

# **Stadt Isselburg**

## **Bebauungsplan Anholt BO 3**

### **„Linders Feld“**

#### **2. Änderung**

## **Vorentwurfsbegründung**

### **Auftraggeber:**

**Augustahospital Anholt**

**Zweigniederlassung der Alexianer Misericordia GmbH**

**46419 Isselburg-Anholt**

### **Auftragnehmer:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



**StadtUmBau**

**14. Juni 2018**

**Inhaltsverzeichnis:**

|     |                                                    |   |
|-----|----------------------------------------------------|---|
| 1   | Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele.....      | 1 |
| 2   | Räumlicher Geltungsbereich .....                   | 2 |
| 3   | Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung..... | 3 |
| 4   | Planungsvorgaben .....                             | 4 |
| 4.1 | Landesplanerische Vorgaben .....                   | 4 |
| 4.2 | Darstellung des Flächennutzungsplans.....          | 4 |
| 4.3 | Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts .....   | 4 |
| 5   | Städtebauliches Konzept.....                       | 5 |
| 6   | Ziele der Bauleitplanung.....                      | 6 |
| 7   | Planungsrechtliche Festsetzungen .....             | 6 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung.....                     | 6 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung.....                     | 6 |
| 7.3 | Bauweise.....                                      | 6 |
| 7.4 | Überbaubare Grundstücksflächen.....                | 7 |
| 8   | Erschließung .....                                 | 7 |
| 9   | Ver- und Entsorgung.....                           | 7 |
| 10  | Immissionsschutz .....                             | 7 |
| 11  | Altlasten.....                                     | 7 |
| 12  | Belange von Natur und Landschaft .....             | 7 |
| 13  | Artenschutz .....                                  | 8 |

## **1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele**

Der Bebauungsplan Anholt BO 3 „Linders Feld“ ist seit Dezember 2017 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der betreffenden Fläche im Osten Anholts gelenkt und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet nachgekommen werden. Die ersten Planungsüberlegungen gehen bis in das Jahr 2000 zurück. Ein Städtebauliches Rahmenkonzept wurde in den Jahren 2009 und 2010 erarbeitet.

Ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Darüber hinaus sollte als Abschluss gegenüber der östlich anschließenden freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung hergestellt werden.

Seitens des Projektentwicklers für das Baugebiet hat es in der Zwischenzeit für einen Teilbereich des Gebiets Planungsüberlegungen zu einem Vorhaben gegeben, das auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist.

Nach Auffassung der Stadt Isselburg stimmt dieses Vorhaben mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen überein. Sie ist vor diesem Hintergrund bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Vorhaben durch Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

Die nun vorliegende Änderungsplanung bezieht sich auf eine Teilfläche im Norden des Plangebietes.

