

STADT ISSELBURG

**(Entwurf)
Begründung**
(gem. § 2a S. 1 BauGB)

**zur
9. vereinfachten Änderung des Be-
bauungsplanes Werth „Ortsmitte“**
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Planungsträger:

Stadt Isselburg

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 220786

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

(Entwurf) Begründung zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)	4
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1 Planungsanlass / Erfordernis	4
1.2 Planungsziel	5
2 Allgemeine Informationen zur Planung	5
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	5
2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald- /Wohnflächen/Bodenschutz	6
2.3 Verfahren	7
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	7
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches	7
3.2 Bestandssituation	9
3.3 Städtebauliche Konzeption	10
3.4 Erschließung	11
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	11
3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis	11
3.4.2.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	11
3.4.2.2. Schmutzwasser	12
3.4.2.3. Niederschlagswasser	12
3.4.2.4. Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.4.2.5. Abfallentsorgung	12
4 Planungsalternativen / -varianten	12
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte	12
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	12
5.2 Flächennutzungsplan	16
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	17
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	17
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4 Bauweise	18
6.5 Straßenbegrenzungslinie	18
6.6 Gestaltungsvorschriften	18
7 Umweltauswirkungen	19
7.1 Artenschutz	19
8 Sonstige Auswirkungen der Planung	20
8.1 Immissionsschutz	20
9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung	20

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
11	Umsetzung der Planung	21
12	Flächengliederung	21
13	Quellenverzeichnis	21
I.	Anhang	22

Anlage 1: Artenschutz-Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe 1) Teppelweg, Isselburg-Werth vom 21. 11. 2022. Faunistik und Artenschutz. Dr. Martin Steverding. Böcklerstraße 10. 46414 Rhede

B. Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets (grün eingekreist)	6
Abbildung 2: Lage des Plangebietes rot eingekreist.....	8
Abbildung 3: Blick vom Teppelweg, rechts Teppelweg Wohnhaus Nr. 19.....	9
Abbildung 4: Gartennutzung im Plangebiet, Blick vom Teppelweg.....	10
Abbildung 5: Baukonzept.....	11
Abbildung 6: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis)	14
Abbildung 7: Extremes Ereignis.....	15
Abbildung 8: F-Plan (Auszug) mit gekennzeichnetem Änderungsbereich	16

C. Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Parzellen im Geltungsbereich	9
Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet.....	21

(Entwurf) Begründung zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass / Erfordernis

Der rechtswirksame Bebauungsplan Werth „Ortsmitte“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Hausgruppen entlang des Teppelweges fest. An die Stadt Isselburg wurde der Wunsch herangetragen, ein Einzelhaus und zwei Hausgruppenhäuser im Bereich Teppelweg 17 zu errichten. In das Einzelhaus möchte der Antragsteller selbst einziehen. Die beiden Hausgruppenhäuser werden an das Haus Nr. 19 angebaut, sodass sie eine Hausgruppe entsprechend dem Bebauungsplan bilden. Der Einzelhausplanung hingegen steht die Festsetzung der Hausgruppe entgegen.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hausgruppe endet dort, wo das Einzelhaus errichtet werden soll. Der Hausgruppenkopf müsste dort, wie ein Einzelhaus, Abstandsflächen einhalten. Insofern wirkt sich die neue Planung zum nordöstlichen Nachbarn nicht aus. Die Lücke, die durch das Einzelhaus anstelle der festgesetzten Hausgruppe entsteht, öffnet die Gebäudfront der Hausgruppe. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Teppelweges stehen Einzelhäuser, sodass die Verkürzung der Hausgruppenfestsetzung das Straßenbild nicht wesentlich ändert. Zur Umsetzung der Bauvorhaben bedarf es der Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“. Im Zuge der Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche an die Bauvorhaben angepasst und außerdem der Schutz vor Überflutungen berücksichtigt.

Am 31.08.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss das Verfahren insbesondere zur Änderung der Hausform im Bebauungsplan Werth „Ortsmitte“ eingeleitet.

