

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Isselburg Nr. 13

„Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“

4. Änderung

Begründung zum Vorentwurf

Planverfasser:



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

20. Oktober 2016

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Bestandssituation im Geltungsbereich.....	3
3.2	Bestandssituation in der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	4
4.2	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	4
5	Planungsziele des Bebauungsplans	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise.....	6
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.5	Verkehrsflächen	7
6.6	Öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten.....	7
7	Ver- und Entsorgung.....	8
8	Immissionsschutz	9
9	Belange von Natur und Landschaft.....	10
10	Artenschutz	13
11	Altlasten.....	15
12	Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche	15

13	Bau- und Bodendenkmale	15
14	Umweltbericht	16

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Isselburg beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13 „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“.

Die für das identische Plangebiet durchgeführte 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde im Juni 2016 als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsphase dieser 2. Änderung und Erweiterung fiel mit einer konkreten Antragsplanung eines Betriebs in dem genannten Gewerbegebiet zusammen. In der Abstimmung zwischen dem Gewerbebetrieb, der Stadt Isselburg bzw. dem beauftragten Planungsbüro und dem Kreis Borken als Bauaufsichtsbehörde konnten nicht alle Wünsche berücksichtigt werden, so dass im Zuge einer erneuten Änderungsplanung einige Planinhalte bereinigt und aktualisiert werden sollen.

Um folgende Punkte, die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans gebündelt abgearbeitet werden, handelt es sich im Einzelnen:

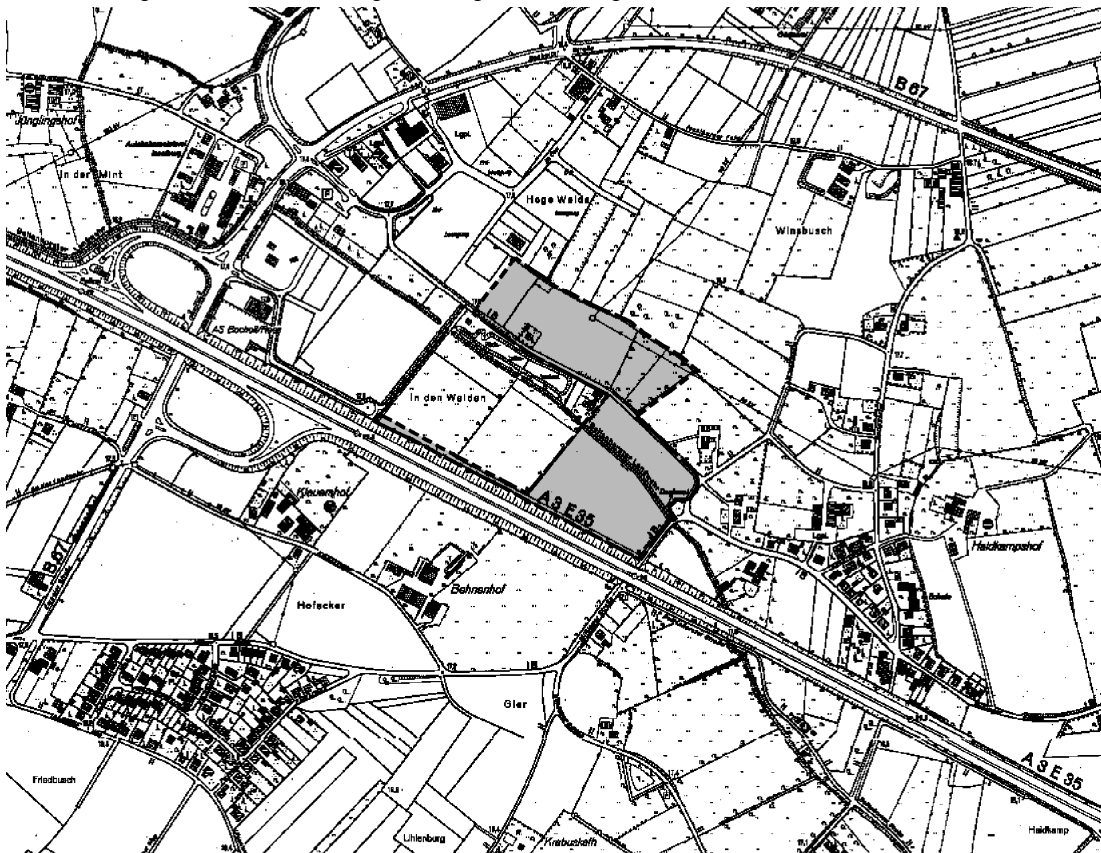
- Änderung der Baugrenze sowie der GE-Fläche im Nordwesten des Plangebiets bei gleichzeitiger Verschmälerung des Grünstreifens in diesem Bereich
- Schaffung von Zufahrtsmöglichkeiten in das nördliche Gewerbegebiet von der neuen Straße durch Verkürzung des an dieser Stelle festgesetzten Pflanzstreifens
- Festsetzung eines 10 m breiten Pflanzstreifens zwischen den Pflanzstreifen mit den Maßnahmen M1 und M2 im Bereich des Gewerbegebiets nördlich der Ochsenstraße
- Verbreiterung des Pflanzstreifens an der nordöstlichen Plangebietsgrenze von 10 auf 16 m
- Umformulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen
- Ergänzung einer Festsetzung zur Errichtung von Stabgitterzäunen zwischen privaten Grünflächen und Gewerbeflächen
- Änderung des Planzeichens 13.2.1 PlanZV in das Planzeichen 13.1 (T-Linie) zur Festlegung der internen Ausgleichsflächen
- Geringfügige Reduzierung des Pflanzstreifens im Süden (M9) im Bereich des Grabens zur Freihaltung eines Wirtschaftsweges als Anpassung an die Anregung des Wasser und Bodenverbandes, entlang des Grabens keine Gehölzanpflanzungen vorzunehmen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13 „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“ umfasst eine Fläche von rund 7,5 ha. Das Plangebiet liegt im Süden des Isselburger Stadtgebiets an der Autobahn A 3 im Ortsteil Heelden.