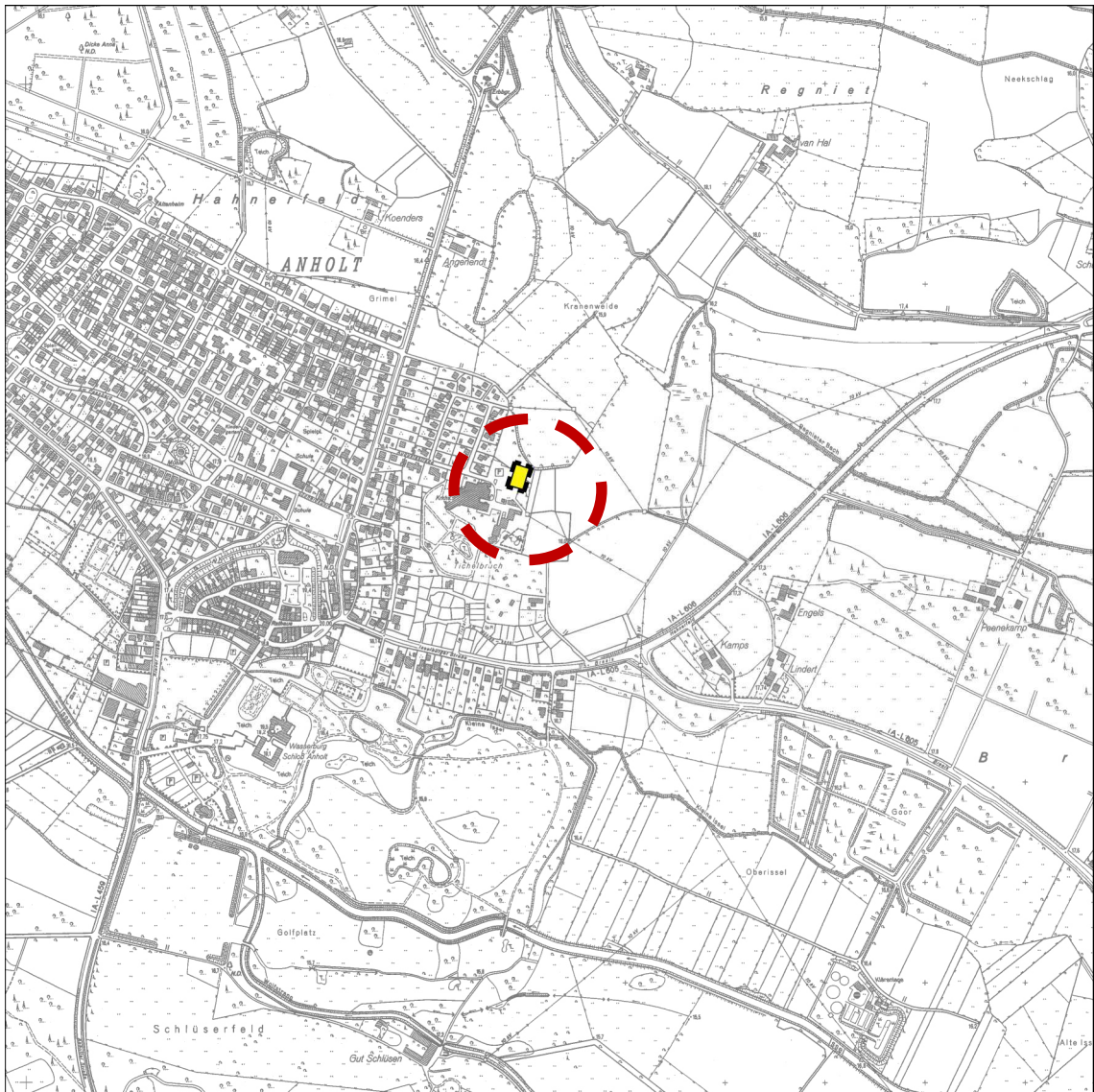
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteils Anholt der Stadt Isselburg und umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Die genauen räumlichen Grenzen sind dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 232 und 233 in der Gemarkung Anholt, Flur 14.

Abbildung: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



### 3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die aktuell noch ein Teil des Klinik-Parkplatzes und zum anderen Ackerfläche ist. Im Rahmen des noch jungen rechtskräftigen Bebauungsplans von 2017 beginnen nun die Baufeldvorbereitungen im gesamten Bebauungsplangebiet.

Die Fläche ist im Bereich des Parkplatzes überwiegend versiegelt, während der nördliche Bereich unversiegelte Ackerflächen beansprucht.

Im Westen liegt der verbleibende Teil des Klinik-Parkplatzes, der nach Norden hin erweitert wird, während im Norden und Osten jeweils Wohnbebauung an das Grundstück angrenzen wird.

Abbildung : Luftbild (ohne Maßstab)

