

## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Issum**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße-**

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am 21.04.2015 folgenden Beschluss gefasst:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 wird beschlossen.

### **Erklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- wurde durch den Rat der Gemeinde Issum am 21.04.2015 gefasst.

Es wird hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 –GV.NRW 2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481) bestätigt, dass der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom 21.04.2015 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Issum Nr. 30 –Wiesenweg/Kolpingstraße- vom 21.04.2015 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Issum in der Gemarkung Issum. Die Größe beträgt ca. 7,7 ha.

Es wird begrenzt im Süden durch die Mühlenstraße, im Westen durch den Wiesenweg bis zum Grundstück des Pumpwerks, im Norden ebenfalls durch den Wiesenweg und im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Kolpingstraße. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Bauflächen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Familienheime zu decken.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird auf die vom Rat am 21.04.2015 beschlossene Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) hingewiesen, mit der den Bürgern allgemein Gelegenheit gegeben wird, sich zum städtebaulichen Konzept zu äußern.

Das städtebauliche Konzept nebst Begründung liegt zu diesem Zweck in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015 bei der Gemeindeverwaltung Issum, Herrlichkeit 7-9, Zimmer 112 und 113, an den Tagen von montags bis donnerstags in der Zeit von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und freitags von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anregungen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

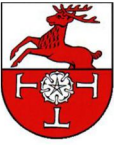
Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Mit Verweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen in den Vorlagen für die öffentliche Sitzung des Rates und des Ausschusses aufgeführt werden, soweit dieses die Einsender nicht ausdrücklich verweigern.

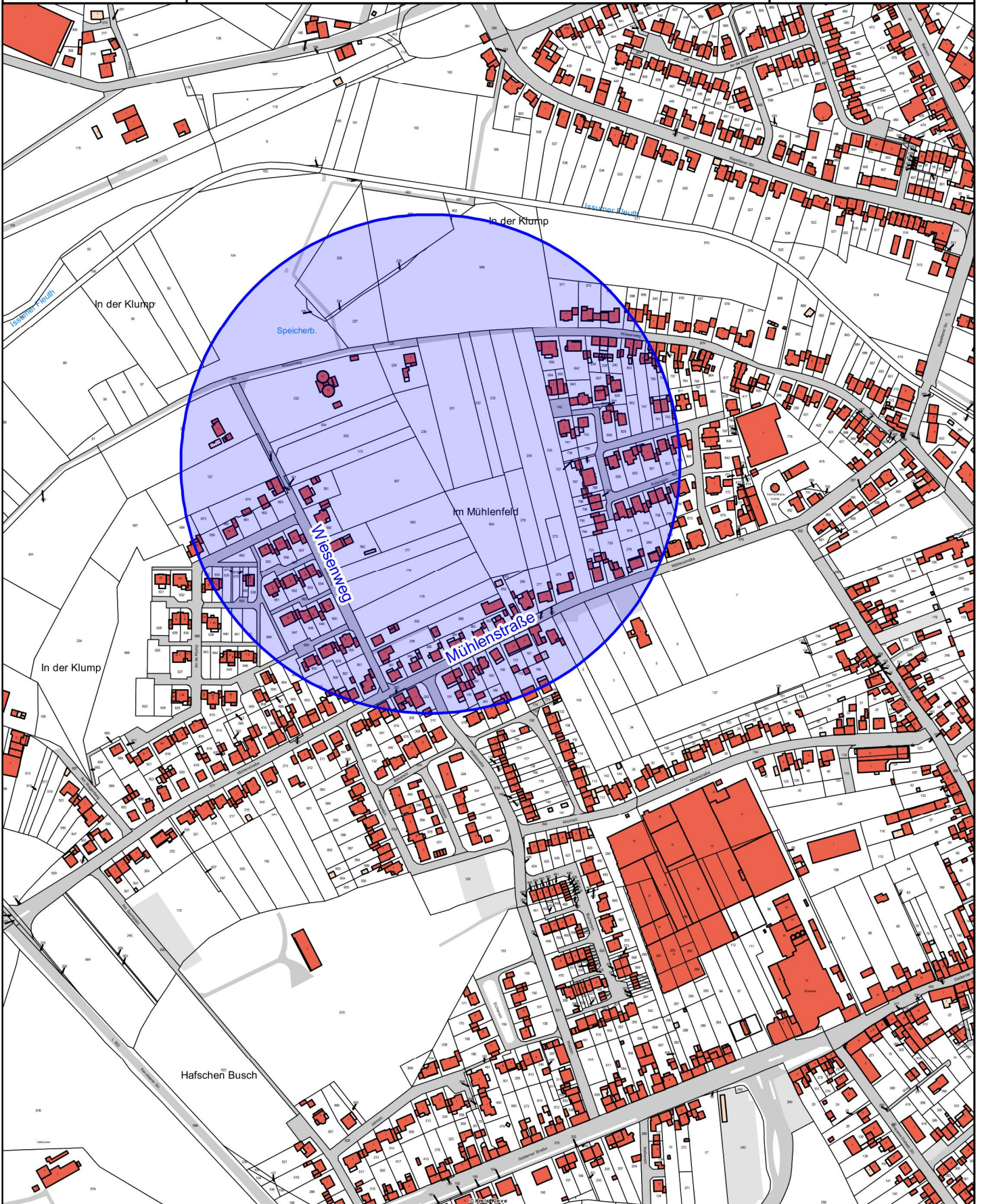
Zu dieser amtlichen Bekanntmachung gehören ein Übersichtsplan sowie eine verkleinerte Darstellung des städtebaulichen Konzeptes, die nachstehend abgedruckt sind.