Die genauen räumlichen Grenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Isselburg, Flur 2 die Flurstücke 891, 892, 929 und 930 sowie in der Gemarkung Heelden, Flur 3, die Flurstücke 541, 632, 845, 846, 847, 848, 849, 876, 886, 918, 919, 921, 990 tw., 1002, 1003, 1012 tw., 1014 tw., 1018, 1114, 1115, 1122 tw., 1135 tw., 1140, 1141 und 1142.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets



3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Ochsenstraße im Ortsteil Heelden der Stadt Isselburg. Die nördliche Teilfläche schließt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an, die südliche Teilfläche grenzt an die Autobahn A3.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt.

Die Fläche wird in Ost-West-Richtung von der Bellenhorster Landwehr durchzogen, deren Ufer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Einen Pflanzstreifen gibt es darüber hinaus am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

3.2 Bestandssituation in der Umgebung

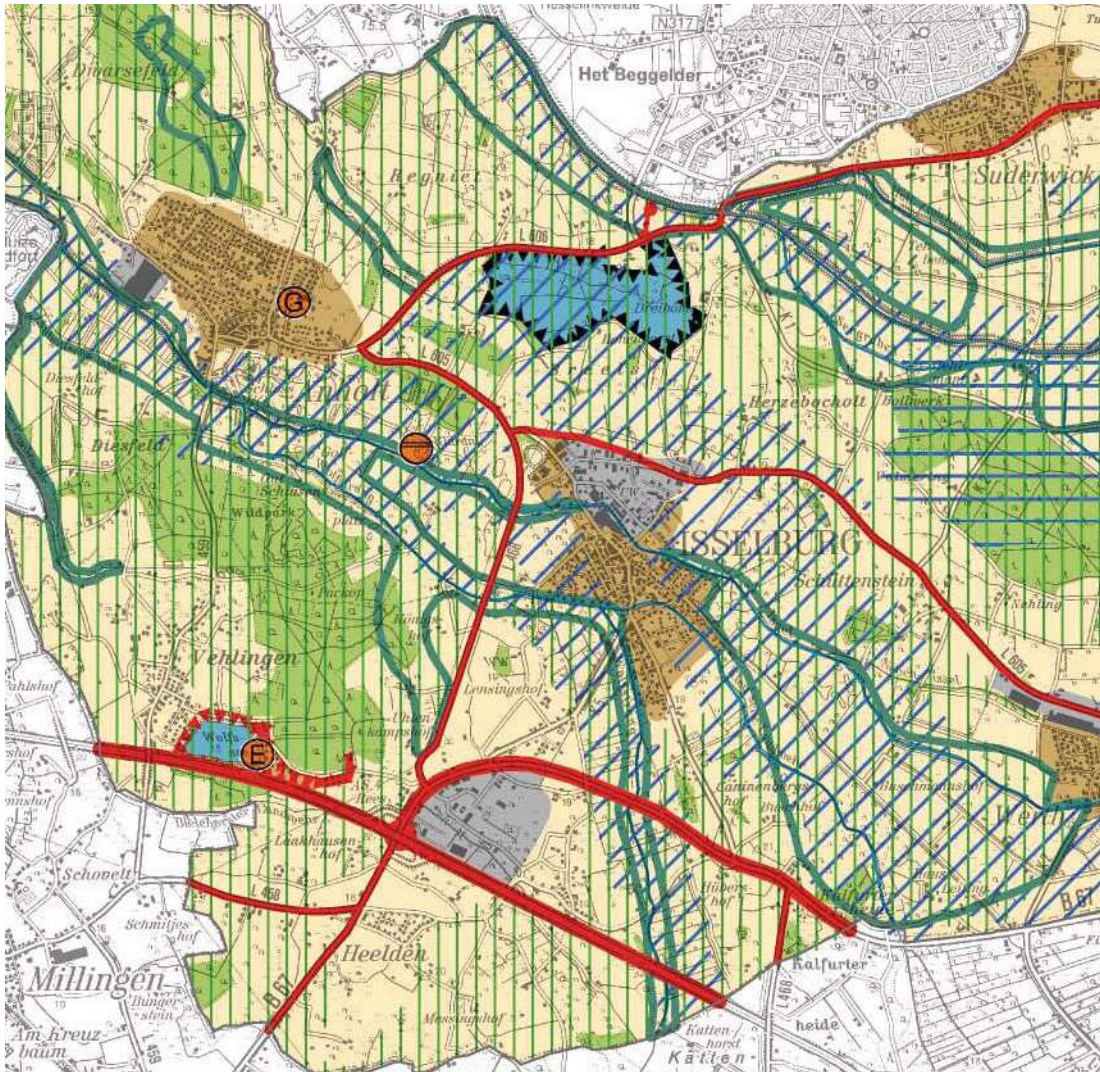
Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch landwirtschaftliche Flächen und einzelne Hoflagen und zum anderen durch die bereits vorbereiteten oder realisierten Teilflächen des Gewerbegebiets Ochsenstraße/Isselburger Feld geprägt.



4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der 27.06.2014 bekanntgemacht wurde und somit rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet. Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.2 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts (wie etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) existieren im Plangebiet nicht.