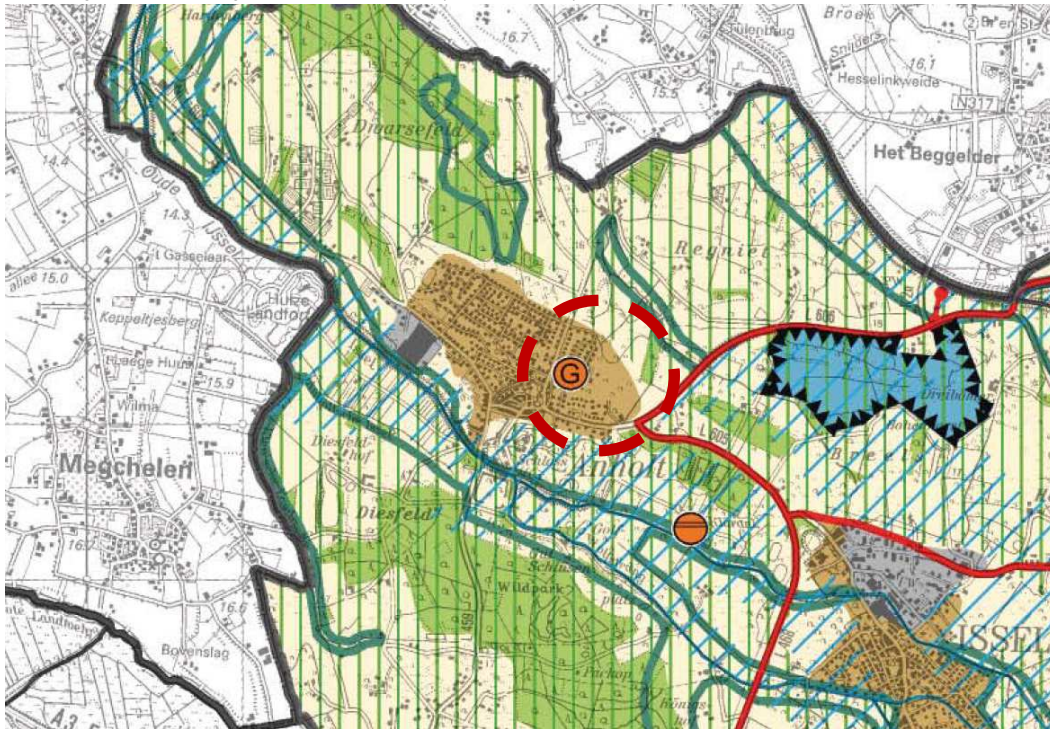


## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechts-wirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbe-reich (ASB) zugeordnet. Das benachbarte Klinikgelände ist als Standort für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.

Abbildung : Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)



### 4.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Isselburg stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Die notwendige Änderung des FNP erfolgt parallel bzw. vorlaufend zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Diese 89. FNP-Änderung sieht eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik/Klinikbezogene Nutzungen“ vor.

### 4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Anholt-BO 3 und somit außerhalb eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

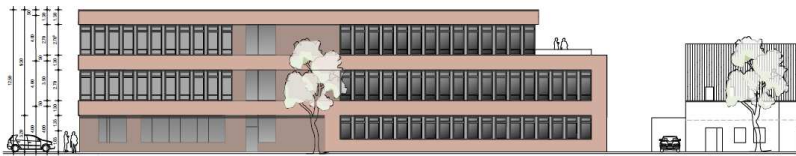
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH- Richtlinie).

## 5 Städtebauliches Konzept

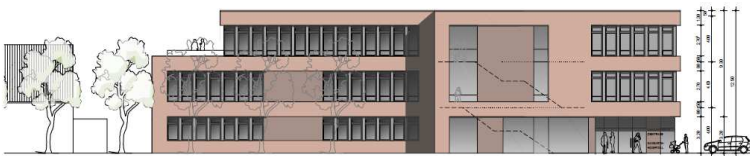
Die aktuelle Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus vor, welcher verschiedene klinikbezogene Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit aufnehmen wird. Im Erdgeschoss sollen eine Apotheke und eine Praxis für Allgemeinmedizin sowie im 1. Obergeschoss weitere Praxen als Portal-/Gemeinschaftspraxen untergebracht werden. Im 2. Obergeschoss ist eine Tagespflegeeinrichtung für 15 Personen geplant, die in direkter räumlicher Verbindung mit einem ambulanten Pflegedienst liegt. Städtebaulich bildet das Gebäude den Abschluss des vorhandenen Hospital-Geländes zum geplanten neuen Wohngebiet. Die Gebäude-tiefe von ca. 13 m entspricht dem Baufenster der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der dreigeschossige Baukörper mit Flachdach vermittelt zwischen dem viergeschossigen Augustahospital und der zweigeschossigen Wohnbebauung (Traufhöhen 4,50 - 6,50 m.) Der L-förmige Baukörper schirmt das Wohngebiet von Hospital und Parkplatz ab und hat die Hauptansicht sowie den Eingang nach Westen zum Hospital, der Hauptzufahrt und dem Parkplatz.

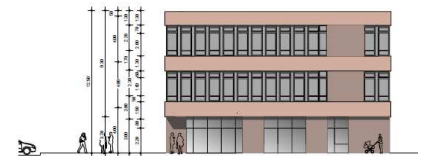
Abbildungen: Vorentwurfsplanung für das Gesundheitszentrum Augustahospital (Roebrock Generalplaner GmbH, Bocholt)



Ansicht Ost (Wohnstraße) / M 1:200



Ansicht West (Parkplatz) / M 1:200



Ansicht Süd / M 1:200



## **6 Ziele der Bauleitplanung**

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gesundheitszentrums durch Festsetzung einer Sondergebietsfläche.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Klinik/Klinikbezogene Nutzungen“ festgesetzt.

Entsprechend der der Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele der Stadt Isselburg sind im Sondergebiet gesundheitsbezogene Dienste sowie untergeordnete und ergänzende Nutzungen zulässig, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb des Gesundheitszentrums stehen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf 0,6 festgesetzt. Es ist aufgrund der Stellplatzanlage insgesamt mit einer höheren Versiegelung bis zu einem Wert von 0,8 zu rechnen.