**(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

1.2 Planungsziel

Auf dem im Ortskern gelegenen Grundstück wurden die Baurechte bisher nicht genutzt. Diese 9. Änderung soll zur Umsetzung der Baurechte und damit zur Innenentwicklung beitragen. Die Planung kann auf die bestehenden sozialen und verkehrlichen Infrastrukturen zurückgreifen. Es fallen keine öffentlichen Kosten für den Ausbau der Infrastruktur aufgrund der Planung an. Der Eigentümer beginnt damit die Baurechte unmittelbar nach Rechtskraft dieser Änderung umzusetzen.

Die Stadt verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- energie- und ressourcensparende Stadtentwicklung
- bedarfsorientierte Stadtentwicklung
- keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Die Gemeindeentwicklung soll den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden gem. § 1a Abs. 5 BauGB.

Nachverdichtung im Bestand senkt den Flächenverbrauch und ist besonders klimafreundlich, weil Infrastruktur genutzt werden kann und kurze Wege im Stadtkern bestehen. Die Energieeinsparverordnungen für Neubauten senken den Wärmebedarf so stark, dass Luft- oder Erdwärmepumpen ausreichen.

Der Geltungsbereich liegt nach der Gesamtbetrachtung des Fachinformationssystems wie die Siedlungslage in einer ungünstigen thermischen Situation. An der Situationseinstufung wird sich nach der Umsetzung dieser Planung nichts ändern.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets (grün eingekreist)



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUV NRW © <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimaanalyse%20Gesamtbetrachtung>)

Dach- und Fassadenbegrünungen werden den Bauherren allgemein nahegelegt. Allerdings ist die Dachbegrünung aufgrund der Dachneigung von 25° bis 38° nur mit sehr hohem Aufwand umsetzbar. Solaranlagen sind für geneigte Dachflächen besser. Der Einsatz von Versickerungspflaster wird allgemein empfohlen, um vorrangig den Abfluss von Niederschlagswasser zu verzögern und somit die Klimafolgen zu mindern.

2.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen/Wald-/Wohnflächen/Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Die Planung erfolgt im Innenbereich in einem Wohngebiet und sichert Wohnungen. Landwirtschaftliche Flächen werden auch nicht durch Ausgleichsmaßnahmen beansprucht, sodass keine der genannten Nutzungen von der Planung betroffen ist. Sie geht auch mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden konform.

**(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

2.3 Verfahren

Der Verfahrensablauf ist unter den Verfahrensvermerken in der Planzeichnung eingetragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Grundzüge der Planung werden durch die Planung nicht berührt. Kerninhalt der Änderungsplanung ist die Ergänzung der bisher nur zulässigen Hausgruppe um die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

