

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
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

Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele des Bebauungsplans	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Flächen für Stellplätze	7
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung.....	8
9	Belange von Natur und Landschaft.....	8
10	Artenschutz	9
11	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung.....	10
12	Gewässerrandstreifen.....	11
13	Immissionsschutz.....	12
14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
15	Altlasten und Altablagerungen / Kampfmittel.....	15

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Isselburg hat beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

Hintergrund der Planaufstellung ist die dringende Notwendigkeit, ein neues zentrales Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Verhältnisse im und um das bestehende Gerätehaus am Münsterdeich sind nicht mehr geeignet, die notwendigen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Feuerwehrversorgung zu erfüllen. Im Einzelnen bestehen erhebliche Mängel im Bereich der Einstellplätze, der Umkleiden und der Parkplätze.

In einem mehrjährigen Prozess wurden verschiedene Standorte geprüft. Nachdem zunächst ein Standort an der Reeser Straße favorisiert worden war und für diese Fläche auch bereits die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet worden waren, erwies sich der notwendige Hochwasserausgleich als unverhältnismäßig, zumal sich zwischenzeitlich die Flächenverfügbarkeit und die Bewertung der Verkehrssituation am Altstandort geändert haben. Dadurch rückte der Standort "Münsterdeich" wieder in den Fokus.

Im Oktober 2018 wurde eine Machbarkeitsstudie¹ vorgelegt, im Rahmen derer erste Grundaussagen zu dem Vorhaben getätigt wurden. In dieser wurde nochmals bestätigt, dass das Bestandsgebäude abgängig sei und „dem heutigen erhöhten Anforderungsprofil an die Feuerwehr nicht mehr gerecht“ werde. Statt einer Sanierung und Erweiterung am Bestandsobjekt wäre ein Neubau anzustreben.

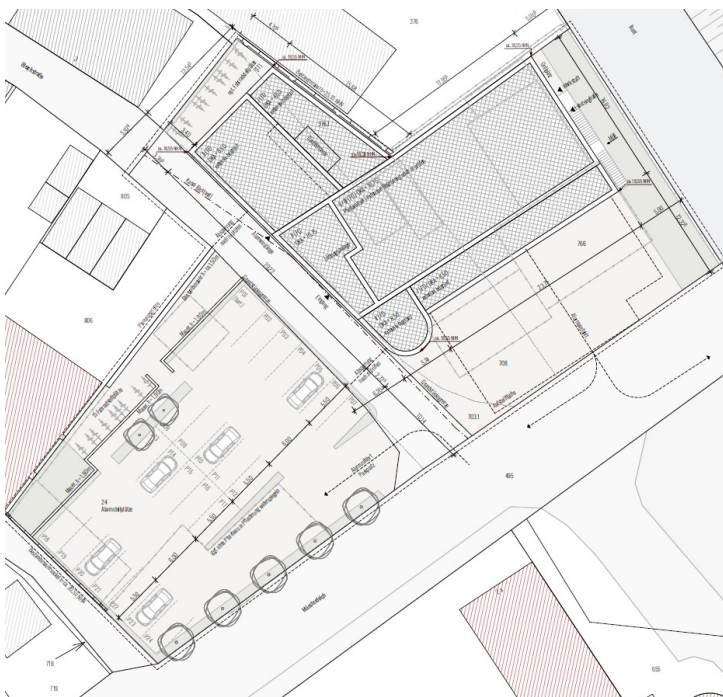


Abbildung: Lageplan (Horst Architektur, Stadtlohn, 13.12.2022)

Für den Neubau erfolgt eine Erweiterung auf benachbarte Flurstücke in südwestlicher Richtung. Trotz der Lage am bestehenden Feuerwehrstandort und innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans

¹ Fourmove Architekten PartGmbH: Erläuterungsbericht zum Lageplan – Machbarkeitsstudie, Münster, 4.10.2018

