzeit festgesetzte Spielplatz nicht mehr erforderlich, sodass dieser zugunsten von weiteren Wohnbauflächen aufgegeben werden soll.

Im Nordwesten des Plangebietes ist im Bebauungsplan AM/11a ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen festgesetzt worden. Dieses Geh- und Fahrrecht wurde gemäß der Begründung zum Bebauungsplan AM/11a zur besseren Er-

reichbarkeit der Stellplätze im Eckbereich Bahnstraße/Hauptstraße vom dem betroffenen Grundstück aus festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht wird vorliegend entsprechend der derzeitigen Planung in ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger geändert, um die Möglichkeit einer späteren Parzellierung des Grundstücks 294 aufrecht zu erhalten. Im Süden des Plangebietes wurde im Bebauungsplan AM/11a ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge festgesetzt, welches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen wird.

Da die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mehr der geplanten städtebaulichen Entwicklung entsprechen und eine Umsetzung der Planung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich ist, soll die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes AM/11a erfolgen.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den Flurstücksgrenzen. Der nördliche und der westliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstücke 294, 296, 297) sind derzeit unbebaut und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der südliche Teilbereich (Flurstück 295) ist bereits bebaut, soll jedoch in den Geltungsbereich einbezogen werden, um die Festsetzungen an die angestrebte städtebauliche Ordnung anzupassen. Im Osten des Plangebietes werden weitere Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung des Plangebietes neu zu regeln und Festsetzungen bezüglich der Stellplätze zu treffen.

Zur Offenlage des Bebauungsplans werden im Süden die Flurstücke 264 und 266 ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Der dortige Spielplatz ist nicht mehr erforderlich und soll entsprechend der umgebenden Strukturen ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt werden. In weniger als 300 m Entfernung befindet sich der Spielplatz Lunapark, welcher erst vor kurzem mit neuen Geräten aufgewertet wurde und eine attraktive Spielfläche für die angrenzenden Wohngebiete bietet, sodass der Spielplatz im Plangebiet entfallen kann. Aufgrund der zentralen Lage eignet sich das Plangebiet besonders gut für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Durch den gewählten Geltungsbereich wird die Nachverdichtung bestehender Strukturen ermöglicht somit eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes geschaffen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen neben dem bestehenden Gebäude weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Das Plangebiet dient folglich, wie gemäß § 4 BauNVO vorgesehen, vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur teilweise Bestandteil des Bebauungsplans. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO vorliegend ausgeschlossen, da sie nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur des Plangebietes entsprechen und zudem zu viel Verkehrsaufkommen generieren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. AM/11a für die angrenzenden Wohngebiete trifft. Die Grundidee des Bebau-

ungsplanes Nr. AM/11a, eine relativ dichte Wohnbebauung zu realisieren, wird beibehalten und spiegelt sich in den hier getroffenen Festsetzungen wider.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend § 17 BauNVO eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht den für die Flurstücke 294 und 295 bereits heute getroffenen Festsetzungen sowie den Festsetzungen, die der Bebauungsplan AM/11a für die angrenzenden Wohngebiete trifft. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet somit, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt und ermöglicht die angestrebte, vergleichsweise dichte Wohnbebauung.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend § 17 BauNVO eine Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl entspricht den für die Flurstücke 294 und 295 bereits heute getroffenen Festsetzungen sowie den Festsetzungen, die der Bebauungsplan AM/11a für die angrenzenden Wohngebiete trifft. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,2 gewährleistet somit, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt und ermöglicht die angestrebte, vergleichsweise dichte Wohnbebauung.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine höchstzulässige Traufhöhe und eine höchstzulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks (außen) und der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. In den Bereichen mit einer höchstzulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen werden eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m festgesetzt. In den Bereichen mit einer höchstzulässigen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen werden eine maximale Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der nächstgelegenen, bereits ausgebauten und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Durch den gewählten Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße geregelt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den im Bebauungsplan Nr. AM/11a für die umliegenden Gebiete festgesetzten Höhen und gewährleisten somit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild. Eine geringfügige Erhöhung gegenüber den seinerzeit festgesetzten Höhen ergibt sich insbesondere durch die gestiegenen energetischen Anforderungen, die häufig auch eine stärkere Dämmung und somit dickere Wände und Decken erfordern.

