

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Nr. 13, 7. Änderung

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

Oktober 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	Flächennutzungsplan	4
4.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Grünflächen	7
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung.....	8
9	Belange von Natur und Landschaft	8
10	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9
11	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung.....	9
12	Altlasten.....	10

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Isselburg beabsichtigt, ein Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 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 Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 für den betreffenden Grundstücksteil ein Sondergebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Das Bebauungsplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

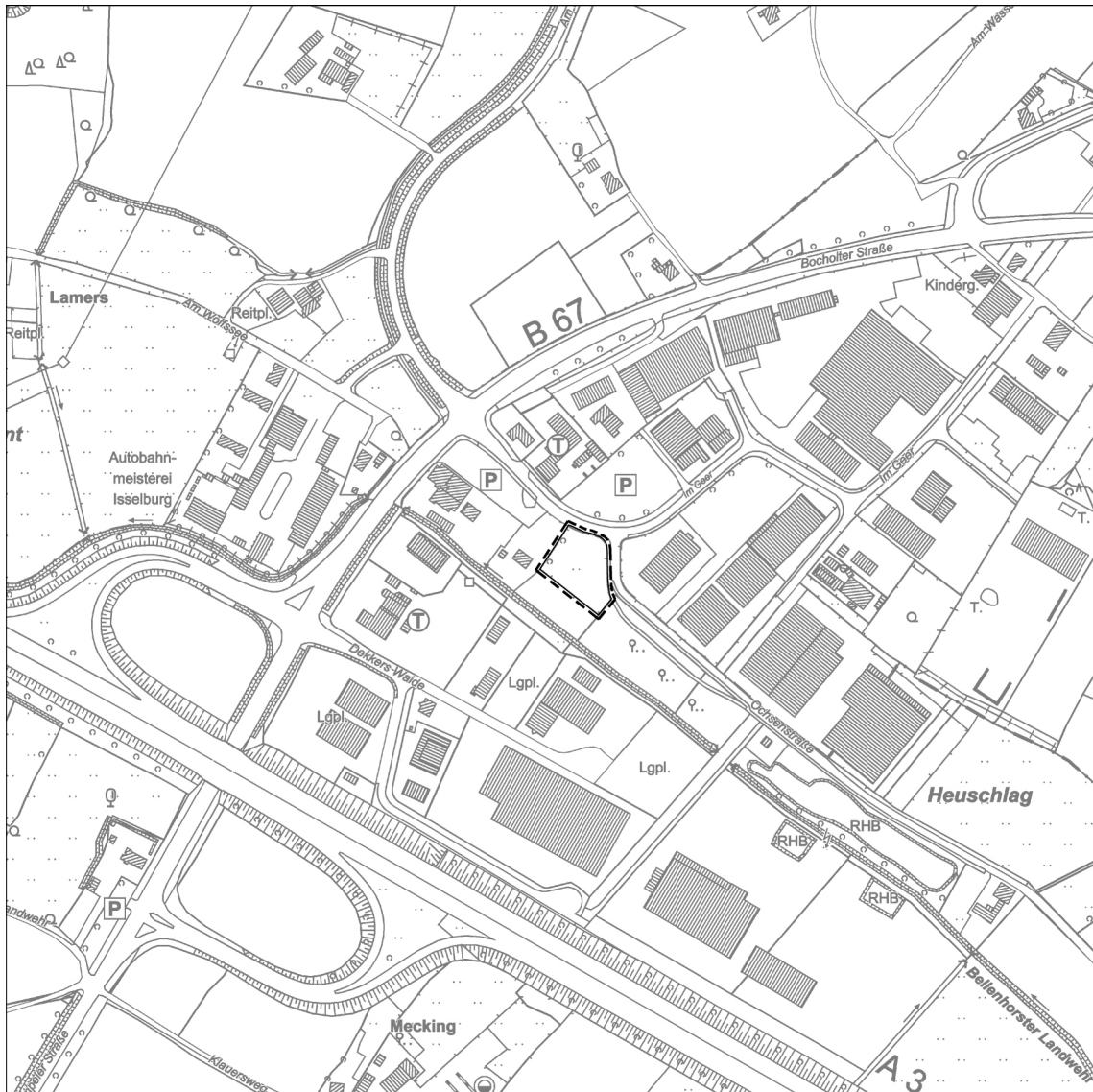
Vorlaufend zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt die 103. Änderung des Flächennutzungsplans für die betreffende Fläche.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Isselburg Nr. 13 im Bereich der Flurstücke 1157 (tlw.) und 1159 (tlw.) in der Flur 3 der Gemarkung Heelden. Der Änderungsbereich ist rund 2.500 m² groß.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Straße Im Geer im Norden und die Ochsenstraße im Osten.