Isselburg Nr. 8 ist eine Genehmigung des Neubauvorhabens nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich, da zum einen für einen Teil des Grundstücks eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pastorat“ festgesetzt ist und zum anderen eine größere Stellplatzanlage erforderlich ist, die südwestlich der Bleichstraße angeordnet werden soll.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Isselburg Nr. 8 dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

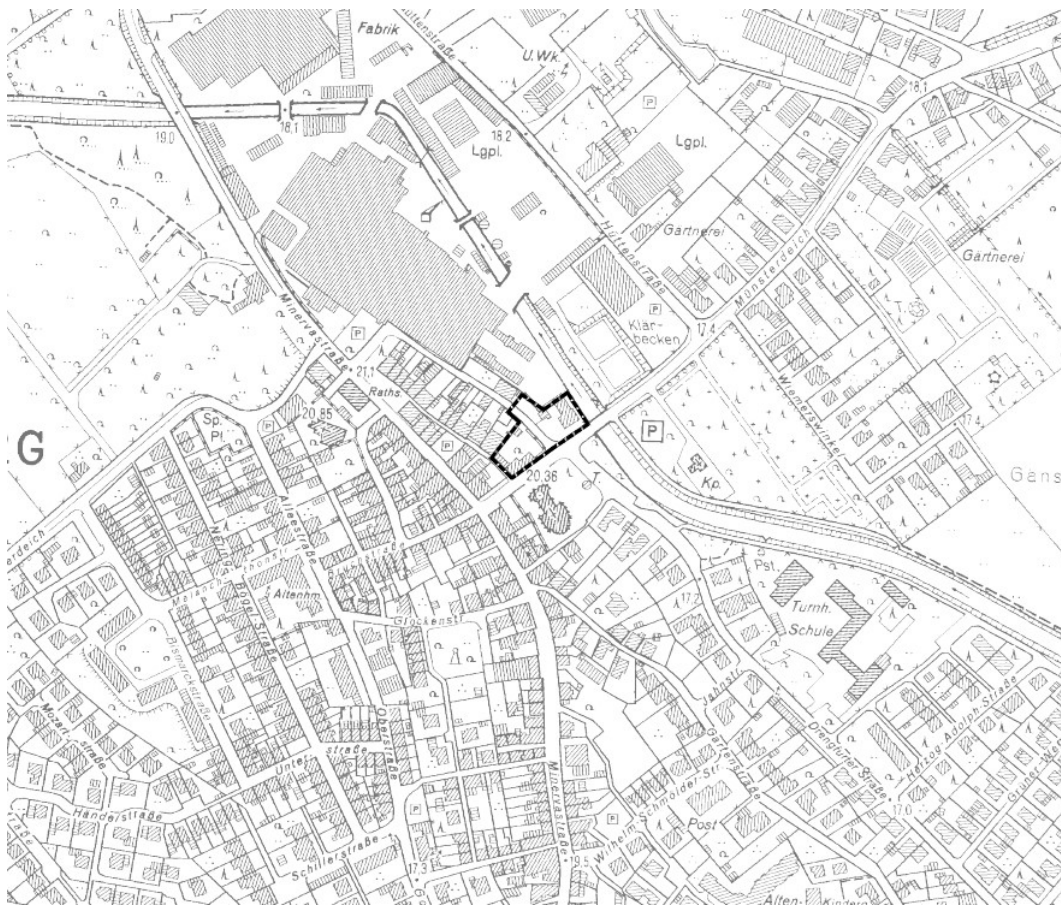
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 im Bereich der Flurstücke 703 (tlw.), 704, 708, 709 und 766 in der Flur 4 der Gemarkung Isselburg sowie des Flurstücks 376 (tlw.) in der Flur 11 der Gemarkung Isselburg. Der Änderungsbereich ist rund 2.430 m² groß.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Issel im Osten, die Straße Münsterdeich im Süden, die Isselstraße im Westen sowie das Industriegelände der Gießerei im Norden.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets und der Umgebung (Auszug aus der DGK)



3 Gegenwärtiger Zustand

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich im Norden des Isselburger Siedlungskörpers zwischen Wohnbebauung und Industrie-/ Gewerbegebiet. Unmittelbar entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die Issel.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich im Osten das derzeitige Feuerwehrhaus mit Fahrzeughalle und Lager, im Westen das ehemalige Pfarrhaus mit Garten und Nebengebäuden zwischen Bleichstraße und Isselstraße sowie zentrale Stellplätze und Verkehrswege. Der Hof des Feuerwehrhauses ist vollständig gepflastert, im rückwärtigen Bereich zur Issel befindet sich ein Ziergarten mit Gehölzen.