Issum, 12.11.2015  
Der Bürgermeister

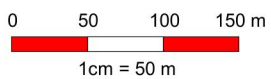
Brüx



Datum: 04.11.2015



Maßstab 1 : 5.000









## GEMEINDE ISSUM

### Bebauungsplan Issum Nr. 30 -Wiesenweg / Kolping- straße-

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 28.10.2015





## Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG.....	3
1. ANLASS UND ZIEL.....	3
2. VERFAHREN.....	4
2.1 Geltungsbereich.....	4
2.2 Verfahrenswahl.....	4
2.3 Verfahrensablauf.....	5
2.4 Gegenwärtiger Zustand.....	5
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	5
3.1 Regionalplan Düsseldorf.....	5
3.2 Landschaftsplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Bau- und Planungsrecht.....	6
3.5 Technische Infrastruktur.....	6
3.6 Erschließung.....	6
3.7 Denkmalschutz.....	7
3.8 Altlasten / Bodenbelastungen.....	7
3.9 Kampfmittel.....	7
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUNGSPLAN.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	8
5.1.2 Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3 Verkehr und Erschließung.....	9
5.4 Ver- und Entsorgung.....	9
5.5 Öffentliche Grünflächen.....	10
5.6 Immissionsschutz.....	10
5.6.1 Schallimmissionen.....	10
5.6.2 Geruchsmissionen.....	10
6. BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG.....	11
6.1 Bodenordnung.....	11
6.2 Kosten.....	11
6.3 Flächen.....	11
7. UMWELTBERICHT.....	12
7.1 Verfahren.....	12
7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	12
7.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....	12
8. BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION, DER PROGNOSE DER UMWELTEINWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG SOWIE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE).....	14



## A. BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIEL

Der Bereich „Wiesenweg / Kolpingstraße“ nördlich des Ortskerns von Issum stellt den einzigen größeren, noch nicht bebauten Potenzialbereich für eine Wohnbauentwicklung im Ortskern Issum dar, der im Regionalplan (GEP 99) und im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt ist.