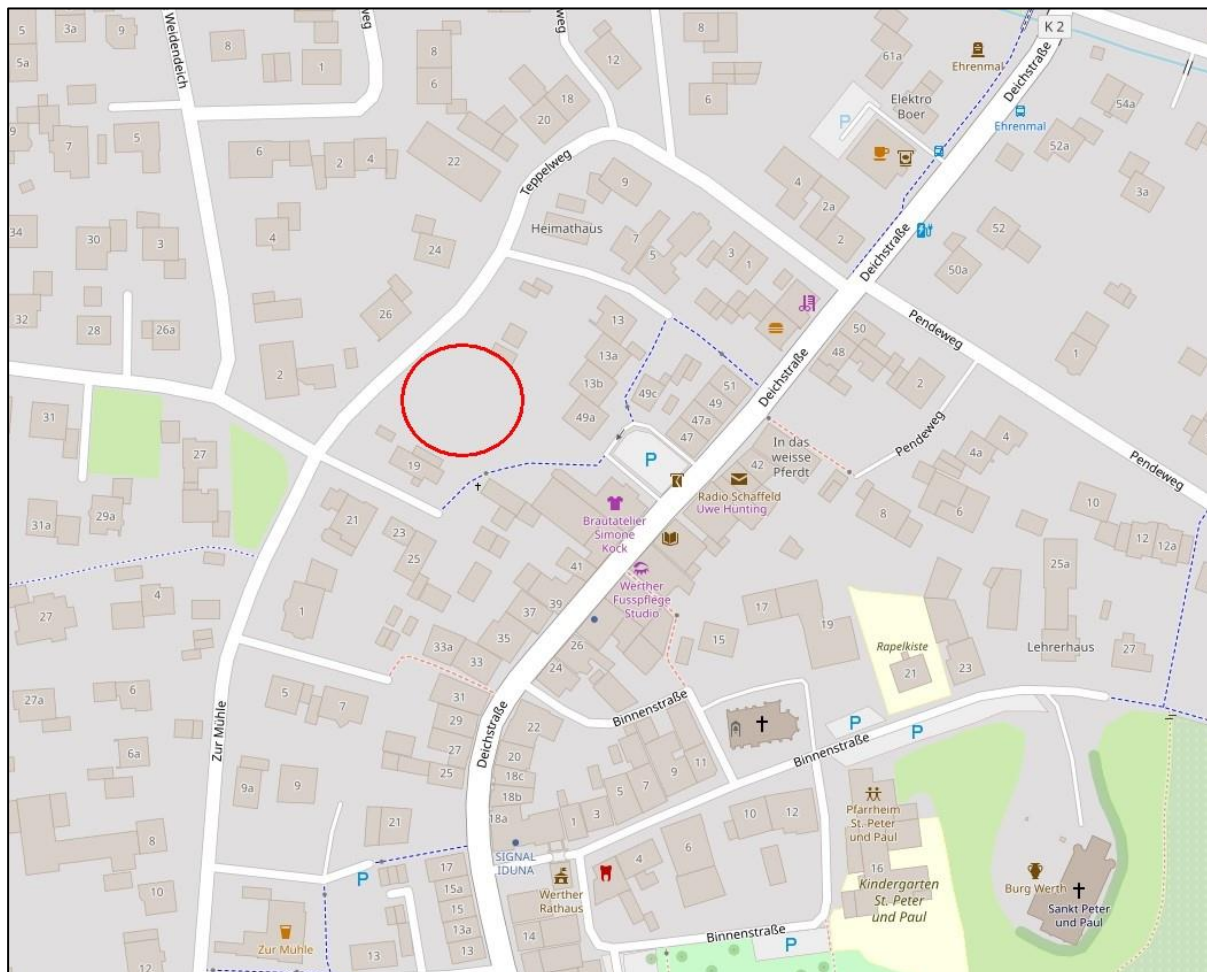
3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Stadtkerns Werth in zweiter Reihe zur zentralen Innenstadtachse der Deichstraße. Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung rot eingekreist.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 2: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 12.2022)

Diese Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: durch das Wohnbaugrundstück Deichstraße 49a (Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 501),

Im Südosten: durch das Wohnbaugrundstück Deichstraße 49a (Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 501) und das Grundstück Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 559 nördlich des Weges zwischen Teppelweg und Deichstraße,

Im Süden / Südwesten: durch den Weg zwischen Teppelweg und Deichstraße (Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 464) und dem Wohnbaugrundstück Teppelweg 19 (Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 518),

Im Nordwesten: durch den Teppelweg (Gemarkung Werth, Flur 4, Flurstück 276).

Im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“ liegt die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Parzelle (Teppelweg 17).

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Tabelle 1: Parzellen im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Werth	4	560

(eigene Zusammenstellung nach dem Katasterstand 08.2020)

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird zurzeit gärtnerisch genutzt. Gartenhütten und Geräteschuppen sind ebenso wie ein Biergarten auf dem bebauten Gelände zu finden.

Das Straßenbild prägen ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern, wobei die Geschosshöhe und Baudichte zur Deichstraße merklich zunimmt.

Anschaulich geben die folgenden Aufnahmen die Bestandssituation wieder.

Abbildung 3: Blick vom Teppelweg, rechts Teppelweg Wohnhaus Nr. 19



(eigene Aufnahme 30.10.2022)

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 4: Gartennutzung im Plangebiet, Blick vom Teppelweg