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet zwei Festsetzungen. Dies betrifft eine Brachfläche am westlichen Rand, die als Bereich für Natur auf Zeit ausgewiesen ist, sowie eine geschützte Kopfbaumreihe am östlichen Rand des Plangebietes. Der Landschaftsplan benennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.2.6 „Erhaltung von Landschaften“, welches u.a. die Erhaltung der ausgedehnten Grünlandflächen mit einem hohen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen beinhaltet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat somit Auswirkungen auf die Inhalte der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes. Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen des Landschaftsplanes für den in Rede stehenden Bereich, die den künftigen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, sollen gemäß § 29 Abs.4 Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden.

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

5 Planungsziele des Bebauungsplans

Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 13 „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“ sind,

- die Fläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Heelden und der Autobahn A 3 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbebebauung zu schaffen, um zunächst der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtteil Isselburg, Ortsteil Heelden, Rechnung zu tragen und die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen zu ermöglichen
- eine größere Anlage zur Regenwasserrückhaltung planungsrechtlich vorzubereiten,
- den Erhalt der bestehenden wertvollen Grünstrukturen sowie die weitere Eingrünung des neuen Gewerbegebietes mit einheimischen Gehölzen sicherzustellen und
- die Erschließung zu sichern.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche als Gewerbegebiet (GE) fest.