In der Vergangenheit wurde bereits durch Bebauungspläne im Umfeld Wohnbauflächen erschlossen. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 24 „Im Mühlenfeld“ ist bereits vollständig bebaut, im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 „Wiesenweg/Mühlenstraße“ sind noch wenige Grundstücke verfügbar.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich zwischen diesen Bebauungsplänen war in der Vergangenheit noch nicht entwickelt worden, weil am nordwestlichen Rand eine Pumpstation des Niersverbandes liegt und mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen ist.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Issum ist es notwendig, Wohnbaugrundstücke für Familienheime zur Verfügung zu haben. Neben einem ungebrochenen Zuzugstrend von auswärtigen BürgerInnen nach Issum besteht auch ein erheblicher Eigenbedarf für Wohnraum von Kindern von Issumer Familien, die nach Ausbildung und Familiengründung sich wieder in Issum niederlassen wollen.

Die Untersuchung zur Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts (2011) hat dieses deutlich festgestellt. In der zugehörigen Potenzialuntersuchung für Wohnbauflächen nimmt die Fläche „Wiesenweg / Kolpingstraße“ eine wesentliche Stellung für die zukünftige Bedarfsdeckung ein.

Um diesen Bedarf zu decken, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, Voruntersuchungen zur Immissionsproblematik durchzuführen und ggf. einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.11.2014 ist die Verwaltung beauftragt worden, die Untersuchungsergebnisse der Voruntersuchungen zur Ermittlung der Lärm- und Geruchssituation im Bereich der Pumpstation am Wiesenweg mit dem Niersverband zu besprechen und Lösungsansätze zu entwickeln, die eine Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ermöglichen. Dieses Abstimmungsgespräch hat zwischenzeitlich stattgefunden.

Als Ergebnis ist hierbei festzuhalten, dass der Niersverband eine Bebauung in diesem Bereich unterstützt. Im Bauleitplanverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, welche Belastungen durch Lärm und Geruch vorhanden sind, die Einfluss auf das Plangebiet ausüben und welche Maßnahmen zu treffen sind, damit eine Wohnbebauung rechtssicher umgesetzt werden kann. Soweit im Bauleitplanverfahren ein entsprechender Nachweis erbracht wird, wird der Niersverband keine Bedenken erheben, sondern lediglich darauf hinweisen,



dass ein Schutzanspruch von 300m um die Pumpstation besteht. Dieser Hinweis kann in die Abwägung eingestellt werden.

Die durchgeführte Untersuchung zu Geruchsmissionen kommt zu dem Schluss, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb der Wohnbauentwicklungsfläche zu erwarten sind. In den Bereichen, in denen eine Geruchshäufigkeit von mehr als 10% der Jahresstunden erreicht wird, sollte von einer Ausweisung als Wohnbaufläche abgesehen werden.

Parallel wurden die Lärmbelastungen untersucht. Aus schalltechnischer Sicht wirkt sich die Pumpstation insbesondere zur Nachtzeit negativ auf das geplante Wohngebiet aus. Zur Reduzierung der Lärmmissionen sind daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Bauleitplanverfahren noch näher zu bestimmen sind.

Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass eine Entwicklung des Bereichs unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen möglich ist. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die notwendigen Schutzmaßnahmen im Sinne der Lärm- und Geruchsgutachten zu erarbeiten.

In der Sitzung am 21.04.2015 hat der Rat der Gemeinde Issum die Aufstellung des Bebauungsplans Issum Nr. 30 -Wiesenweg / Kolpingstraße- beschlossen.

## 2. VERFAHREN

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich vom Ortskern Issum. Er wird begrenzt durch die Mühlenstraße, im Westen durch den Wiesenweg bis zum Grundstück des Pumpwerks, im Norden ebenfalls durch den Wiesenweg und im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Kolpingstraße.

Entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2015 hat sich gezeigt, dass es zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen sinnvoll ist, die Fläche des Pumpwerks in den Geltungsbereich zu integrieren. Der Vorentwurf wird daher diese erweiterte Fläche betrachten. Der Aufstellungsbeschluss wird entsprechend erweitert.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha.