Das Grundstück des bestehenden Feuerwehrhauses wird durch eine rund 5 m hohe Backsteinmauer vom Industriegelände abgegrenzt, davor befinden sich drei hochstämmige Weiden.

Das weitere Umfeld ist vom Siedlungsgebiet Isselburgs mit Wohnbebauung und kleinflächigen Gärten, der St. Bartholomäus Kirche im Süden sowie durch das Industrie- und Gewerbegebiet im Norden geprägt. Östlich des Plangebiets befinden sich eine Kläranlage, der kommunale Friedhof sowie ein öffentlicher Wohnmobilstellplatz.

Abbildung: Plangebiet und Umgebung (Luftbild; Quelle: TIMonline.nrw)



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Isselburg stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Pastorat“ dar.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche entgegenstehende Darstellung der Zweckbestimmung „Pastorat“ mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprechen werden.

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich 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 seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 8 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück beantragten Neubaus für die Feuerwehr.

Im Verlauf des Änderungsverfahrens erfolgte aufgrund der besonderen Betroffenheit denkmalrechtlicher Belange eine Abstimmung zwischen der Stadt Isselburg und der Oberen Denkmalbehörde (LWL), die zu einer geänderten Planungskonzeption führte.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Vorhabengrundstück für den geplanten Neubau inkl. der erforderlichen Außenanlagen, Stellplätze etc. wird im Hinblick auf die geplante Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Die geplanten Gebäude enthalten einen Dienstrakt mit Büro des Zugführers, Umkleiden, Waschräumen und Nebenräumen sowie Schulungsräumen mit den dazugehörigen Nebenräumen, einen Bereich mit Lager und Werkstatt und schließlich die Fahrzeughalle mit vier Einstellplätzen.

Die Grundstücksaufteilung ermöglicht den ausrückenden Einsatzkräften eine gute Übersicht über die angrenzende Straße, um das Gelände sicher verlassen zu können.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze beläuft sich nach derzeitigem Stand auf 24.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), auch nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet.

Auf Anregung der Oberen Denkmalbehörde wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die eine Beeinträchtigung der umliegenden Baudenkmäler verhindern soll. Der gewählte Wert von maximal 30,1 m über NHN (entsprechend rund 11,3 m über Gelände) orientiert sich an dem Architektorentwurf für das Vorhaben.

Die zulässige Überschreitung dieses Wertes um bis zu 4 m durch Funkmasten o.ä. erfolgt im Hinblick auf feuerwehrspezifische Anforderungen an entsprechende Empfangsanlagen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Die besonderen Gründe liegen im vorliegenden Fall in Gestalt denkmalrechtlicher Belange vor. Es ist städtebaulich zur Berücksichtigung des bestehenden Baudenkmals Isselburger Straße 13 geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Gestaltungsentwurf für das neue Feuerwehrgerätehaus und wird in Form von Baugrenzen in Kombination mit Baulinien festgesetzt.

Die Beibehaltung des Stadtgrundrisses und der Erhalt des Straßenbildes sowie die Schaffung deutlicher Raumkanten sind als besondere städtebauliche Ziele anzusehen, die die Festsetzung von Baulinien rechtfertigen. So dient etwa die westliche Baulinie an der Bleichstraße dazu, den Verlauf der vorhandenen Gebäude aufzunehmen und eine klare Begrenzung der entstehenden Platzsituation zu gewährleisten.

Da die Außenwände der einzelnen Geschosse aufgrund von Vor- und Rücksprüngen, Loggien, Terrassen etc. unterschiedlich verlaufen, wird für jede Ebene – vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss – eine eigene überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Baulinie im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit einer Baugrenze im südlichen Teil festgesetzt.