Änderungen an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Es wurde auf Anregung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lediglich eine Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel vorgenommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest. Diese entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Die maximale Gebäudehöhe von 36,3 m ü. NHN (entsprechend ca. 20 m über Gelände) orientiert sich zum einen an den Höhen der angrenzenden Gewerbegebiete und andererseits an den Erfordernissen moderner Gewerbehallen, die z.B. auch Hochregallager aufnehmen sollen.

Änderungen am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden, so dass entsprechend der angestrebten Nutzungen großflächige Gebäudekomplexe möglich sind.

Änderungen an der festgesetzten Bauweise werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans im Nordwesten vergrößert, um das konkrete Bauvorhaben einer Gewerbehalle zu ermöglichen. Eine weitere Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ebenfalls im nördlich der Ochsenstraße. Im Zusammenhang mit der Reduzierung des straßenbegleitenden Pflanzstreifens entlang der Ochsenstraße steht die Neuausweisung einer 10 m breiten Fläche, die sich quer durch die Gewerbefläche zieht, im Norden vor der dortigen 16 m breiten Eingrünung aber

eine Durchfahrt zwischen den Teilflächen des Gewerbegebietes belässt. Die vormalig zusammenhängende Baugrenze wird an dieser Stelle durch die Grünfläche geteilt. Die übrigen Baugrenzen bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt zum einen im Süden über eine vorhandene Wegeparzelle, die entsprechend den Erfordernissen des zu erwartenden An- und Abfahrverkehrs ausgebaut wird.

Diese Straße verläuft parallel zur Autobahn und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nördliche Teilfläche wird über die Ochsenstraße erschlossen. Im Zuge der Gewerbegebietserschließung erfolgt ein Ausbau der Ochsenstraße. Von deren bestehendem Verlauf führt eine neu geplante Erschließungsstraße in Form eines Bogens nach Norden.

Änderungen an den Verkehrsflächen werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

6.6 Öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption und den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan folgend, werden im Bebauungsplan verschiedene öffentliche und private Grünflächen bzw. Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Südwesten, Südosten und Norden des Geltungsbereichs sind zu erhalten und sollen durch gezielte Anpflanzungen ergänzt werden. Die bestehende Extensivwiese im Nordosten des Plangebiets ist zu erhalten, ebenso wie die Kopfweidenreihe südlich der Extensivwiese an der Ochsenstraße. Entlang der nördlichen Seite der neuen Erschließungsstraße ist eine neue Gehölzpflanzung anzulegen.

Die genannten Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Sie dienen zudem der Sicherung einer Bepflanzung und Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Sträuchern, Hecken und Feldgehölzen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden einige Pflanzfestsetzungen geändert und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß den vorgenommenen Änderungen angepasst. Die Änderungen beziehen sich zum einen auf eine Verschmälerung des Pflanzstreifens im Nordwesten und zur Kompensation dieses Verlustes auf eine Verbreiterung des Pflanzstreifens im weiteren südöstlichen Verlauf der Hecke.

Des Weiteren werden Zufahrtsmöglichkeiten in das nördliche Gewerbegebiet von der neuen Straße durch Verkürzung des an dieser Stelle festgesetzten Pflanzstreifens geschaffen. Im Gegenzug erfolgt die Festsetzung eines 10 m breiten Pflanzstreifens zwischen den Pflanzstreifen mit den Maßnahmen M1 und M2 im Bereich des Gewerbegebiets nördlich der Ochsenstraße. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird schließlich noch eine Festsetzung zur Errichtung von 1,2 m hohen Stabgitterzäunen zwischen privaten Grünflächen und Gewerbeflächen aufgenommen.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt.

Eine Neuverlegung von Leitungen ist im Rahmen der Tiefbauarbeiten erforderlich. Dabei kann voraussichtlich an die vorhandenen Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Ochsenstraße befinden, angeschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wurden bereits begonnen und werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens sowie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene weitergeführt.