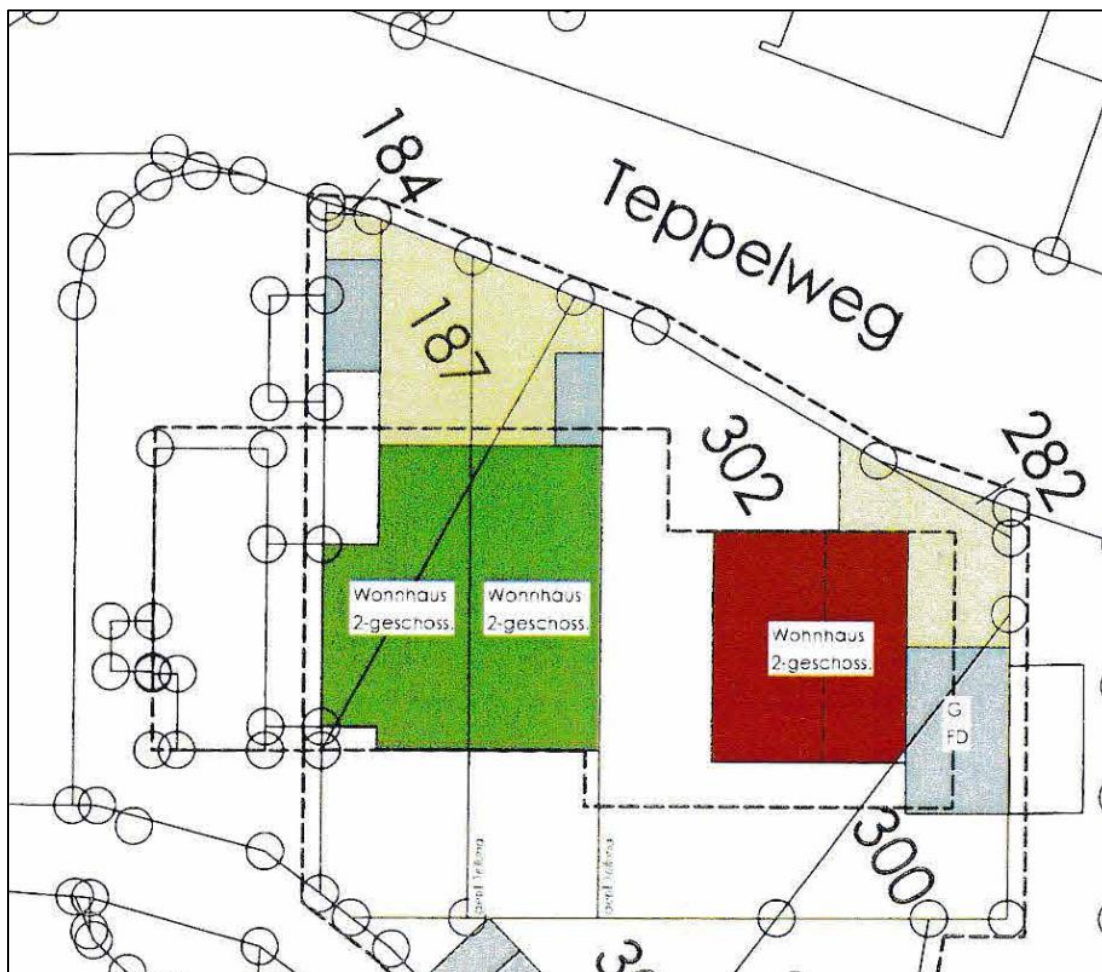
(eigene Aufnahme 30.10.2022)

3.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Einzelhauses am Teppelweg im Nordwesten neben dem Deichstraßengrundstück 49a vor. Zwei weitere Hausgruppenhäuser bauen aneinander und an dem zweigeschossigen Wohnhaus Teppelweg Nr. 19 an. Das Endhaus der Hausgruppe soll grenzständig gebaut werden, um die Lücke zwischen Einzelhaus und Hausgruppe zu verringern.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 5: Baukonzept



(Kempkes & Storm Architekten GmbH, Up de Dohre 13, 46399 Bocholt, Stand: 12.07.2022)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstückserschließung erfolgt über den Teppelweg. Die nächste Bushaltestelle „Ehrenmal“ an der Deichstraße ist zu Fuß nach 250 m vom Plangebiet aus erreichbar.

3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis

Die nach § 48 Bauordnung NRW oder durch Ortssatzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** besteht bereits.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min.) für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG)) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Eine Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken ist möglich.

3.4.2.2. Schmutzwasser

Schmutzwasser fließt in den öffentlichen Kanal.