Um eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die Bauausführung zu bewahren, dürfen Gebäudeteile ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu einem Viertel der zugehörigen Gebäudeabmessung gegenüber der Baulinie um bis zu 0,5 m vor- oder zurücktreten.

Jeder einzelnen festgesetzten Baulinie in den drei geplanten Geschossebenen wird zudem eine zwingende Höhenentwicklung zugeordnet. Die Höhenfestlegungen für die jeweiligen Geschossebenen weisen jeweils einen geringfügigen Überschneidungsbereich auf, um auch hier zwischen der Ebene der Bauleitplanung und der Ausführungsplanung noch einen Spielraum für die Feinjustierung der Höhenentwicklung des Bauvorhabens zu haben.

Das der Planung zugrunde liegende Bauvorhaben soll im Norden an die Grundstücksgrenzen angebaut werden bzw. mit geringem Abstand hierzu, was im Bebauungsplan in Form der genannten Baulinien festgeschrieben wird. Aus dieser Grenzbauverpflichtung ergibt sich, dass keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen mehr eingehalten werden müssen. Die festgesetzte Grenzbebauung ist erforderlich, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen. Die örtlichen Verhältnisse inmitten des Stadtkerns legitimieren die Wahl dieser Festsetzungen, da die nähere Umgebung durch verdichtete grenzständige Bebauung geprägt ist, die teilweise eine Nichteinhaltung von Abstandsflächen beinhaltet.

Nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB bilden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. Im konkreten Fall sind hier aus dem Katalog der in § 136 Abs.3 Nr.1 BauGB genannten Kriterien insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung relevant.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die umliegende Bestandsbebauung bei einer Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erkennen. Dafür spricht im nördlichen Grenzbereich, dass sich hier ein Gewerbestandstück befindet, das zudem im dortigen Grenzbereich nicht bebaut ist. Zudem war bereits der Gebäudebestand im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans teilweise an die Grenze angebaut, so dass keine neuen Konflikte in Bezug auf nachbarliche Belange geschaffen werden. Die westliche Baulinie verläuft entlang der Bleichstraße. Dort sind ebenfalls keine abstandsflächenrechtlich geschützten Belange betroffen, da sich in dem Bereich keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung befindet.

Ergänzend wird zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung durch Gebäudeteile um bis zu 1,5 m zulässig ist.

6.4 Flächen für Stellplätze

Die Fläche im Südwesten des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, festgesetzt. Der konkrete Nutzungszweck sind im vorliegenden Fall Stellplätze.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen. Deshalb wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung an den Hauptgebäuden sowie neu zu errichtenden Carport- bzw. Garagendächern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Dachbegrünung dient neben

ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Photovoltaikmodule oder für Dachfenster genutzt werden. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist aber ausdrücklich zulässig.

Durch die genannten Pflanzmaßnahmen kann insbesondere in den Sommermonaten eine starke Aufheizung im Plangebiet vermieden werden. Zudem dienen die Festsetzungen neben der Verbesserung des Mikroklimas auch den Zielen der wassersensiblen Stadtentwicklung.

7 Erschließung

Die Erschließung des Feuerwehrgrundstücks erfolgt von Süden über die Straße Münsterdeich sowie über die das Plangebiet in Nordwest-Südost-Richtung durchziehende Bleichstraße. Die durchgehende Verbindung von der Bleichstraße zum Münsterdeich bleibt entgegen früherer Planungsüberlegungen bestehen. Die Verbindung wird aber nicht für den Kfz-Durchgangsverkehr freigegeben, weshalb der südöstliche Abschnitt mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg versehen ist. Von dieser Zweckbestimmung ist wiederum im Kreuzungsbereich zum Münsterdeich eine Ausnahme dahingehend vorgesehen, dass hier die Zufahrt auf den Mitarbeiterparkplatz im Südwesten des Plangebiets erfolgt. Dies ist textlich und mit einer zeichnerischen Kennzeichnung festgesetzt.