### 2.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist nicht anzuwenden, da der Geltungsbereich im überwiegenden Teil dem Außenbereich zuzuordnen ist.





## 2.3 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Issum hat am 21.04.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan Issum Nr. 30 -Wiesenweg / Kolpingstraße- gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

In der Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und den politischen Fraktionen wurde aus vorgestellten Varianten eine Lösung entwickelt, die in der Sitzung des Bauausschusses des Rats der Gemeinde Issum am 22.10.2015 zur Vorstellung in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen wurde.

## 2.4 Gegenwärtiger Zustand

Die Fläche des Geltungsbereichs wird entlang der Mühlenstraße fast vollständig durch Wohnbaugrundstücke mit Gärten genutzt, ebenso ein Teil entlang des Wiesenwegs.

Die Flächen des Niersverbandes werden durch das Pumpwerk mit einer starken Eingrünung sowie das Wohnhaus für den Anlagenwärter, mit angrenzender Gartenfläche genutzt.

Die restliche Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

## 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

### 3.1 Regionalplan Düsseldorf

Der gültige Regionalplan Düsseldorf (GEP 99) stellt für den Planbereich "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Der nördlich des Wiesenwegs angrenzende Bereich der Niederungen der Issumer Fleuth ist als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich, teilweise Bereich zum Schutz der Natur sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der – in einer Beikarte dargestellten – Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) gemäß GEP 99 zukünftig Zone III B. In den Zielen des GEP 99 ist festgelegt, dass die hierin dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz zu sichern sind. Sie sind vor Nutzungen zu schützen, die die Grundwassernutzung beeinträchtigen können.

Der in Überarbeitung befindliche Regionalplan Düsseldorf, Entwurf 2014, trifft die gleiche Darstellung.

### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 13 "Geldern-Issum" des Kreises Kleve stellt in der Entwicklungskarte für den Bebauungsplan teilweise (ca. 35 m Abstand zur Mühlenstraße) das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft – der Niederungsbereich der Niers, der Gelderner, Issumer und Nenneper Fleuth sowie der Rinne der Niederterrasse“ dar.



Diese Abgrenzung folgt nicht der Darstellung der Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum.

Nördlich des Wiesenwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) stellt der Landschaftsplan das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.3.5 „Niers- und Fleuthniederungen“ dar. Diese Darstellung findet sich auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issum stellt für den Bebauungsplan Wohnbaufläche dar. Das Planungswerk des Niersverbandes ist als Fläche für Versorgungsanlagen „Pumpwerk“ dargestellt. Zusätzlich ist eine nördliche Erweiterungsfläche für weitere Versorgungsanlagen dargestellt.

Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Nr. 3.3.5 ist ebenfalls dargestellt. Diese Fläche ist auch als Suchraum für den Biotopverbund gekennzeichnet.

### 3.4 Bau- und Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Issum Nr. 30 -Wiesenweg / Kolpingstraße- besteht an der Mühlenstraße der Bebauungsplan Nr. 3 – Mühlenstraße-, der entlang dieser Straße reines Wohnen festsetzt. Am Wiesenweg sind zusätzlich Gebäude gemäß § 34 BauGB „in Zusammenhang bebauter Ortsteile“ entstanden und möglich. Für den restlichen Geltungsbereich besteht kein Baurecht, er ist als Außenbereich aufzufassen.

### 3.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist nur teilweise erschlossen.

Innerhalb der Mühlenstraße und im Wiesenweg sind Kanäle vorhanden, die zum Anschluss direkt angrenzender Baugrundstücke ausreichen. Das Plangebiet wird an der östlichen Grenze durch einen Sammelkanal gequert, der zum Wiesenweg verläuft und von da zum Pumpwerk.

Die gesamte innere Fläche ist nicht erschlossen.