Eine Änderung der Entwässerungskonzeption geht mit der vorliegenden Änderungsplanung nicht einher. Die nachfolgenden Ausführungen sind insofern aus der Beschreibung der Entwässerung zur 2. Änderung und Erweiterung übernommen worden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gewerbegebietsflächen nördlich der Ochsenstraße werden laut Entwässerungskonzept¹ an den in der Ochsenstraße liegenden öffentlichen SW-Kanal DN 250 STZ angeschlossen. An diesen Kanal wird auch die neu zu bauende Regenwasserbehandlungsanlage angeschlossen. Diese Entleerungsleitung wird aber laut Entwässerungskonzept in der Regel nur vorübergehend zum Zwecke der Beckenentleerung und zu Reinigungszwecken geöffnet.

Die Gewerbegebietsflächen zwischen Autobahn und Bellenhorster Landwehr sollen über ein neues SW-Netz (DN 250) an Schacht 2015S in der Straße Dekkers Waide angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Dieser Vorgabe wurde durch die Erarbeitung eines Bodengutachtens² nachgekommen. Laut dem genannten Gutachten wurden bei den vorgenommenen Bohrungen Grundwasserstände von 0,70 bis 1,60 m unter Geländeoberkante (GOK), (entsprechend 16 bis 15,6 m NN) ange-

¹ Ingenieurbüro Kay Stewering: Entwässerungskonzept Isselburg Erweiterung B-Plan Isselburg Nr. 13, Geldern, 26.04.2016

² Hinz Ingenieure: Baugrunduntersuchungen – Vorbericht, Münster, 20.04.2016

troffen. Jahreszeitlich bedingt sei mit Grundwasserständen bis ca. 16,50 m NN zu rechnen. Die oberflächennahen Tone und bindigen Sande sind laut Bodengutachten schwach durchlässig bis praktisch undurchlässig. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer in dem geplanten Gewerbegebiet nicht möglich ist und ein Rückhaltevolumen über ein Regenrückhaltebecken (RRB) vor Einleitung in das Gewässer Bellenhorster Landwehr – analog bereits bestehendes RRB in unmittelbarer Nähe – erfolgen muss.

Für das vorliegende Plangebiet ist deshalb geplant, das nördlich der Ochsenstraße anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich der Bellenhorster Landwehr sowie das zwischen Ochsenstraße und Autobahn anfallende Niederschlagswasser in das bestehende RRB an der Ochsenstraße einzuleiten. Der Standort der neu zu errichtenden Anlage befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Es ist eine Einleitungsmenge von 20 l/s an der Einleitungsstelle zulässig, wobei eine Überlaufhäufigkeit (Wiederkehrzeit) von einem Mal in 2 Jahren angesetzt wurde. Das neue RRB ist abzudichten und wird bei einer mittleren Fläche von 3668 qm und einer Einstauhöhe von 50 cm ein Volumen von 1834 cbm aufweisen.

Vor Einleitung in das RRB ist das Niederschlagswasser aus den Gewerbe- und öffentlichen Straßenflächen vorzubehandeln.

Die technischen Details werden im weiteren Verlauf zwischen dem beauftragten Büro und der Unteren Wasserbehörde geklärt.

Die Ableitung der anfallenden Wässer wird in einem gesonderten Antrag nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz bei den zuständigen Genehmigungsbehörden gestellt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Für Gewerbegebiete ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min entsprechend 53 l/sek. über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen. Die Löschwassermenge muss in einem Löschbereich, der einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt entspricht, zur Verfügung stehen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind bei der Auseinandersetzung hinsichtlich des Schallschutzes die Auswirkungen des Bebauungsplans gegenüber der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Ochsenstraße zu betrachten.

Als Planungsinstrument zur Entwicklung und Standortsicherung gewerblicher Anlagen und Betriebe wird im vorliegenden Fall auf den Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 (Abstandserlass) zurückgegriffen. Dieser Abstandserlass dient dazu, die Bevölkerung vor Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch emittierende Anlagen zu schützen.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung formulierte textliche Festsetzung nimmt Bezug auf die derzeit gültige Abstandsliste, indem allgemein lediglich die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII bzw. VI* und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden.

Emissionsintensive Betriebe aus den nächst höheren Abstandsklassen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Insgesamt ist bei dem nunmehr geplanten und zulässigen Spektrum möglicher Betriebe und Anlagen von Lärmemissionen auszugehen, die keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung mit sich bringen.