Die Bleichstraße sollte in der vorherigen Planfassung im Anschlussbereich teilweise nach Straßenwegegesetz eingezogen werden. Um die Funktionalität aufrecht zu erhalten, war hier ein einseitiger Wendehammer geplant.

8 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits bebaut und die technische Ver- und Entsorgung vollständig vorhanden. Mögliche Erweiterungen oder Ergänzungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, können im Verlauf der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen.

In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist. Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt etwa 2.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Darüber hinaus ändert sich auch durch die vorliegende Änderungsplanung die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche nicht, da durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits Baurecht vorliegt.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung² festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der für den 4. Quadranten der TK25 4104 (Isselburg) aufgeführten planungsrelevanten Arten findet im Untersuchungsgebiet einen essentiellen Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden im Untersuchungsgebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung insgesamt neun verschiedene Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter.

Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Das Gebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung, die intensive Nutzung, das bestehende Feuerwehrhaus, die Lage im Siedlungsbereich und die damit verbundenen Lärmemissionen der Pkw in direkter Umgebung vorbelastet. Des Weiteren verhindern die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit (Gewerbe-, Wohn- u. Freizeitnutzung) im Siedlungsbereich ein mögliches Vorkommen besonders störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten (insbesondere Offenland-Arten, Rastvögel/Wintergäste) im Eingriffsgebiet.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Bezüglich potenzieller Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse kann die Existenz von Fortpflanzungsstätten und Winterquartieren für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Waldflächen in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.

² StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Feuerwehrgerätehaus Münsterdeich“ Stadt Isselburg, Kevelaer, 07.03.2019

Die Abfrage des Messtischblattes ergab für den Raum lediglich potentielle Vorkommen der Art Breitflügelfledermaus, aus dem Fundortkataster (@LINFOS) liegen jedoch keine Hinweise auf planungsrelevante Fledermausarten für das Untersuchungsgebiet sowie das weitere Umfeld vor. Vorkommen der weit verbreiteten Art Zwergfledermaus sind in Siedlungsbereichen häufig und Individuen können regelmäßig in Gebäude- und Baumquartieren angetroffen werden. Hinweise auf Wochenstuben oder Winterschlafgemeinschaften bzw. Kolonien der Arten liegen für das Gebiet nicht vor.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Fledermauspopulationen durch die geplante Maßnahme kann ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände werden bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und deren Reduzierung auf ein Mindestmaß wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gleiche gilt für die genannten Hilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter. An den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegbaren Gebäudeseiten (v.a. Südseite) können künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude im Plangebiet sind vor Beginn der Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf möglicherweise dennoch bestehenden Besatz mit Fledermäusen und/oder Gebäudebrütern zu kontrollieren, um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbot bzw. einen Verlust von Niststätten zu vermeiden. Einzelheiten zur ökologischen Baubegleitung sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

11 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz³ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet befindet sich marginal im Übergangsbereich zum Überschwemmungsgebiet der Issel. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets verläuft nicht exakt entlang der Flurstücksgrenze, die das

³ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

Plangebiet begrenzt, sondern weist einen gezackten Verlauf auf, so dass sie an einigen Stellen um bis zu rund 1,50 m in das Plangebiet hineinragt. Diese Überschneidungen befinden sich aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements wurden auch seltene bis extreme Ereignisse betrachtet. In einem solchen Fall könnte das Gebiet von der Issel überflutet werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 1 - 2 m ausgesetzt.

Bei HQ_{extrem} handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen.

Der mögliche Überflutungsbereich im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"⁴ veröffentlicht, aus der aber hervorgeht, dass für das Plangebiet hier keine simulierten Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten abgebildet sind.

In Zukunft ist aufgrund des fortschreitenden Klimawandels noch mit einer Zunahme und Intensivierung extremer Wetterereignisse zu rechnen. Dies soll auch bei der Siedlungsentwicklung verstärkt Berücksichtigung finden.