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

Für die der Hauptstraße und Bahnstraße zugewandten Grundstücke wird eine höchstzulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich des Flurstückes 294 sowie auf den Flurstücken 264 und 266 hingegen wird eine höchstzulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossigkeit von drei Vollgeschossen orientiert sich an der Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung sowie an den Festsetzungen, die für die umliegenden Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. AM/11 a getroffen wurden. Das ehemalige Verwaltungsgebäude angrenzend an das Plangebiet (Flurstück 133) wirkt trotz 2-geschossiger Bauweise aufgrund des hohen Sockels sowie der großen Geschosshöhen wie ein 3-geschossiger Baukörper. Durch die für das Plangebiet getroffene Festsetzung von höchstens drei Vollgeschossen wird somit gewährleistet, dass sich die geplanten Baukörper optisch in die Umgebung einfügen.

Westlich und südlich des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. AM/11 a zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden, weshalb für Teile des Flurstücks 294 sowie die Flurstücke 264 und

266 vorliegend ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Staffelung der Geschossigkeit von Osten nach Westen wird somit dem Grunde nach beibehalten.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO maximal 50 m betragen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird eine der Umgebung entsprechende Bebauung des Grundstückes gewährleistet.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zur Gewährleistung der individuellen Gestaltungsfreiheit nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster bieten einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und ermöglichen eine individuelle Stellung der Gebäude. Dennoch gewährleisten sie eine homogene Anordnung der Baukörper und stellen die angestrebte städtebauliche Ordnung sicher. Da der hohe Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes den Bau von Kellern erschwert, werden die überbaubaren Flächen vergleichsweise großzügig festgesetzt, um somit Gebäude mit ausreichend Abstellflächen innerhalb der Wohnungen zu ermöglichen.

Das östliche Baufenster hält einen Abstand von 2 m zu der angrenzenden Verkehrsfläche im Osten (Fußweg) ein. Der Abstand zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche (Hauptstraße) beträgt an der engsten Stelle ebenfalls ca. 2 m. Die Festsetzung eines Abstandes von 2 m zu Verkehrsflächen orientiert sich an dem derzeit im Süden des Plangebietes festgesetzten Baufenster, das ebenfalls einen Abstand von 2 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einhält. Im Nordosten rückt die Baugrenze an der engsten Stelle auf ca. 1 m an die Grundstücksgrenze heran. Bei Einhaltung eines Abstandes von 2 m zur Verkehrsfläche, würde die Überbaubarkeit des Grundstücks im Nordosten aufgrund des krummen Grenzverlaufs erheblich eingeschränkt, so dass hier ein abweichender Abstand festgesetzt wird. Die gewählten Abstände des Baufensters zur Verkehrsfläche von 1 m bzw. 2 m gewährleisten ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild. Da das Grundstück durch einen Fuß- und Radweg sowie durch einen Grünstreifen und durch Stellplätze von der Bahnstraße getrennt ist, ist der vergleichsweise geringe Abstand von 1 m bzw. 2 m erforderlich, um eine Orientierung der Gebäude zur Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Im rückwärtigen Bereich hält die Baugrenze einen Abstand von 6 m zur geplanten Grundstücksgrenze ein, um eine ausreichend große Gartenfläche sicherzustellen. Im Süden hält das Baufenster ebenfalls einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze auf dem derzeitigen Flurstück 295 ein. Diese Festsetzung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Auf dem Flurstück 294 werden die Baugrenzen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Während seinerzeit für das Grundstück zwei kleinere Baufenster vorgesehen waren, ist nun ein zusammenhängendes Baufenster geplant, welches auch die zur Offenlage neu aufgenommenen Flurstücke 264 und 266 umfasst. Dieses Baufenster hält im Westen einen Regelabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein, im Süden und Osten wird ein Abstand von drei Metern gewählt, sodass die Bebauung näher an die dort angrenzenden Garagenhöfe heranrücken kann ohne zu sehr zur öffentlichen Verkehrsfläche (Dopbusch) zu rücken. Durch diese Anpassung wird die Bebaubarkeit des Grundstücks deutlich verbessert und dennoch werden ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken gewahrt.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind zur umfassenden Deckung des Bedarfs und zur Gewährleistung einer individuellen Gestaltungsfreiheit im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan

geänderte Festsetzung trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass der Bedarf nach Pkw-Stellplätzen in den letzten Jahren stetig zunimmt.

