

## **Stadt Isselburg**

### **103. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ochsenstraße/Im Geer“ im Gewerbe- gebiet Heelden**

## **Vorentwurfsbegründung**

### **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**

**August 2023**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben .....	4
4.1	Landesentwicklungsplan.....	4
4.2	Regionalplan.....	4
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts .....	4
5	Ziele der Bauleitplanung.....	5
6	Erschließung .....	5
7	Ver- und Entsorgung.....	5
8	Belange von Natur und Landschaft .....	6
9	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	6
10	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung.....	6
11	Altlasten.....	8

## 1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Isselburg beabsichtigt, ein Verfahren zur 103. Änderung ihres Flächennutzungsplans für eine Fläche im Gewerbegebiet Heelden in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 67 und zur Bundesautobahn (BAB) 3 durchzuführen.

Anlass der Planung ist das Vorhaben des Grundstückseigentümers, auf der betreffenden Fläche E-Ladesäulen für Elektroautos sowie eine Akku-Tauschstation (Power Swap Station - PSS) für den Wechsel von Batterien von Elektroautos zu errichten. Dadurch könnte ein wertvoller Beitrag zum Ausbau der Elektromobilität in der Region geleistet werden. Die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks stellt einen wichtigen Standortfaktor dar.

Das beantragte Vorhaben ist planungsrechtlich derzeit nicht zulassungsfähig, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ darstellt und im Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 in dem Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans erforderlich.

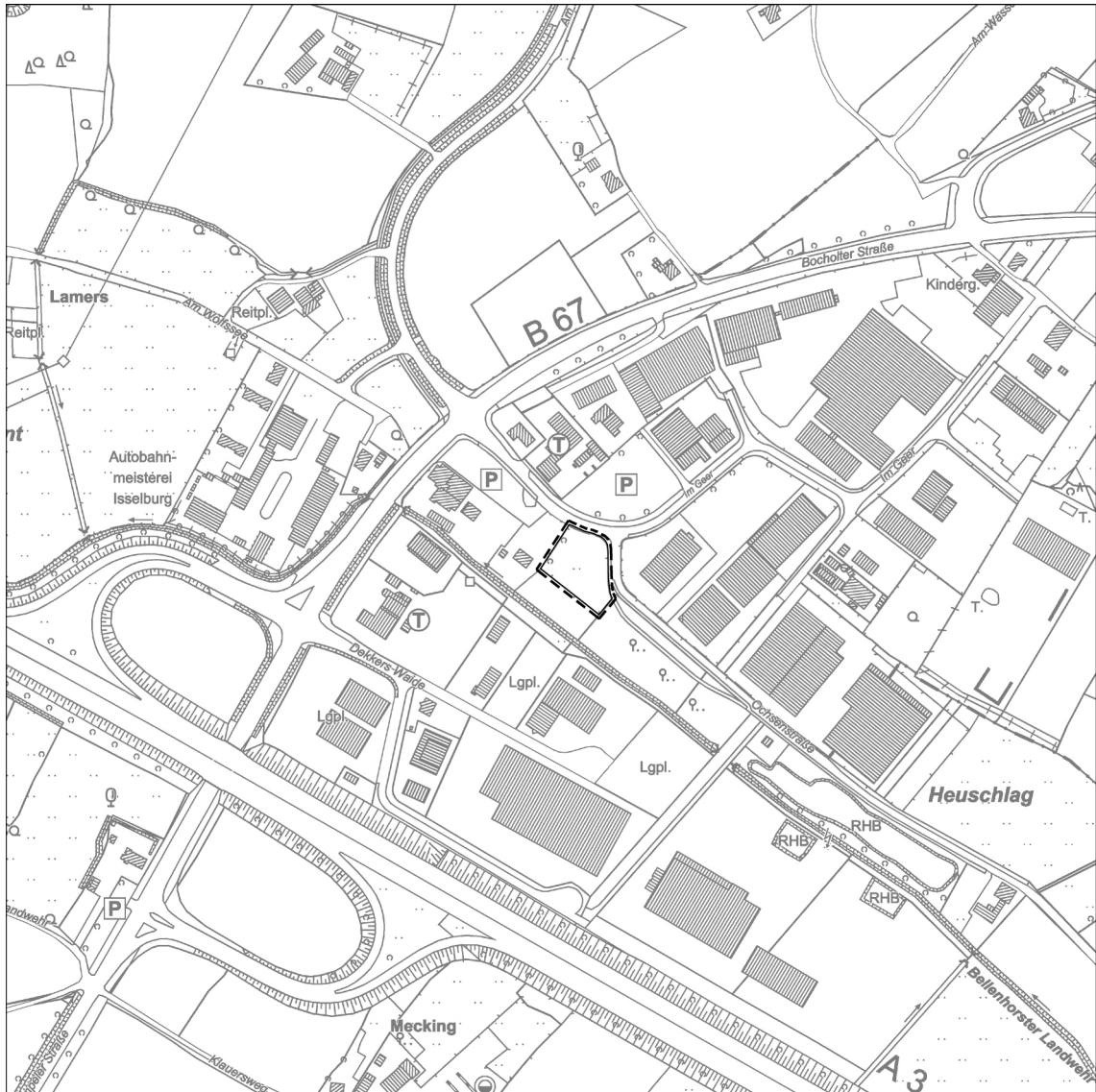
Mit dem Planvorentwurf und dem vorliegenden Erläuterungstext sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden. Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 0,27 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Isselburg im Ortsteil Heelden, nördlich der BAB 3 und südlich bzw. östlich der Bundesstraße 67.