Was schließlich das Ziel II.1.3 des BRPH betrifft, ist aus der vorliegenden Planung unmittelbar keine Minderung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens abzuleiten. Der Wasserabfluss kann im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung besondere Berücksichtigung finden, bspw. durch wasserdurchlässiges Pflaster oder die Anlage von Grünstreifen.

12 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt direkt an die Issel an, die östlich verläuft. Der 5 m breite Gewässerrandstreifen gem. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) fällt somit in das Plangebiet. Innerhalb des Randstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Der Bebauungsplan lässt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Ausnahme für Gebäudeteile um bis zu 1,5 m außerhalb der Baugrenze zu. Diese in den Bebauungsplan aufgenommene Regelung soll den An-

⁴ <https://geoportal.de/map.html>

bau untergeordneter Gebäudeteile erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen. In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhabenplanung für das Feuerwehrgerätehaus befindet sich beispielsweise eine notwendige Freitreppe in dem betreffenden Bereich, die sich nicht auf das Überschwemmungsgebiet auswirkt.

Nach dem aktuellen Standortkonzept für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ergibt sich darüber hinaus keine weitere Überschneidung geplanter PKW-Stellplätze oder Bauflächen mit dem Gewässerstrandstreifen mehr.

13 Immissionsschutz

Die bestehende und weiterhin am Standort vorgesehene Nutzung als Feuerwehrgerätehaus stellt keine schutzbedürftige Nutzung dar, die durch Lärmemissionen aus der Umgebung betroffen sein könnte.

Zur adäquaten Erfassung und Gewichtung der schalltechnischen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden der Normalbetrieb und der Einsatzfall betrachtet und in ihrer Wirkung auf insgesamt acht in der Nachbarschaft liegende Immissionsorte untersucht. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Richtwerte im Normalbetrieb tagsüber und in der ungünstigsten Nachtstunde überall unterschritten werden. Das gilt auch unter Hinzuziehung der Vorbelastung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb Isselguss.

Die Untersuchung des Einsatzfall zeigt, dass durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch das Einsatzhorn die maximalen Immissionswerte an den betrachteten Immissionsorten teilweise überschritten und teilweise eingehalten werden. Aufgrund der teilweisen Überschreitung sind laut Gutachten Maßnahmen zur Immissionsminderung zu prüfen (Normec Uppenkamp, S. 33). Empfohlen wird in diesem Zusammenhang eine bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage im Ausfahrtbereich der Einsatzfahrzeuge oder alternativ das „Aufstellen von Hinweisschildern im geeigneten Umkreis um die Wache“ (Normec Uppenkamp, S. 34).

Damit könnten gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und eine Unterschreitung der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gewährleistet werden.

Angesichts der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Nutzung keine derart hohe Verkehrsfrequenz oder Nutzungsintensität zu erwarten ist, die die umliegenden Wohngebäude beeinträchtigen könnten.

Grundsätzlich kann es aber durch den Übungsbetrieb oder Einsatzfall der Feuerwehr zu Störungen der umgebenden Wohnbebauung kommen. Das Schutzinteresse von Anwohnern gegenüber diesen Lärmbelastungen steht jedoch im Einsatzfall aufgrund des höher zu bewertenden öffentlichen Interesses an der durch die Feuerwehr zu leistenden Gefahrenabwehr zurück, zumal es sich um seltene Geräuschspitzen handelt. Die mit dem Feuerwehrbetrieb einhergehenden Geräusche wie insbesondere Martinshörner sind somit als sozialadäquat anzusehen. Sie sind notwendig, unvermeidbar und treten nicht kontinuierlich auf. Zur Minderung dieser Geräusche sind verschiedene Maßnahmen denkbar (z.B. Lichtzeichenanlage, Hinweisschilder, Spiegel im Bereich der Ausfahrt) oder auch organisatori-

⁵ Normec Uppenkamp: Immissionsschutzgutachten Feuerwehrgerätehaus in Isselburg, Ahaus, 19.12.2022

sche (besondere Hinweise und Sensibilisierung der Einsatzkräfte) oder verkehrslenkende Maßnahmen (Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 20 km/h). Durch eine Schallschutzwand zur Isselstraße 13 entlang der Alarmstellplätze kann die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung reduziert werden. Die Errichtung dieser Wand wurde aus dem Schallschutzgutachten in den Bebauungsplan in Form einer Festsetzung aufgenommen.