Der sogenannte „Planungsgrundsatz“ des § 50 BImSchG beinhaltet neben dem Trennungsgebot auch das sogenannte „Optimierungsgebot“, welches bedeutet, dass potenzielle Konflikte so weit wie möglich vermieden werden müssen. Auch diesem Ansatz wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Betrieben und Nutzungen Rechnung getragen.

Die Funktion des Bebauungsplanes ist die angestrebte Konfliktlösung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes können nicht schon alle Aspekte bzw. Konflikte abgearbeitet sein, denn in diesem Fall wäre der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan im Gegensatz zur TA Lärm einen planerisch-konzeptionellen, in die Zukunft gerichteten und gebietsbezogenen Ansatz und keinen anlagenbezogenen Ansatz. Der konkrete Nachweis einer immissionsschutzbezogenen Verträglichkeit der anzusiedelnden Betriebe mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. BImSchG-Verfahren zu erbringen.

Änderungen an den Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

9 Belange von Natur und Landschaft

Der aus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ochsenstraße / Isselburger Feld“ resultierende Eingriff wird in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotopen für die Bauleitplanung in NRW“ 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 der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 13, 2. Änderung und Erweiterung, und der vorliegenden Änderungsplanung. Das Maß der Versiegelung wird aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 abgeleitet.

Tabelle 2: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert Spalte 5 x 6	Einzel- flächenwert Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Flächen (Straße)	5.643	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	versiegelte Fläche, GE 0,8	34.028	0,0	1,0	0,0	0
3	1.3	Teilversiegelte Fläche	37	1,0	1,0	1,0	37
4	2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölz	237	2,0	1,0	2,0	474
5	2.4	Wegrain, Hochstauden	983	4,0	1,0	4,0	3.932
6	3.5	artenreiche Wiese / Weide	2.053	5,0	1,0	5,0	10.265
7	4.3	Garten	68	2,0	1,0	2,0	136
8	4.5	Intensivrasen GE 0,2	8.507	2,0	1,0	2,0	17.014
9	4.6	Extensivrasen RRB, Unterhaltungstreifen	11.938	4,0	0,8	3,0	35.814
10	7.2	Hecke, Gebüsch	6.710	5,0	1,0	5,0	33.550
11	7.4	Baumgruppe, Baumrei- he	829	5,0	1,0	5,0	4.145
12	7.4	Kopfbäume	224	6,0	1,0	6,0	1.344
13	9.1	Graben, bedingt naturnah	306	2,0	1,5	3,0	918
14	9.1	RRB, Wasserfläche, naturnah gestaltet	3.668	2,0	1,0	2,0	7.336
Summe (Gesamtflächenwert A)			75.231				114.965

Tabelle 3: Zustand des Untersuchungsgebiets gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert Spalte 5 x 6	Einzel- flächenwert Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Flächen (Straße)	5.643	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	versiegelte Fläche, GE 0,8	33.998	0,0	1,0	0,0	0
3	1.3	Teilversiegelte Fläche	37	1,0	1,0	1,0	37
4	2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölz	237	2,0	1,0	2,0	474
5	2.4	Wegrain, Hochstauden	1.000	4,0	1,0	4,0	4.000
6	3.5	artenreiche Wiese / Weide	2.053	5,0	1,0	5,0	10.265
7	4.3	Garten	68	2,0	1,0	2,0	136
8	4.5	Intensivrasen GE 0,2	8.500	2,0	1,0	2,0	17.000
9	4.6	Extensivrasen RRB, Unterhaltungstreifen	12.011	4,0	0,8	3,0	36.033
10	7.2	Hecke, Gebüsch	6.657	5,0	1,0	5,0	33.285
11	7.4	Baumgruppe, Baumrei- he	829	5,0	1,0	5,0	4.145
12	7.4	Kopfbäume	224	6,0	1,0	6,0	1.344
13	9.1	Graben, bedingt naturnah	306	2,0	1,5	3,0	918
14	9.1	RRB, Wasserfläche, naturnah gestaltet	3.668	2,0	1,0	2,0	7.336
Summe (Gesamtflächenwert B)			75.231				114.973
Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A							8