Für das Baugebiet sind die vorhandenen Netze zur Versorgung mit Wasser, Strom, evtl. Gas und Medien zu erweitern. Da die Baufläche bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten ist, sind die Flächen in den Kapazitätsermittlungen der Betreiber enthalten.

### 3.6 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Anschluss an die Mühlenstraße, die direkt im Westen mit der Kevelaerer Straße (Landesstraße L 362) verknüpft ist. Die Kevelaerer Straße mündet in Issum auf die Weseler Straße (B 58).



Innerörtlich ist die Mühlenstraße mit der Kapellener Straße verbunden, die die Zufahrt zum Ortskern oder nach Norden zum Nordring und somit ebenfalls zu Landes- und Bundesstraße führt. Der Ortskern sowie das nächste Nahversorgungsangebot am Kullenweg (Rewe) liegen in ca. 500 m Entfernung in günstiger Fahrradreichweite.

Der nördlich verlaufende Wiesenweg ist zurzeit nur ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Er ist keine ausgebaute und geordnete Verkehrsfläche.

Die Gemeinde Issum ist in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr (VRR) eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist an der Mühlenstraße die Haltestelle Issum Friedhof, die von drei Buslinien bedient wird. Mit dem Bus erfolgt auch die Anbindung des Bahnhofs Geldern.

### 3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### 3.8 Altlasten / Bodenbelastungen

In den bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Kleve geführten Kataster über „altlastenverdächtige Flächen“ sind keine Altlastenverdächtige, keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

### 3.9 Kampfmittel

Im weiteren Verfahren wird die Gemeinde Issum weitere Informationen zu einem möglichen Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes anfordern. Zurzeit liegen keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln vor.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wohnen im Grünen und mit viel Grün im unmittelbaren Umfeld kann das Motto der Entwicklung dieses Baugebiets zwischen dem Wiesenweg im Norden und Westen und der Mühlenstraße im Süden sein.

Dabei geben vorhandene Grünflächen die Struktur und auch einen Teil der Qualität des netto 3,8 ha großen Wohngebiets bereits vor. Sie werden ergänzt um weitere Grünflächen, die 350 bis maximal 950 m<sup>2</sup> große Grundstücke begleiten. Diese werden mit Einzel- und Doppelhäusern, maximal zweigeschossig, bebaut. Die Grundstückszuschnitte sind so flexibel wählbar, dass sie den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen, also auch junger Familien, angepasst werden können. Bei einer möglichen höheren Verdichtung beträgt die maximale Grundstücksgröße ca. 600 m<sup>2</sup>. Das Spektrum an Grundstücksgrößen ermöglicht eine Anzahl von 60 bis 68 Wohneinheiten.

Das Quartier wird von Nord nach Süd von einem ca. 12 m und von Ost nach West einem ca. 10 m breiten Grünstreifen durchzogen. Sie gliedern das Gebiet in intime Wohnbereiche, die Kindern große Bewegungsfreiheit in relativ angestrichelten Räumen (da wenig Verkehr) geben.





Im Osten trennt ein durchschnittlich 10 m breiter Grünstreifen parallel zur Erschließungsstraße über dem Schmutzkanal das Neubaugebiet vom bestehenden an der Kolpingstraße.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt die Kläranlage. Die einzuhaltende Abstandsfläche gegen Geruchsbeeinträchtigungen und die zu errichtende Schallschutzmauer gegen Schallbelastungen werden in das Grünflächenkonzept einbezogen.

Insgesamt ergibt sich damit eine auch kleinklimatisch qualitätvolle Durchgrünung im Übergang zum nördlich an das Wohngebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Niederungen der Issumer Fleuth. Die Grünzüge sind öffentlich und dienen zum Teil dem Ausgleich von Eingriffen der Bebauung und Erschließung in Natur und Landschaft.

## 5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUNGSPLAN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Baugebiete im Bebauungsplan wird zukünftig allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 2 bis 5 „Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht mit Wohnen zu vereinbaren und dienen auch nicht zur Versorgung des Gebiets. Daher werden diese nicht zulässig.