Aus Sicht der kommunalen Bauleitplanung kann mit diesen Maßnahmen auf der nachfolgenden Genehmigungsebene mit hinreichender Sicherheit eine Bewältigung des Immissionskonflikts im Sinne des Ausschlusses einer Gesundheitsgefahr erreicht werden. Dies gilt selbst bei Verzicht auf den Einsatz einer Lichtzeichenanlage. Denn der Standort liegt in einer „Tempo-30-Zone“ mit einem – insbesondere zur Nachtzeit – sehr geringen Verkehrsaufkommen, wodurch die Unfallwahrscheinlichkeit bei der Ausfahrt vom Gelände erheblich reduziert wird. Zudem wird durch eine andere Ausrichtung des Neubaus eine bessere Übersicht sowohl für die Einsatzkräfte wie auch für die Verkehrsteilnehmer geschaffen, welche wechselseitig eine wesentlich frühere optische Wahrnehmbarkeit von Fahrzeugen als bei der aktuellen Bestandssituation ermöglicht. Es ist daher mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Führer der Einsatzfahrzeuge beim Verlassen des Geländes auf die Nutzung des Martinshorns verzichten können.

Aus dem im Rahmen der Planaufstellung eingeholten Immissionsschutz-Gutachten geht hervor, dass bei Verzicht auf die Nutzung des Martinshorns im Einsatzfall die durch das LANUV als verträglich eingestuften Spitzenpegelwerte sicher eingehalten werden. Die auch in diesem Fall gegebenen Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte sind aufgrund der Sozialadäquanz der beabsichtigten Nutzung als Feuerwehrgerätehaus hinzunehmen. Hierbei wird nicht verkannt, dass es zu immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommen kann. Mit der ständigen Rechtsprechung (siehe etwa OVG NRW, Urt. v. 23.09.2019 – 10 A 114/17; OVG Niedersachsen, Urt. v. 01.12.2022 – 1 KN 79/20) ist aber davon auszugehen, dass jedermann die beim Einsatz von Ordnungs- und Rettungskräften verursachten unvermeidlichen Immissionen im Grundsatz toleriert, weil er solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft, der er angehört, für unerlässlich hält, und er so auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten darf. Dies gilt auch für die unmittelbaren Nachbarn eines Feuerwehrstandortes, welche den mit den Einsätzen verbundenen Immissionen naturgemäß häufiger und in einem stärkeren Maß ausgesetzt sein werden. Die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ist gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung und ihrer Bewohner zur wirksamen und zuverlässigen Erfüllung insbesondere der Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich.

Vorliegend ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Verbesserung des Immissionsaufkommens zu erwarten steht und überdies die Standortwahl für ein Feuerwehrgerätehaus im Stadtteil Isselburg stark eingeschränkt ist, da sich weitere Flächen, welche sich im Eigentum der Stadt Isselburg befinden, nicht für ein Feuerwehrgerätehaus eignen, da diese nicht die notwendige Größe inkl. Alarmstellplätzen aufweisen oder im Überschwemmungsgebiet liegen. Die Stadt Isselburg ist insgesamt sehr stark durch die Ausweisung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gekennzeichnet, so dass die Standortwahl für den Stadtteil Isselburg stark eingeschränkt ist. Die Suche nach einem geeigneten Standort dauerte ca. 10 Jahre. Als Alternativstandort wurde über eine Fläche an der Reeser Straße diskutiert, die jedoch im Überschwemmungsgebiet liegt. Die Vorteile des Standortes am Münsterdeich 5 liegen auf der Hand. Der Standort liegt sehr

zentral, wodurch schnelle Einsatzzeiten gewährleistet werden können. Auch die Untersuchung der An- und Abrückzeiten hat ergeben, dass der Standort am Münsterdeich 5 am besten geeignet ist. Gleich gut oder besser geeignete Standorte sind nicht vorhanden, so dass das gewählte Plangebiet für die beabsichtigte Nutzung als alternativlos anzusehen ist.