Aus den Tabellen 1 und 2 lässt sich ablesen, dass der Eingriffsbereich im Planungsstand der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 114.965 und gemäß den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans 114.973 Werteinheiten aufweist. Es verbleibt somit eine positive Gesamtbilanz von 8 Werteinheiten. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 42 Abs. 1, 5 und 8 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 Ingenieurbüro Flick hat für einen wesentlich größeren Untersuchungsraum 2008 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.³ Im Zuge dieses Gutachtens wurden mehrere planungsrelevante Arten nachgewiesen, von denen der Steinkauz die bedeutendste ist. Diese planungsrelevanten Arten wurden sämtlich außerhalb des aktuellen Untersuchungsraums beobachtet. Das Ingenieurbüro Flick kommt in der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu der Einschätzung, dass für die vom Vorhaben betroffenen Arten mit Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen (Anpflanzung einer Obstwiese) keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer artenschutzrechtlichen Prüfung⁴ festzustellen, ob sich das Vorkommen planungsrelevanter Arten verändert hat und durch den geplanten Eingriff weiterhin planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden 5 Ortsbegehungen zwischen März und Mai 2016 durchgeführt (sowie auf die Daten früherer Begehungen zurückgegriffen) zur Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen (Potentialanalyse) sowie zur Erfassung planungsrelevanter Arten.

Es wurden auf der Eingriffsfläche acht planungsrelevante Arten (Graureiher, Lachmöwe, Gänsesäger, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz, Steinkauz, Schleiereule), davon drei im Überflug angetroffen. Sechs Individuen des Mäusebussards wurden in der Nähe des Wäldchens im Segelflug kreisend sowie die Altnester anfliegend gesichtet; die Rauchschwalbe wurde jagend in der Nähe der Brutplätze gesichtet; der Graureiher, der Gänsesäger und die Lachmöwe wurden im Überflug gesichtet. Für Steinkauz und Gartenrotschwanz konnte je eines der zwei bereits im Jahre 2008 erfassten Reviere erneut nachgewiesen werden. Des Weiteren wurden zwei Individuen der Schleiereule jagend angetroffen.

Für die laut festgestellten Arten Steinkauz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz, Schleiereule wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt, da Konflikte mit diesen Vogelarten nicht auszuschließen waren.

Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben. Für die im Überflug gesichteten planungsrelevanten Arten besitzt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Hinblick auf die Habitatan-

³ Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13, Ochsenstraße / Isselburger Feld, 2008

⁴ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenstraße in Isselburg, Ortsteil Heelden, Kevelaer, 18.8.2016

forderungen der gesichteten Arten keine Relevanz. Es handelt sich bei den Arten allenfalls um Nahrungsgäste bzw. Durchzügler, die von dem Eingriff nicht betroffen sind.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind von der Eingriffsmaßnahme nicht betroffen. Jedoch ist ein Vorkommen von Amphibien aufgrund des vorhandenen angrenzenden Regenrückhaltebeckens zu erwarten und kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher wurde Schutz möglicher vorhandener Amphibienarten als Vermeidungsmaßnahme der Bau eines Amphibienleitsystems entlang der Erschließungsstraße mit Querungshilfen im Bereich des neuen Regenrückhaltebeckens genannt. Des Weiteren konnte die laut externem Hinweis im Südwesten des Untersuchungsgebietes vorkommende Zauneidechse nicht nachgewiesen werden. Jedoch ist ein Nachweis insbesondere von kleineren Zauneidechsenvorkommen schwierig, daher wird weiterhin von der Existenz dieses Vorkommens ausgegangen. Durch die Planung ist jedoch nicht von einer Betroffenheit der Zauneidechse auszugehen, da das entsprechende Habitat in ausreichendem Abstand zum Plangebiet liegt.