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



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 dichtem 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

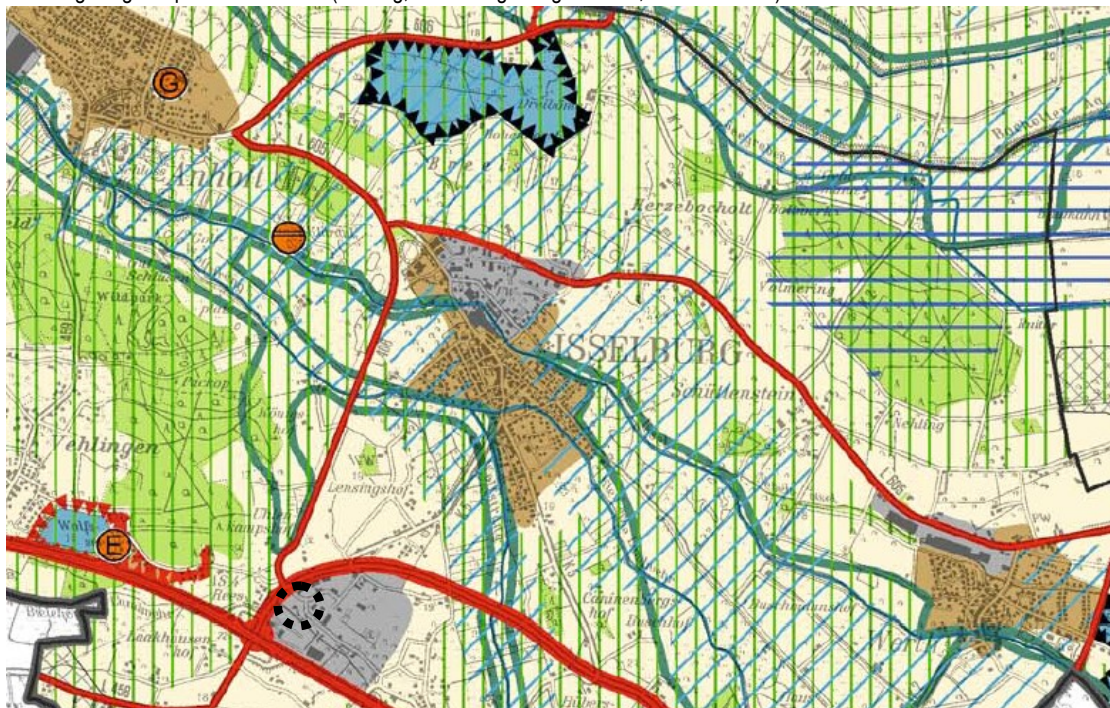
4.1 Landesentwicklungsplan

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 zur 103. FNP-Änderung gem. § 34 Abs. 1 LPIG NRW nicht vorgebracht.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans (103. Änderung) wird parallel bzw. vorlaufend zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Zielsetzung ist die Darstellung als Gewerbegebiet. Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

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



4.4 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

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 13, 7. Änderung der Stadt Isselburg sind,

- die Fläche südlich der Straße „Geer“ und westlich der Ochsenstraße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbebebauung zu schaffen, um der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen

- einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben zu schaffen, welches dem Ausbau der Elektromobilität in Deutschland dient.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Isselburg verfolgt mit der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes das Ziel der Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und der weiteren Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen.

Um Fehlnutzungen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden textliche Festsetzungen zum Ausschluss verschiedener Nutzungen vorgenommen.

Dabei handelt es sich zum einen um reine Einzelhandelsbetriebe. Diese würden eine Fehlentwicklung im Gewerbegebiet bedeuten und negative städtebauliche Auswirkungen für den Stadtkern Isselburgs (nachteilige Strukturveränderungen, Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) erwarten lassen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist vor dem Hintergrund der nur in geringem Umfang verfügbaren Flächen für Gewerbegebietsausweisungen zu sehen. Als Ausnahmeregelung können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie als untergeordneter Bestandteil im inneren Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht und nur mit dieser zusammen ausgeübt wird. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder anderer Städte zu erwarten sein.