Grundsätzlich besteht die Aufgabe der Feuerwehr darin, den Schutz für Leib und Leben sowohl für den Einzelnen als auch für das Gemeinwesen bei Bränden und anderen Notständen zu gewährleisten. Der vorhandene Standort ist bereits der Feuerwehr zugeschrieben, sodass der Öffentlichkeit die Umstände am bestehenden Standort bereits bekannt sind.

14 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Das eingetragene Denkmal „Isselstraße 13“ grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an. In einer früheren Fassung des Änderungsentwurfs war das betreffende Grundstück noch Teil des Geltungsbereichs. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden durch den LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erhebliche Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht. Gefordert wurde, entweder das Baudenkmal aus dem Geltungsbereich herauszunehmen oder die Festsetzungen an den Bestand anzupassen. Die Stadt Isselburg hat nach der frühzeitigen Beteiligung eine Abstimmung mit dem LWL vorgenommen, so dass letztlich ein verträglicher Kompromiss gefunden wurde, der in eine Überarbeitung des Standortkonzeptes mündete. Das Denkmal „Isselstraße 13“ wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der geplante Feuerwehrneubau von dem Denkmal weg nach Norden verschoben. Stattdessen wurde in Nachbarschaft des Baudenkmal die Stellplatzanlage angeordnet.

Das geplante Feuerwehrgerätehaus bedarf aus Gründen des Umgebungsschutzes der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis werden parallel zu diesem Verfahren erarbeitet und im Zusammenhang mit dem Bauantrag eingereicht.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals, der mittelalterlichen Stadtbefestigung Isselburg. Dieses ist durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen. Es ist zu erwarten, dass die historische Stadtbefestigung hier in ihrer vollen Ausdehnung als archäologische Primärquelle untertägig erhalten ist.

Im Rahmen einer Neubebauung der Fläche sind archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich, zumal die Restfläche des Bebauungsplanes Bereiche tangiert, welche dem historischen Stadtkern zugerechnet werden können. Im Falle einer Konkretisierung der Planungen ist zunächst ein Ortstermin mit dem LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen Anforderungen für den Umgang mit potenziellen archäologischen Funden: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die des Weiteren in direkter räumlicher Nachbarschaft des Plangebiets liegenden Baudenkmäler Münsterdeich 2 (Kirche St. Bartholomäus) und Drengfurther Straße 2 (Turm) sind im Zuge der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen. Aus derzeitiger Sicht sind die genannten vorhandenen Baudenk-

mäler und das neu hinzukommende Feuerwehrgerätehaus nicht grundsätzlich miteinander unvereinbar. Bezüglich der Kirche wurde der Anregung der Oberen Denkmalbehörde nachgekommen und eine Höhenbegrenzung für das zukünftige Feuerwehrgerätehaus in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch eine bauliche Unterordnung des Feuerwehrgebäudes sichergestellt wird.

Bzgl. der Stellung der baulichen Anlagen wird das zukünftige Gebäude gegenüber dem bestehenden von der Kirche abrücken und eine größere Freifläche dazwischen belassen. Dies wird die Raumwirksamkeit der Kirche unterstreichen.

15 Altlasten und Altablagerungen / Kampfmittel

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

Im Zuge der Rückbaumaßnahme der vorhandenen Feuerwehrgebäude ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Hierzu ist im Vorfeld eine Begehung durch einen Sachverständigen erforderlich, der die vorhandene Bausubstanz auf schadstoffhaltige Baumaterialien und Verunreinigungen zu prüfen hat.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob auf dem Feuerwehrgelände mit PFC-haltigen Schäumen umgegangen wurde. Sofern ein Einsatz von PFC nicht ausgeschlossen werden kann, ist das Feuerwehrgelände als Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenkataster aufzunehmen.

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

Erarbeitet:



Januar 2023