4.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 12 BauNVO)

Entsprechend der Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine Festsetzung bezüglich der Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zufahrten, sofern dies unter Beachtung der Belange des Bodenschutzes möglich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Pflaster, mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien auszubilden sind, die einen Grünanteil von mindestens 25 % aufweisen. Hierbei ist ein Seitengefälle zur Vegetationsfläche des eigenen Grundstücks (Beseitigung schadlos Dritter) vorzusehen. Diese Festsetzung gewährleistet, dass sich die Gestaltung in die Umgebung einfügt.

4.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der im Osten des Plangebietes vorhandene Fußweg wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt einen Fußweg fest, der vorliegend um die Zulässigkeit von Radverkehr ergänzt wird. Auch die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden wird geringfügig verändert und somit den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Im Osten des Plangebietes werden zudem zwei öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Wesentlichen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Allerdings wurde die Lage und Ausdehnung der Verkehrsflächen geringfügig verändert. Dies begründet sich dadurch, dass ein Teilbereich des seinerzeit als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze vorgesehenen Bereichs nun der Errichtung von privaten Stellplätzen beziehungsweise der Anlegung einer privaten Grundstückszufahrt dienen soll. Dahingegen ist die Parzelle 298, die seinerzeit als private Stellplatzfläche vorgesehen war, nun für die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Nordwesten ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen festgesetzt worden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde gemäß der Begründung zum Bebauungsplan AM/11a zur besseren Erreichbarkeit der Stellplätze im Eckbereich Bahnstraße/Hauptstraße von dem betroffenen Grundstück aus festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht ist in dieser Form mittlerweile nicht mehr erforderlich. Dementsprechend wird vorliegend ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, dass der derzeitigen Planung entspricht. Im Süden des Plangebietes wurde im Bebauungsplan AM/11a ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Dieses wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen. Zudem werden im Osten des Plangebietes Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, die eine Erschließung der Grundstücke über die Bahnstraße ermöglichen.

4.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Ursprungsbebauungsplan bzgl. der Anpflanzungen getroffenen Festsetzungen werden zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in den WA-Bereichen auf jedem Grundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Nadelhölzer sind nicht zulässig. Je Anlage von 2 Park- oder Stellplätzen ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum in einer unbefestigten Fläche von mindestens 8 m² anzupflanzen.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Schwalmthal über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes AM/11 a „südliche Hauptstraße“ vom 20. Mai 1996. Die innerhalb dieser Satzung getroffenen Bauvorschriften gelten somit unabhängig von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans für das Plangebiet.

5 HINWEISE

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Hinweise zu den nachfolgenden Themen eingegangen:

Artenschutz

Vor Fällungen sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf ein Vorkommen von Baumhöhlen und -spalten zu untersuchen. Fällungen von Höhlenbäumen sind 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.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflöse oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Für jeden gefällten Höhlenbaum sind auf dem Grundstück je zwei artspezifische künstliche Ersatzquartiere zu schaffen. Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden.

Rodungsmaßnahmen

Rodungsmaßnahmen dürfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Amern der Gemeinde Schwalmthal ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen 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.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 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 als auch bei einem späteren Wiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Grundwassermessstelle

Im Plangebiet liegt die inaktive Grundwassermessstelle 086590303 ROESL DRAHT A P1. Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwassermessstelle sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem Erftverband (Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.:02271/88-1284) Kontakt aufzunehmen und ein Ortstermin zu vereinbaren.

Bergwerksfeld „Union 280“ und Erlaubnisfeld „Rheinland“

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 280“. Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 280“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden-Markscheiderei in 50416 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH zu 51 % sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH zu 49 %.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ werden Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentcheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Altlasten

Auf dem Flurstück 294 wurden Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Bei jeglichen Bodenarbeiten ist daher ein Sachverständiger hinzuziehen, welcher die materiellen Anforderungen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz erfüllt und die Eingriffe vor Ort überwacht. Der Sachverständige ist dem Kreis Viersen, Amt für technischen Umweltschutz und Kreisstraßen (Tel. 02162/39-1242) mindestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Böden bzw. Auffüllungen aus Aushubarbeiten sind analysengestützt durch den Sachverständigen zu be-

werten und entsprechend den Untersuchungsergebnissen ordnungsgemäß wiederzuverwerten oder auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Böden mit Anteilen an künstlichen Auffüllungen sowie verunreinigte Böden im Bereich ggf. geplanten Versickerungsanlagen sind bis zur Oberkante des gewachsenen Bodens vollständig zu entfernen und durch unbelasteten, versickerungsfähigen Boden auszutauschen. Die Auffüllungen sind ordnungsgemäß wiederzuverwerten bzw. auf einer hierfür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Sollten sich bei der Durchführung der Baumaßnahme weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies der Kreisverwaltung Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, als zuständige untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundwassernutzung

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung durch die GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH (Gutachten Nr. 10.000/161124 vom 08. Nov. 2018) wurden erhöhte LHKW-Gehalte im Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund der LHKW-Belastung nicht oder nur nach vorheriger Beprobung möglich. Falls bei Tiefbauarbeiten eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, können aufgrund der Grundwasserverunreinigung mit LHKW Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der dafür erforderlichen Wasserrechtlichen Erlaubnis erneut zu beteiligen.

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 Freiraum- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angestrebt. Der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 296, 297) könnte mit zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. sechs Wohneinheiten bebaut werden. Diese Wohngebäude sollen von der Bahnstraße im Osten erschlossen werden. Auf dem heutigen Flurstück 294 sollen ebenfalls Wohngebäude errichtet werden. Aufgrund der Grundstücksgröße erscheint die Errichtung von maximal 4 bis 5 Wohngebäuden sinnvoll. Vorgesehen sind nach derzeitiger Planung ebenfalls Mehrfamilienhäuser. Die Erschließung kann über eine private Zufahrt von der Hauptstraße aus oder über die westlich des Plangebietes gelegene Straße Dopbusch erfolgen. Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden im Plangebiet geschaffen. Eine detaillierte Planung liegt bisher, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, noch nicht vor.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich eine offene Bauweise. Die nicht überbaubaren Flächen sind ausschließlich private Gärten. Aufgrund der geringen Grundflächenzahl sowie der festgesetzten Bauweise wird nur eine geringe Versiegelung erwartet. Somit bleiben große Flächen des Plangebietes unversiegelt und können individuell bepflanzt werden.

6.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Baugrundgutachten und Gefährdungsabschätzungen durch die GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH erstellt, die einen sehr hohen Grundwasserstand im Plangebiet nachweisen. Eine Versickerung im Plangebiet ist demnach lediglich in Form einer Muldenversickerung möglich.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Bahnstraße, die Hauptstraße sowie über die Straße Dopbusch erschlossen. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bahnstraße liegen ein Fußweg und Stellplätze. Hierbei handelt es sich teilweise um öffentliche und teilweise um private Stellplätze. Der Teil des Plangebietes, der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, liegt somit nicht unmittelbar an der Bahnstraße (vgl. Abbildung 9).