#### 5.1.2 Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung

Die Anlage des Niersverbandes wird als Versorgungsanlage für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der gewünschten aufgelockerten Bauweise am Ortsrand wird im allgemeinen Wohngebiet für die überwiegende Zahl der Grundstücke nicht die mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Es soll eine GRZ von ca. 0,3 zulässig werden. Dieses ist bei den teilweise großen Grundstücken über 500 bis 600 m<sup>2</sup> ausreichend. Die Geschossflächenzahl wird analog auf 0,6 begrenzt. Die Bauweise soll maximal zweigeschossig als Einzel- oder Doppelhäuser erfolgen.

Zur Einbindung in die Landschaft wird die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Die Traufhöhe soll 6,0 m, die Firsthöhe 8,0 m nicht überschreiten.

Für eine Gruppe mit kleineren Grundstücke (ca. 400 m<sup>2</sup>) sind die Werte auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 heraufgesetzt, um die Ausnutzung bei üblichen Wohnflächengrößen zu garantieren.



Die Bestandsbereiche sind mit einer GRZ/GFZ von je 0,4 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 versehen.

### 5.3 Verkehr und Erschließung

Über einen zentralen kleinen Platz zum Aufenthalt und Spiel verteilen sich 2 Erschließungsstränge mit einer Breite von 8 bis 10 m nach Norden und Osten, die sich im Nordosten zu einem Ring schließen.

Die Hauptzufahrten in das Gebiet mit 10 m Breite erfolgen im Südwesten von dem Wiesenweg und im Südosten von der Mühlenstraße. Die letztgenannte liegt auf dem bestehenden Schmutzwasserkanal. Wie die Ringstraße sollen sie verkehrsberuhigt (als Mischverkehrsflächen) ausgebaut werden. Lediglich maximal 5 Wohneinheiten werden vom nord-östlichen Wiesenweg über eine ca. 100 m lange Mischverkehrsfläche erschlossen, um weitgehend eine energetisch sinnvolle Ausrichtung der Gebäude im Gebiet nach Süden und Westen zu erreichen. Der nördliche Wiesenweg wird nach Westen nicht weiter ausgebaut und verkehrlich belastet, er bleibt als Wirtschaftsweg bestehen.

Wo möglich, werden auf Längsparkstreifen öffentliche Parkplätze, eingefasst durch Bäume, eingerichtet. Auf den privaten Grundstücken ist für ausreichende Stellplätze zu sorgen. Fuß- und Radwege verbinden das Quartier mit angrenzenden Wohngebieten und Freiflächen.

Das Erschließungssystem ergibt eine geringstmögliche, umweltschonende Versiegelung und optimale Orientierung wie Verteilung der Verkehrsbelastung angrenzender Wohngebiete. Die meisten Verkehre in Richtung Zentrum werden über die Anbindung an die Mühlenstraße abgewickelt. Über die Mühlenstraße wird auch der Baustellenverkehr erfolgen.

Stellplätze sind mit einem Schlüssel von mindestens 1 Stellplatz je 1 WE auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum angeboten.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll durch die Erweiterung der umliegenden vorhandenen Netze erfolgen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer der neuen Baugebiete werden von neu in den Erschließungsstraßen anzulegenden Kanälen aufgenommen und in das vorhandene System eingeleitet. Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Issum berücksichtigt.

Die Regenwasserbeseitigung von versiegelten privaten und öffentlichen Flächen (Dächer, Höfe und Straßen) soll durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Straßen und Wege erhalten hierzu Versickerungsmulden im Randbereich. Private Flächen müssen Versickerungsanlagen auf den Grundstücken nachweisen. Die beiden benachbarten Bebauungspläne setzen die Versickerung fest. Die geohydrologischen Verhältnisse der Fläche des Bebauungsplans Issum Nr. 30 -Wiesenweg / Kolpingstraße- sind mit hoher



Wahrscheinlichkeit nicht anders. Weitere Untersuchungen und Planungen erfolgen im Verfahrensverlauf.