3.4.2.3. Niederschlagswasser

Der Änderungsbereich war bereits vor dem 1. Januar 1996 durch bauliche Anlagen bebaut. Das Niederschlagswasser geht dem öffentlichen Kanalsystem zu, wobei die ggf. erforderliche Drosselung vom Bauherrn zu beachten ist.

3.4.2.4. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze bestehen bereits.

3.4.2.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt und berücksichtigt das Plangebiet. Wohngebietsabfälle können problemlos recycelt bzw. entsorgt werden.

4 Planungsalternativen / -varianten

Die Alternative wäre die Beibehaltung der Planung, die sogenannte **Nullvariante**. Allerdings wäre dann ein Einzelhaus unzulässig.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potenziell überflutungsgefährdeten Bereichen (z. B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Bundesraumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Nebenissel fließt im Norden in einer Entfernung von rund 150 m und im Süden die Issel 180 m entfernt am Plangebiet vorbei.

Der Änderungsbereich liegt in keinem festgesetzten, vorläufig gesicherten und / oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Allerdings zeigen historische Quellen eine teilweise Überschwemmung des Änderungsbereiches. Eine Überschwemmung wird durch das Überlaufsperrwerk am Pendesee am Oberlauf der Issel entgegengewirkt.

Allerdings gibt es neben Überschwemmungen durch Gewässer auch Überflutungen durch starke Regenereignisse.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat eine Berechnung für seltene Ereignisse (100 Jahre) erstellt, die in der folgenden Abbildung dargestellt ist. Die Abbildung zeigt Überflutungen unter 0,5 m in Teilbereichen entlang dem Teppelweg. Nach der Einzelpunktauswertung liegt die Überflutungshöhe im Mittel bei 0,3 m.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Abbildung 6: Seltenes Ereignis (100-jähriges Überflutungsereignis)



(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) eigene Plangebietskennzeichnung und hinterlegtem Luftbild Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Beim extremen Ereignis (500-jähriges Ereignis) liegt die Überflutungshöhe in einem Bereich bei 0,55 m über dem Gelände. Die Abbildung 7 zeigt die Prognose mit gelb umrandetem Änderungsbereich und hinterlegtem Luftbild. Auffällig ist, dass alle umliegenden Häuser nicht betroffen sind, weil sie auf höherem Grund stehen.

Die Überflutungshöhe liegt zwischen 18,3 und 18,4 m bezogen auf NHN. Zum Schutz des Erdgeschosses setzt der Bebauungsplan eine Mindestsockelhöhe von 18,3 m über NHN fest. Allerdings sollen den Bauherren zusätzlicher freiwilliger Schutz ermöglicht werden, sodass die Sockelhöhe bis 18,9 m NHN geplant werden kann. Schließlich hat der Kanaldeckel auf dem Weg zwischen Teppelweg und Deichstraße eine Höhe von 18,9 m NHN. Er liegt somit rund 0,9 m höher als der Kanaldeckel am Teppelweg mit 18,0 m NHN. Die maximale Sockelhöhe liegt demnach 0,9 m Höhe als der Teppelweg, aber auf gleichem Niveau des rückwärtigen Weges. Die Mindestsockelhöhe von 18,3 m NHN als absolutes Schutzminimum wird als ausreichend erachtet, weil nach der Überflutungskarte kein Wasser vom Weg in den Änderungsbereich einfließt. Dadurch, dass die Hausgruppe nicht mehr durchgängig bebaut werden muss, kann aufgrund des Gefälles bei außergewöhnlichen Ereignissen, wenn das Wasser nicht mehr

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

im öffentlichen Raum gehalten werden kann, einströmendes Wasser vom Weg über das Grundstück zwischen den Häusern zum Teppelweg fließen. Bei einer durchgängig geschlossenen Hausgruppe wäre das nicht möglich. Weitere ergänzende Maßnahmen (z. B. Abschottung von Öffnungen) werden empfohlen.

Die Sockelhöhe hat nicht nur Auswirkungen auf den Überflutungsschutz, sondern auch auf das Stadtbild, weswegen es auch eine Gestaltungsfestsetzung ist – siehe Punkt 6.6 auf der Seite 18.