Für den Steinkauz und den Gartenrotschwanz wurden im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans CEF-Maßnahmen formuliert. Zum Ausgleich des Verlusts an Nahrungsfläche ist auf dem Flurstück 952, Flur 3, Gemarkung Heelden eine Obstwiese mit Extensivgrünland auf einer Fläche von 8.400 m² anzulegen, die umgrenzenden Gehölze sind zu erhalten. Des Weiteren sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz im Bereich der neuen Obstwiese anzubringen. Diese Maßnahmen wurden im Frühsommer 2016 umgesetzt.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch auf den Erhaltungszustand der geprüften planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Verbotstatbestände des § 44 [1] BNatschG werden nicht ausgelöst.

Von dem Büro Graevendal aus Goch wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung⁵ im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermausarten durchgeführt. Es konnten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler, Flughautfledermaus, Bartfledermaus, Zwergfledermaus und Vertreter der Rufgruppe „Nyctaloid“ festgestellt werden. Insgesamt war die Fledermausaktivität gering, eine hohe Artenvielfalt konnte im Bereich der Böschung an der Autobahn A3 nachgewiesen werden, weitere positiv herauszustellende Orte waren außerdem das vorhandene Regenrückhaltebecken sowie die nordöstlich gelegene Hofstelle. Mit Realisierung des Bauvorhabens können Nahrungshabitate für Fledermäuse in ihrer Funktion vermindert werden, des Weiteren kann es durch Lichtimmissionen zu Vergrämungseffekten kommen. Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Habitate und der Vermeidung von Störwirkungen durch Licht sowie der CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten (Anlage der Obstwiese) keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-

⁵ Graevendal GbR: Artenschutzrechtliche Begutachten (ASP Stufe I & II) Bebauungsplan 13, 2. & 3. Änderung, Goch, 03.8.2016

und Ruhestätten noch auf den Erhaltungszustand der geprüften planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Verbotstatbestände des § 44 [1] BNatschG werden nicht ausgelöst.

Durch die Verkleinerung der Hecken-/ Waldsaumstruktur im Nordwesten des Plangebietes wird die Funktion des Gehölz-/Waldsaums als Jagdhabitat nicht beeinträchtigt, da der bereits vorhandenen Gehölzstreifen erhalten bleibt und der Waldmantel erweitert wird.

Die Funktion der entlang der neuen Erschließungsstraße verlaufenden Hecke als Leitlinie zur Verbindung des alten Regenrückhaltebeckens und dem Wäldchen sowie die spätere Funktion als Blendschutz / Lichtabschirmung bleibt auch mit der Verkürzung entlang der Ochsenstraße und der Erweiterung als 10 m breiter Heckenstreifen durch die GE-Fläche in Richtung Norden erhalten.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 ist daher auszuschließen.

11 Altlasten

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 847, 891 und 892 sind Teilflächen der „ehem. Altablagerung Ochsenstr.“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 66 51 01/08-0013 geführt wird.

Im Zuge einer Gefährdungsabschätzung wurden 1993 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese sind im Bericht der EFEU Euregio Institut GmbH vom März 1993 dokumentiert. Bei den Untersuchungen wurde ein Bereich mit reiner Bauschuttauffüllung erfasst. Es ergab sich für die planungsrechtlich zulässige Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf, der Altlastenverdacht wurde durch die Untersuchung nicht bestätigt.

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

12 Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich laut der Karte für Überschwemmungstiefen HW 100 „Issel“ nicht im Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich laut der Karte der hochwassergefährdeten Bereiche des Landesumweltamtes NRW – September 2001 – im 200-jährlichen Überschwemmungsbereich des Rheins (gefährdete Fläche hinter Deichen).

13 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

Bei der durch das Plangebiet verlaufenden Bielehorster Landwehr handelt es sich um eine spätmittelalterliche Landwehr des ehemals klevischen Amtes Millingen. Entwässerungsgräben waren Annäherungshindernisse und konnten Funktionen des Landesschutzes übernehmen.

Die Bielehorster Landwehr ist im vorliegenden Bebauungsplan als Wasserfläche ausgewiesen und wird deshalb nicht durch Bodeneingriffe berührt. Darüber hinaus wird beidseits des Grabens ein je 6 m breiter Uferrandstreifen freigehalten. Eine Beeinträchtigung dieses wichtigen Bestandteils der Kulturlandschaft ist nicht zu befürchten.

Ein etwaiges Auffinden sonstiger Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

14 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Erarbeitet:



Oktober 2016