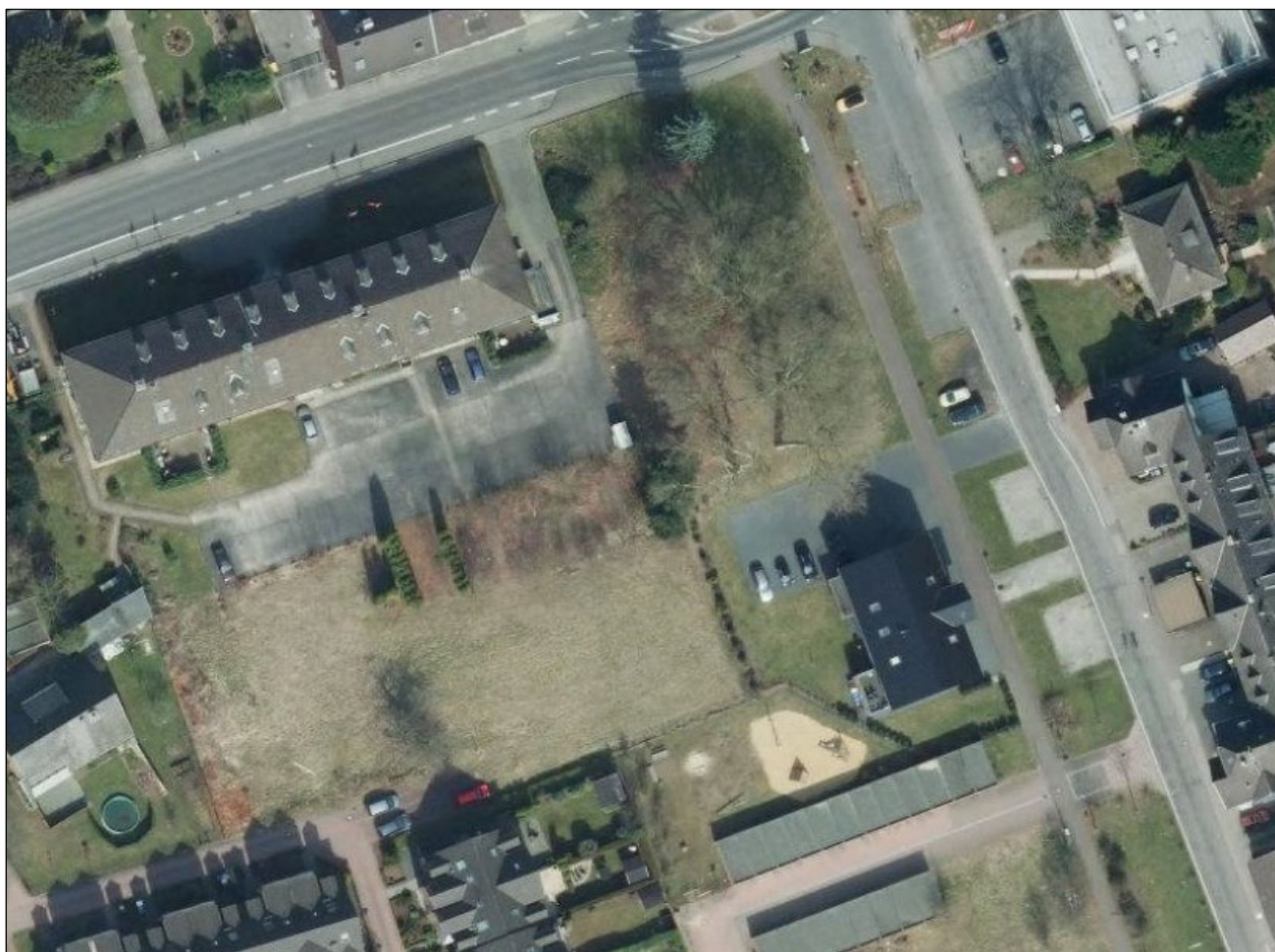


Abbildung 9: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Land NRW 2016, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Eine private Zufahrt, die das Grundstück an die Bahnstraße anbindet, ist in der Mitte der östlichen Plangebietsgrenze bereits vorhanden. Zur Erschließung des Plangebietes soll eine zweite Zufahrt im Norden geschaffen werden. Zwei der seinerzeit als öffentliche Stellplätze vorgesehenen Stellplätze werden zur Schaffung der Zufahrt aufgegeben. Für diese Fläche erfolgt zukünftig im Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Zudem werden zwei Stellplätze von öffentlichen Stellplätzen in private Stellplätze geändert. Im Gegenzug werden private Stellplätze auf dem heutigen Flurstück 298 durch den jetzigen Eigentümer errichtet und an die Gemeinde übergeben. Dementsprechend wird das Flurstück 298 zukünftig auch als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Die Erschließung des Flurstücks 294 wird teilweise über die Straße Dopbusch und teilweise über die Hauptstraße erfolgen. Um eine spätere Parzellierung des Flurstücks 294 zu ermöglichen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Hauptstraße aus vorgesehen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet bereitgestellt.

Das bestehende Verkehrsnetz wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von geplanten Wohneinheiten, wird nur eine unwesentliche Zunahme des Verkehrs erwartet. Da es sich bei der Planung um ein Allgemeines Wohngebiet, das vorwie-

gend dem Wohnen dient, handelt, ist ausschließlich der Verkehr der Anwohner sowie der Besucher zu erwarten.

Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in der Ortschaft Amern fußläufig gut zu erreichen. Das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. AM/11a wird durch ein verkehrsberuhigtes kleinteiliges Wegenetz erschlossen. Die Idee, die der Erschließung ursprünglich zugrunde lag, war das Schaffen von Kfz-verkehrsfreien Wohnwegen. In der Realität hat sich nach Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes gezeigt, dass eine komplett autofreie Gestaltung in einer ländlichen Gemeinde wie Schwalmthal, in der der Pkw-Besatz der Einwohner vergleichsweise hoch ist, nicht in der angedachten Form realisierbar ist. Deswegen werden die autofrei geplanten Wohnwege mittlerweile von Pkw befahren. Die ursprüngliche Konzeptidee wurde zwar nicht wie angedacht realisiert, dennoch hat sie zu einer für Fußgänger positiv zu bewertenden Erschließung des Gebietes geführt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich beispielsweise, wie bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, ein ortsteilverbindender Geh-/ Radweg. Diese gute fußläufige Erschließung macht das Plangebiet insbesondere als Standort für Wohngebäude attraktiv.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird eine ansprechende Neunutzung des Grundstückes ermöglicht. Die geplante Nutzung fügt sich in die Umgebung des Plangebietes ein und schafft attraktiven Wohnraum in zentraler Lage der Ortschaft Amern. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten, dass die geplanten Gebäude der umgebenden Baustruktur optisch entsprechen.