Diese ist durch das der Planung zugrunde liegenden Vorhaben gerechtfertigt und überschreitet nicht den nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmen.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den neu zu bebauenden Bereich entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf drei festgesetzt.

#### **Maximale Gebäudehöhe**

Ziel der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ist – wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse – eine entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

### **7.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgelegt, wonach das geplante Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten ist.

## **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche ist aus dem Vorhabenentwurf des Investors abgeleitet.

## **8 Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Augustastraße, deren Verlängerung laut rechtskräftigem Bebauungsplan bis zum Kreisverkehr an der L605 bzw. L606 erweitert werden soll.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Für das gesamte neue Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Anholt BO 3 wird das Ver- und Entsorgungsnetz noch erstellt. Eine Erweiterung oder Ergänzung dieser Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom hat durch den zuständigen Erschließungsträger zu erfolgen. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

## **10 Immissionsschutz**

Aus derzeitiger Sicht sind im Zuge der beabsichtigten Bauleitplanung keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

## **11 Altlasten**

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **12 Belange von Natur und Landschaft**

Durch die Änderung der Fläche von einem allgemeinen Wohngebiet in das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikbezogene Nutzungen“ ergibt sich durch die Veränderungen in Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie in der veränderten Flächeninanspruchnahme des Vorhabens das Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird diesbezüglich ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

## 13 Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung für die Gesamtfläche des Bebauungsplans wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt.<sup>1</sup> Für die Beurteilung einer möglichen Betroffenheit von Fledermäusen wurde ein separates Gutachten erstellt.<sup>2</sup>

Aufgrund der genannten Gutachten wurden Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um die zeitliche Einschränkung der Gehölzbeseitigung innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 29. Februar sowie eine Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Spektralbereich 570-630 nm). Speziell für Fledermäuse wurden weitere Maßnahmen genannt, die im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden:

- Verbesserung des Habitats durch Kompensation des Wegfalls von Nahrungshabitaten  
Durch die äußere Einfassung des Plangebietes mit einer Heckenstruktur wird zum einen neues Nahrungshabitat geschaffen, zum anderen wird eine neue Leitstruktur zur Verbindung der verschiedenen Habitate geschaffen.
- Erarbeitung und Anwendung eines fledermausfreundlichen Lichtkonzepts im Plangebiet  
Zum Schutz von lichtscheuen Fledermausarten sowie zur Verhinderung des Anlockeffekts in Bezug auf Insekten sind Lampen mit einem Wellenlängenspektrum zw. 590 und 630nm zu verwenden und die Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine Beleuchtung der Heckenstrukturen und des angrenzenden Wäldchens sind zu unterlassen. Im Bereich des Fußweges entlang der Heckenstruktur sind bodennahe Leuchten zu verwenden. Des Weiteren sind Bauarbeiten im Zeitraum zw. Dem 1.04. und dem 31.10. nach Sonnenuntergang nahe des Wäldchens bzw. an der Heckenstruktur zu unterlassen.
- Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Kontrolle vorhandener Baumhöhlen vor der Fällung auf Fledermausbesatz und Ausgleich des Verlusts von Quartierpotential durch die Anbringung von mind. 10 geeigneten Fledermauskästen im Parkbereich sowie 10 Kästen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Es sind Flach- und Höhlenkästen zu verwenden, um eine hohe Quartiertvielfalt zu erhalten.

Die Aussagen aus den beiden Fachbeiträgen und die Folgerungen daraus haben nach wie vor Bestand. Die im Fledermausgutachten genannten Schwerpunkte der angetroffenen Fledermäuse (Krankenhauspark, Übergang zwischen verwilderter Gartenstruktur und südlicher Hecke östlich des Krankenhauses) liegen zudem nicht innerhalb der sechs hier betrachteten Änderungsbereiche. Die festgesetzten Maßnahmen bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Gegenstand der Änderungsplanung ist lediglich die Nutzungsänderung einer bestehenden Fläche als allgemeines Wohngebiet in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Kli-

---

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH (2016): „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Anholt BO 3 „Linders Feld“, Kevelaer 04.08.2016

<sup>2</sup> Graevendal GbR (2016): Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse (ASP I & II), Bebauungsplan Anholt BO 3 „Linders Feld“ Stadt Isselburg, Goch 06.09.2016

nik/Klinikbezogene Nutzungen“, wodurch keine signifikanten Veränderungen für planungsrelevante Arten zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

---

Erarbeitet:



Juni 2018