## 5.5 Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet der Niederungen der Issumer Fleuth. Um einen gestuften Übergang von der Ortslage in den Freiraum zu erzielen, wird das Baugebiet stark durchgrünt.

Auch die Abstandsbereiche zur Sicherung vor Geruchsbelastungen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So entsteht ein Netz von Grünflächen oder grünen Wegen, die in Summe die Versiegelung der Flächen erheblich reduzieren.

Die öffentlichen Grünflächen dienen ebenfalls zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die neuen Baugebiete.

Weitere Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung werden im weiteren Verfahren entwickelt und aufgenommen.

## 5.6 Immissionsschutz

### 5.6.1 Schallimmissionen

Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine „schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Einwirkungen durch das Planungswerk des Niersverbandes am Wiesenweg in Issum“ erarbeitet. Ergebnis der Berechnungen zu den Geräuschimmissionen sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei freier Schallausbreitung am Tag und in der Nacht in einem definierten Abstand zur Anlage.

Zur Optimierung dieses Abstands werden im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit dem Niersverband Möglichkeiten für aktive Schutzmaßnahmen an der Pumpanlage (Einhausungen u.ä.) und passive Schutzmaßnahmen in Form von Wall oder Wand untersucht. Erste Ergebnisse lassen darauf schließen, dass mit einer Einhausung des Pumpensumpfs und einer Dämmung der Öffnungen des Pumpenhauses sowie einer Lärmschutzwand (LSW) direkt am Rand der Pumpenanlage keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohngebiete mehr vorliegen. Das ehemalige Pumpenwärterhaus wird durch die LSW ebenfalls geschützt und kann dem Wohngebiet zugeordnet werden.

### 5.6.2 Geruchsmissionen

Ebenfalls zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein immissionstechnischer Bericht über die Geruchsmissionssituation für den Bereich der Wohnbaulandentwicklung im Umfeld des Wiesenwegs in Issum erarbeitet (Nr. LG 9685.2/02, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, 18.03.2015).

Aus den ermittelten Emissionen des Pumpwerks des Niersverbandes und der Brauerei in Issum wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die auf den Planbereich einwirkende Gesamtbelastung an Geruchsmissionen ermittelt.





Die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen innerhalb der Wohnbauentwicklungsflächen beträgt – im Nahbereich des Pumpwerks – bis zu 30 % der Jahresstunden. Mit zunehmender Entfernung vom Pumpwerk nimmt die Gesamtbelastung deutlich ab. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird ab einem Abstand von 40 m zur Einzäunung des Pumpwerks eingehalten.

Aus geruchstechnischer Sicht sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb der Wohnbauentwicklungsflächen zu erwarten, in denen die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen bis zu 10 % der Jahresstunden beträgt. In den Bereichen, in denen eine Geruchshäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden erreicht wird, wird von einer Ausweisung als Wohnbaufläche abgesehen.

## 6. BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG

### 6.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Issum ist nur im Besitz von einigen Teilflächen, die für die Erschließung hohe Bedeutung haben. Die Gemeinde strebt nicht an, die restlichen Flächen zu erwerben und nach Anlage der Erschließung zu veräußern.

Stattdessen wird eine Umlegung erfolgen, die nach Bewertung der eingebrachten Grundstücke und des Ergebnisses der Planung neue Flächenzuschnitte bildet.

Die Einleitung der förmlichen Umlegung ist am 22.10.2015 beschlossen worden.

### 6.2 Kosten

Die Kosten für die Erschließung der Baugebiete einschließlich der Aufwendungen für den Schallschutz, die Grünflächen und die ökologische Kompensation werden aus der Wertsteigerung der Grundstücke finanziert. Die Gemeinde Issum ist mit ihren Grundstücksflächen daran beteiligt.