Die Plangebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)



### 3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche mit Rasen, einigen Bäumen und einer Hecke als Randeinfassung.

Südlich angrenzend befindet sich eine weitere Grünfläche mit dichterem Baumbewuchs, die teilweise, in ihrer südöstlichen Ausdehnung, im Flächennutzungsplan als ökologische Ausgleichsfläche dargestellt ist. Ansonsten ist das Plangebiet vollständig von den Grundstücken des Gewerbegebiets Heelden umgeben.

Die Autobahn verläuft südwestlich in rund 260 m Entfernung. Die Kreuzung der das Plangebiet erschließenden Straße „Im Geer“ und der B 67 (Bocholter Straße) liegt westlich in rund 120 m Entfernung.

Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



## 4 Planungsvorgaben

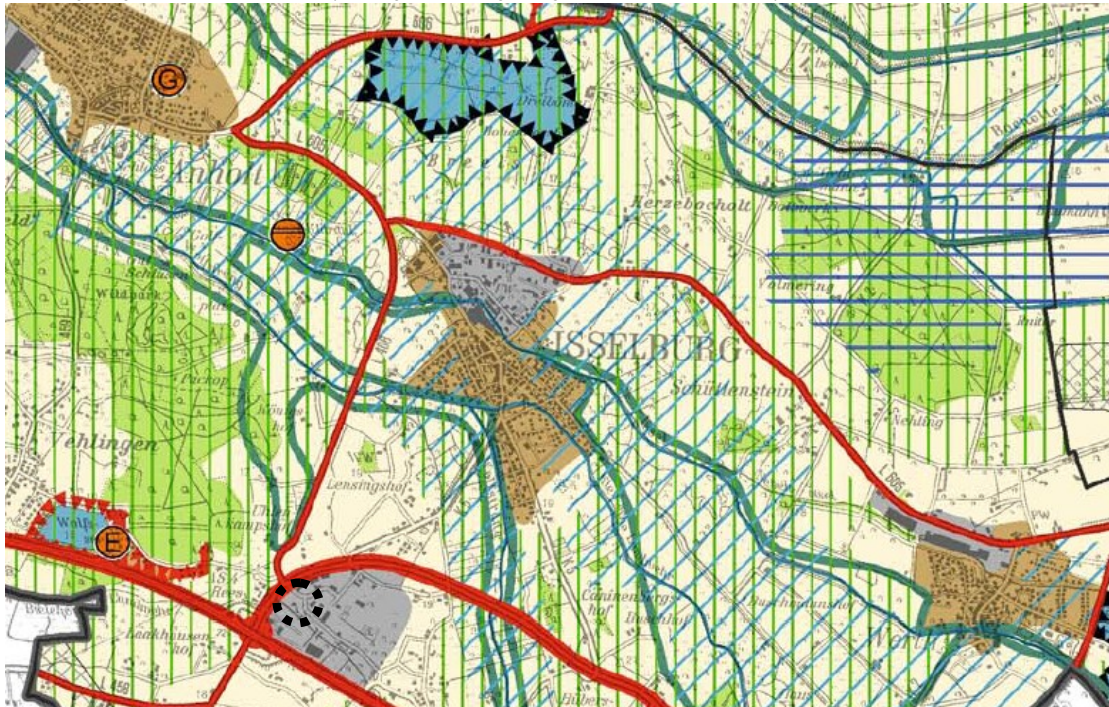
### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gibt in Ziel 2.3 (Siedlungsraum und Freiraum) grundsätzlich vor, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsräume vollzieht.