Auch der Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten soll dazu dienen, der drohenden Verknappung von Gewerbeflächen entgegenzuwirken. Mit Hilfe dieser Festsetzung soll das Gebiet für „klassische“ Gewerbenutzungen vorgehalten werden.

Abstandserlass

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Da durch die Ausweisung eines derartigen Gewerbegebietes alleine nicht davon auszugehen ist, dass ein ausreichender und städtebaulich initiiertes Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbeimmissionen gewährleistet ist, setzt der Bebauungsplan als Instrument des Immissionsschutzes zusätzlich die Abstandsliste aus dem Abstandserlass für das Land Nordrhein-Westfalen 2007 fest. [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 -8804.25.1]

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen (unter 100 m) werden im vorliegenden Bebauungsplan die Betriebe und Anlagen aller Abstandsklassen (I bis VII) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können atypische Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.

Störfallbetriebe (Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Ein „Betriebsbereich“ ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) bzw. zukünftig der SEVESO-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) vorhanden sind. Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen diesen Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Abstand“ gewahrt bleibt.

Die Stadt Isselburg hat sich dazu entschieden, einen Ausschluss solcher Betriebe und Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen. Damit entspricht die vorliegende Bauleitplanung zum einen dem Trennungsgrundsatz i.S.v. § 50 BImSchG, nach dem die unterschiedlichen Flächen bei der räumlichen Planung einander so zuzuordnen sind, dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden, welcher eine Abwägungsdirektive für die Bauleitplanung von herausgehobener Bedeutung darstellt. Der Ausschluss trägt insbesondere auch den umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen Rechnung.

Zum anderen erfüllt der Bebauungsplan den Grundsatz der Konfliktbewältigung und verlagert mögliche Konflikte mit Gefahrgütern nicht auf eine nachgelagerte Genehmigungsebene.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert eingehalten.

Zulässige Gebäudehöhe (GH. max.)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 27,5 m über NHN, entsprechend rund 10 m über Geländeoberkante, bleibt unter den festgesetzten Gebäudehöhen für die umliegenden Gewerbegrundstücke zurück, um eine optisch bedrängende Wirkung gegenüber dem westlich gelegenen Wohnhaus Im Geer Nr. 2 auszuschließen. Auf der anderen Seite reicht der festgesetzte Wert aus, um den Erfordernissen moderner Gewerbehallen zu entsprechen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.4 Grünflächen

Zur Schaffung eines Puffers zwischen der Gewerbefläche und dem angrenzenden Wald wird ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der südwestlichen Grenze als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Krautsaum / Waldrand festgesetzt.

7 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.

8 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 Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

9 Belange von Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹ (LFB) erarbeitet, in dem der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff ermittelt und bewertet wurde, ob externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der aus der Realisierung der Planung resultierende Eingriff wurde in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Kreises Kleve bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Methodisch besteht die Bilanzierung aus einer Gegenüberstellung von Bestandssituation und Planung. Die Bestandssituation entspricht der planungsrechtlich geltenden Situation gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplan aufzunehmenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich laut LFB eine positive Bilanz von 840 Ökopunkten. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Eine nähere Erläuterung der Ergebnisse des LFB erfolgt zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

Artenschutz

Zur Bebauungsplanänderung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erarbeitet. Zusammenfassend ergeben sich durch die Planung keine Beeinträchtigungen von Tierarten, wenn

¹ - Seeling + Kappert GbR: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Weeze, 09.10.2023

² Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Weeze, September 2023

die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Die Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine nähere Erläuterung der Ergebnisse des Fachbeitrags erfolgt zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans.

10 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 Erdeingriffe durchgeführt werden.

11 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung

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

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 liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 0,5 bis 2 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschütztes Gebiet, das auch bei den Szenarien HQ_{100} und HQ_{10-50} bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen 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 hochwasserbedingte 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

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

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"⁴ 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.

12 Altlasten

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

⁴ <https://geoportal.de/map.html>

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

Erarbeitet:



Oktober 2023