Abbildung 7: Extremes Ereignis

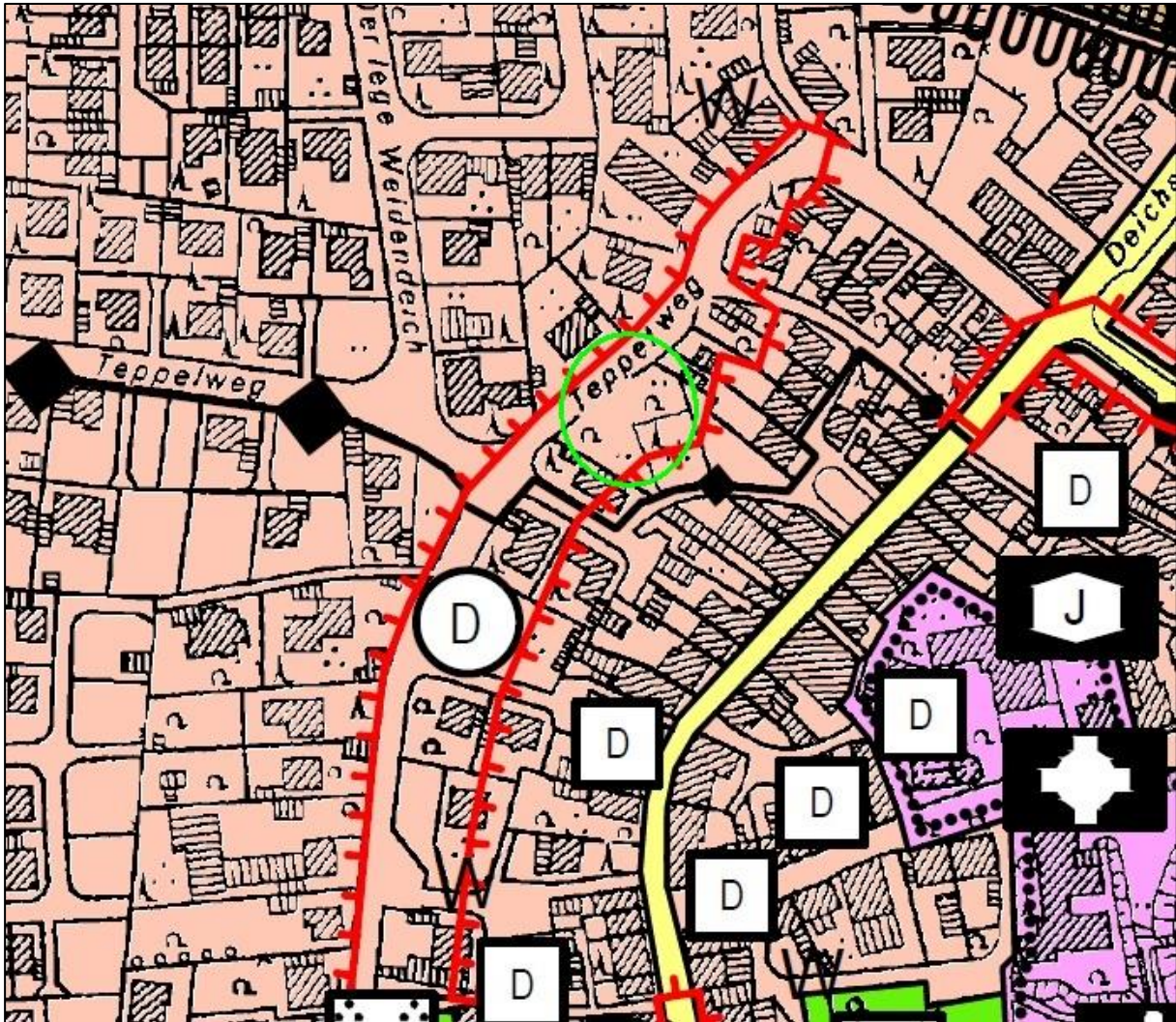


(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) eigene Plangebietskennzeichnung und hinterlegtem Luftbild Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>))

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar überlagert von der Darstellung für Bereiche, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen.