Zusätzlich wird die Gemeinde die Verfahrenskosten für die Bauleitplanung sowie für Gutachten, Fachplanungen und Realisierung der Erschließung übernehmen.

Die Höhe der Kosten ist zurzeit noch nicht vollständig berechenbar.

### 6.3 Flächen

#### Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5,05 ha
Versorgungsanlagen	0,85 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,84 ha
Öffentliche Grünflächen	<u>0,98 ha</u>
Plangebiet	7,72 ha



## B. UMWELTBERICHT

### 7. UMWELTBERICHT

#### 7.1 Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 4 i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung erforderlich. Die Inhalte sind in einem Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil der Begründung zu dokumentieren.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Die Umweltprüfung umfasst alle Schutzgüter. Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes für die einzelnen Schutzgüter werden dargestellt. Im Anschluss wird die Bestandssituation, die Prognose sowie bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) dargestellt.

#### 7.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialbereich von Wohnbauland zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Restriktionen aus der vorhandenen Pumpanlage des Niersverbandes sind zu beachten.

#### 7.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Tiere und Pflanzen, Artenschutz</b>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) EU-Vogelschutz-Richtlinie (VS-R), Flora-Fauna-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
		<b>Berücksichtigung</b> Die planungsrelevanten Arten werden ermittelt, eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der ersten Stufe wird durchgeführt.
<b>Boden</b>	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt. insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,



		Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
		<b>Berücksichtigung</b> Es sind keine Altlasten bekannt. Die Versiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt.
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz NW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen.
		<b>Berücksichtigung</b> Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung des Grundwassers geht von der Wohnnutzung nicht aus.
<b>Klima</b>	Baugesetzbauch (BauGB) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Klima- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		<b>Berücksichtigung</b> Die Versiegelung wird erhöht. Wegen des hohen Begrünungsanteils durch Gärten und Grünflächen wird das Kleinklima nicht beeinträchtigt.
<b>Luft</b>	Bundesimmissions- schutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		<b>Berücksichtigung</b> Es wird keine luftverunreinigende Nutzung zulässig. Verkehrsbelastungen gehen von der Wohnnutzung nur gering aus.
<b>Mensch</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nach-





		teile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
		<b>Berücksichtigung</b> Auswirkungen durch Geruch werden durch ausreichende Abstände verhindert. Abschirmungsmaßnahmen gegen Schallemissionen werden getroffen.
<b>Landschaft, Ortsbild</b>	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz NW (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.
		<b>Berücksichtigung</b> Wesentliche Auswirkungen sind nicht gegeben.
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	Denkmalschutzgesetz	Denkmale sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		<b>Berücksichtigung</b> Auswirkungen sind nicht gegeben.

## 8. BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION, DER PROGNOSE DER UMWELTEINWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG SOWIE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Im weiteren Verfahren wird, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, die Beschreibung und Bewertung des Standorts vorgenommen. Daran schließt sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands an.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unterscheidet den Planfall, d. h. die Umsetzung der Planung sowie den Nullfall, d. h. die Entwicklung innerhalb des Plangebiets ohne Planung. In der Prognose werden die sonstigen umweltrelevanten Veränderungen im Untersuchungsraum berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan werden eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Kompensationsvorschlägen erarbeitet.

Die Bereiche entlang der Mühlenstraße und des Wiesenwegs, die bereits bebaut sind und nach § 34 BauGB zu betrachten sind, werden nicht in die Ausgleichsbilanzierung eingestellt, da die Eingriffe bereits vor der Bauleitplanung zulässig waren und erfolgten.



Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter dargestellt:

- Mensch (Lärm, Geruch)
- Natur, Landschaft, Artenschutz
- Boden
- Wasser
- Luft, Klima
- Kulturdenkmale
- Sachgüter

Issum, 04. November 2015

Gemeinde Issum  
Der Bürgermeister

Brüx