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet.

Abbildung: Regionalplan Münsterland (Auszug, Bezirksregierung Münster, ohne Maßstab)



Raumordnungsrechtliche Bedenken wurden durch die Bezirksregierung Münster im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW nicht vorgebracht.

### 4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken.

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

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

## 5 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dargestellt.

Abbildung: FNP Isselburg und Abgrenzung des beantragten Änderungsbereichs (Auszug, ohne Maßstab)



Die Stadt Isselburg beabsichtigt, die Fläche im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung als Gewerbegebiet darzustellen.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist auch der rechtsgültige Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 zu ändern.

## 6 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der nördlich verlaufenden Straße „Im Geer“ und der östlich verlaufenden Ochsenstraße und ist damit von zwei Seiten erschlossen.

## 7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trä-

gern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden Bebauungsplans durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Nähere Ausführungen zur Entwässerung erfolgen ebenfalls im weiteren Verlauf des Verfahrens.

## 8 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum nachfolgenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Zur Entwurfsfassung der Unterlagen zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des für die Fläche aufzustellenden Bebauungsplans wird zudem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

## 9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

## 10 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>1</sup> (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 liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei  $HQ_{\text{extrem}}$  (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 0,5 bis 2 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein durch Hochwasserschutzanlagen geschütztes Gebiet, das auch bei den Szenarien  $HQ_{100}$  und  $HQ_{10-50}$  bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet werden könnte.

Die Darstellung des Hochwasserrisikos ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein 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 hochwas-

<sup>1</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021



serbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei grundsätzlich im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Auch eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Aus der vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>2</sup> geht hervor, dass im Plangebiet bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist.

Die Stadt Isselburg verfügt über keine kommunalen Starkregengefahrenkarten, die im Falle ihres Vorliegens wegen einer höheren Genauigkeit zu bevorzugen wären. Insofern wird auf das o.g. Geoportal des BKG zurückgegriffen. Dieses steht seit Oktober 2021 zur Verfügung und zeigt flächendeckend mögliche Starkregenfolgen an. Die Auswertung eines Verlaufs bzw. einer Änderung der Starkregenfälle ist deshalb derzeit noch nicht in der Flächenschärfe möglich, da für die Vergangenheit ausschließlich allgemeinere Niederschlagsdaten für größere Gebietseinheiten vorliegen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als eher gering zu bezeichnen, da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die elektrischen Leitungen sind gegen Folgen von Starkregenereignissen zu schützen. Diesbezügliche technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die zukünftig im Plangebiet arbeitenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

Was schließlich das Ziel II.1.3 des BRPH betrifft, ist aus der vorliegenden Planung unmittelbar keine Minderung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens abzuleiten. Der anstehende Boden weist laut Bodenkarte NRW, Blatt 4104 (Bocholt), eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der Wasserabfluss kann im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung besondere Berücksichtigung finden, bspw. durch wasserdurchlässiges Pflaster oder die Anlage von Grünstreifen.

---

<sup>2</sup> <https://geoportal.de/map.html>

## 11 Altlasten

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

Sollten dennoch im Zuge der Erd- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgedeckt werden, sind diese in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu sanieren.

---

Erarbeitet:



**StadtUmBau**

August 2023