Abbildung 8: F-Plan (Auszug) mit gekennzeichnetem Änderungsbereich



(eigene Kennzeichnung vor Stadt Isselburg)

Der Bebauungsplan setzt unverändert ein allgemeines Wohngebiet auf dem Grundstück fest, das aus der Wohnbaufläche gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Isselburg.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt unverändert entsprechend der Zielsetzung und der Zweckbestimmung der Planung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt unverändert eine GRZ von 0,4 fest.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl bleibt von dieser Änderung unberührt.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Es bleibt bei zwei Vollgeschossen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche definieren Baugrenzen und Baulinien. Die Änderung der Bauform nach dem neuen Baukonzept erfordert es, dass die überbaubare Grundstücksfläche in zwei Bereiche aufgeteilt wird. Das Einzelhaus erhält eine eigene überbaubare Grundstücksfläche mit der Breite von 13,0 m und einer Tiefe von 15,0 m. Ein Doppelhaus wäre dort auch umsetzbar. Die zweite größere überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 15,0 m und einer Tiefe von 17,0 m bleibt weiterhin Hausgruppen vorbehalten. Um den ursprünglichen Entwurf einer durchgängigen Hausgruppe nicht gänzlich aufzugeben und den Abstand zwischen dem Einzelhaus und der Hausgruppe gering zu halten, setzt der Bebauungsplan am Ende der Hausgruppe seitlich eine Baulinie fest. Das Endhaus der Hausgruppe kann somit grenzständig stehen und muss keine Abstandsflächen zur Nachbargrenze einhalten.

6.4 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise die nur Hausgruppen zulässt, ist der Kernanlass dieser Änderungsplanung. Im südlichen Bereich sollen zwei Häuser zusammen mit dem Bestandshaus Teppelweg Nr. 19 eine Hausgruppe bilden. Nach dem neuen Baukonzept soll das Endhaus der Hausgruppe als Einzelhaus abgesetzt von der Hausgruppe gebaut werden. Für den nördlichen Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest. Die Hausformen Einzelhaus, Doppelhaus und weiterhin Hausgruppen sind dort zulässig.

Im Änderungsbereich sollte nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan sowieso die Hausgruppe im nördlichen Bereich enden. Der Abschluss erfolgt nun etwas früher. Die seitliche Baulinie sichert aber eine Bebauung auf einer Breite von 15,0 m.

6.5 Straßenbegrenzungslinie

Der Bebauungsplan setzt die heutige Straßengrundstücksgrenze des Teppelweges fest.

6.6 Gestaltungsvorschriften

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt die folgende gestalterische Festsetzung fest, die unverändert bestehen bleiben.

Dachneigungsbereich: 25° - 38°

Garagen und Nebengebäude

Garagen, eingeschossige Nebengebäude und untergeordnete Anbauten nur mit Flachdach oder als einbezogene Gebäudeteile unter dem Dach des Haupthauses ohne Veränderung der Dachneigung

Fassaden

Als Fassadenmaterial sind rotes Vormauerwerk, Sichtbeton und Putz vorgesehen. Grellfarbene oder glänzende Keramik, Metall- und Kunststoffmaterialien sind als Fassadenmaterial ausgeschlossen.

Diese Änderung setzt ergänzend einen Sockelhöhenbereich von 18,3 m bis 18,9 m jeweils bezogen auf Normalhöhennull fest. Üblicherweise stehen die Häuser auf etwas erhöhtem Gelände, wobei das Erdgeschoss zumeist eine Stufe über dem Gelände liegt. Allerdings muss bei der Festsetzung der unteren Sockelhöhe auch die Überflutungsprognose berücksichtigt werden - siehe Punkt 5.1 auf der Seite 12. Die untere Sockelhöhe liegt mit 18,3 m etwas mehr als eine Stufe über dem Teppelweg schützt aber dadurch besser vor Überflutungen. Das Erdgeschoss soll zudem nicht zu hoch über dem Grundstück liegen, da Kellerräume und / Fundament dem Straßenbild abträglich sind. Gleichzeitig soll auch hier den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, sich durch ein höhergelegenes Erdgeschoss vor Überflutungen zu schützen.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB – siehe Punkt 2.3 auf der Seite 7. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.1 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung aller Fällungen und Räumungen von Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01.03. bis 30.09. keine Verstöße gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot zu prognostizieren sind. Bei Einhaltung der Fällungs- und Räumungszeiten werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt (vgl. Steverding. 2022. S. 10f.).