Das Stadtbild wird durch die Planung verändert. Diese Ortsbildveränderung ist positiv zu werten. Eine derzeit bestehende Baulücke wird geschlossen und das Ortsteilzentrum aufgewertet. Die geplanten Wohngebäude fügen sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen in die Umgebung ein und schaffen ein homogenes Ortsbild.

7.2 Umweltauswirkungen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entfällt der Umweltbericht. Die Umweltbelange werden deswegen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete oder schützenswerten Bestandteile. Etwa 150 m östlich des Plangebietes verläuft der Kranenbach. Die Bereiche entlang des Flusslaufes sind im Landschaftsplan als schutzwürdige Biotope sowie als Landschaftsschutzgebiet „Kranenbachniederung“ dargestellt. Eine Beeinflussung dieser schutzwürdigen Biotope ist durch die Planung nicht zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Bestandteile.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist derzeit mit Bäumen bestanden. Diese Bäume haben aus stadtgestalterischer und kleinklimatischer Sicht eine hohe Bedeutung für den innerörtlichen Bereich, im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Ing.-Büro Lappen 2016) konnten keine Höhlen oder Nester planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Daher ist die Bedeutung für das Schutzgut Tiere als gering einzustufen. Zudem sind die Bäume derzeit mit einem Pilz befallen, der das Fällen der Bäume auf lange Sicht erforderlich macht (vgl. Kap. 1). Aus diesem Grund wird das städtebauliche Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, höher gewichtet als der Erhalt der Bäume. Weiter werden mit der Pflanzfestsetzung im Bebauungsplan neue Bäume im Plangebiet geschaffen, die neue Strukturen für Tiere bieten können.

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen ist derzeit ebenfalls vergleichsweise gering, da es sich um ein Privatgrundstück und nicht um eine öffentlich zugängliche Freifläche handelt. Zudem

ist ein Großteil des Plangebietes aufgrund der befallenen Bäume, die eine Gefahr durch abfallende Äste darstellen können, nicht zur Erholung nutzbar.

Der zulässige Bodeneingriff wird im Vergleich zum derzeit zulässigen Bodeneingriff geringfügig erhöht. Durch die festgesetzte höchstzulässige GRZ sowie durch die festgesetzte offene Bauweise wird jedoch ein nur geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Große Teile des Plangebietes werden als private Gärten genutzt und bleiben unversiegelt.

7.3 Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten – gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Plangebiet folglich nicht erforderlich.

8 PLANVERFAHREN

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang der Ortschaft Amern kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Gegenüber einem Regelverfahren, bietet das beschleunigte Verfahren viele Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 beziehungsweise § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Verfahren wird von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung bewusst kein Gebrauch gemacht, da die Belange der Behörden und der Öffentlichkeit bereits frühzeitig im Verfahren Berücksichtigung finden sollen.

Ebenfalls wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist im vorliegenden Verfahren jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 6.500 qm, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 qm liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so dass das Zugangskriterium gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

9 KOSTEN

Der Gemeinde Schwalmtal entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Die Kosten für das Planverfahren werden durch die Grundstückseigentümer getragen.

10 FLÄCHENBILANZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM/ 11 A

Plangebiet.....ca. 6.514 qm

Allgemeines Wohngebiet (WA)ca. 5.928 qm

Öffentliche Verkehrsfläche.....ca. 586 qm

VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde zur erneuten Auslegung der Bebauungsplanänderung am 09.07.2019 zugrunde.

Schwalmtal, den 10.07.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.07.2019 in der Zeit vom 22.07.2019 bis 22.08.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Schwalmtal, den 26.08.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel

Die öffentliche Auslegung dieser Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ist zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.10.2019 erfolgt.

Schwalmtal, den 07.10.2019

- Bürgermeister - gez. Pesch Siegel