In den Bebauungsplan wurde aufgrund der Prüfung folgender Hinweis aufgenommen.

„Die Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung sind zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.“

Die weiteren Arten, die zwar nach europäischen Recht geschützt sind, aber nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, wurden nicht vertiefend betrachtet. Aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes verstößt die Planumsetzung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht gegen den § 44 Abs. 1 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz.

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Im Zuge von Bauleitverfahren sind grundsätzlich weitere Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und mögliche Einwirkungen von außen zu klären.

8.1 Immissionsschutz

Von dem allgemeinen Wohngebiet gehen keine Emissionen aus, die zu Überschreitungen der einschlägigen Richt- und Grenzwerte in umliegenden Baugebieten führen. Bei der Installation im Umfeld mussten aufgrund der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets die einschlägigen Immissionsschutzregelungen und Abstände eingehalten werden. Diese Planung belässt den Immissionsschutzstatus unverändert, sodass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Lichtimmissionen sind durch Straßenbeleuchtung und dem Straßenverkehr zu prognostizieren. Die meisten Aufenthaltsträume sollten auf der straßenabgewandten Seite platziert werden.

Staubeinwirkungen sind von unreinen Straßenoberflächen und Feinstaubemissionen ursächlich durch Dieselfahrzeuge und Hausbrand zu erwarten. Feinstaubemissionen vom Straßenverkehr gehen kontinuierlich aufgrund der Neuzulassungsvorschriften von Kraftfahrzeugen zurück. Ebenso gehen durch immer strengere Vorschriften weniger Stäube von Heizungen aus.

Geruchseinwirkungen sind aufgrund der Lage in der Siedlungslage nicht zu erwarten.

9 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet und wird vorwiegend gärtnerisch genutzt. Aus der Bestandsbebauung lassen sich keine Rückschlüsse auf Altlastenbelastungen ziehen. **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen sind unbekannt.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Isselburg nachgefragt werden.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das nächstgelegene Baudenkmal „Wohnhaus, weißes Pferd“ mit der Denkmalnummer 18 steht an der Deichstraße 44. Es ist vom Plangebiet nicht einsehbar. Eine Boden- und Baudenkmalzone ergab sich aus der Datenbankrecherche nicht. Allerdings stellt der Flächennut-

**(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)**

zungsplan für den Änderungsbereich eine „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dar. Nach der preußischen Kartenneuaufnahme von 1892 bis 1912 wird im Änderungsbereich eine Riegelbebauung dargestellt. Vermutlich soll dieser Riegel auch in der neuen Bebauung durch Hausgruppen oder geschlossene Bauweise berücksichtigt werden. Diese Änderungsplanung weicht nicht vom Grundkonzept der Hausgruppe ab. Das Endhaus der Hausgruppe wird zukünftig als Einzelhaus gebaut, wobei es aber im überwiegenden Änderungsbereich bei einer Hausgruppe bleibt. Eine Baulinie sicher die durchgängige Bebauung vom Teppelweg 19 über 15 m im Plangebiet ab. Es entsteht eine Lücke von ca. 6 m zum Einzelhaus, die auch durch Garagen und Carports in der Praxis zumeist geschlossen wird. Ein optischer Riegel entsteht somit weitgehend durch die neuen Häuser.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern bleiben aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der fehlenden Baudenkmalern im näheren Umfeld von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Die Baurechte setzen private Bauherren um.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	1.139m ²	100,0%
Plangebiet	1.139m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

OPPENSTREETMAP (2022) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Dezember 2022

STEVERDING (2022) Artenschutz-Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe 1) Teppelweg, Is-selburg-Werth vom 21.11.2022. Faunistik und Artenschutz. Dr. Martin Steverding. Böcklerstraße 10. 46414 Rhede

(Entwurf) Begründung zur
9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Werth „Ortsmitte“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Aufgestellt: Borken, Stand: 06.12.2022

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

I. Anhang