

STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT "ERWEITERUNG GWERBE GEBIET AM SCHANKWEILER"

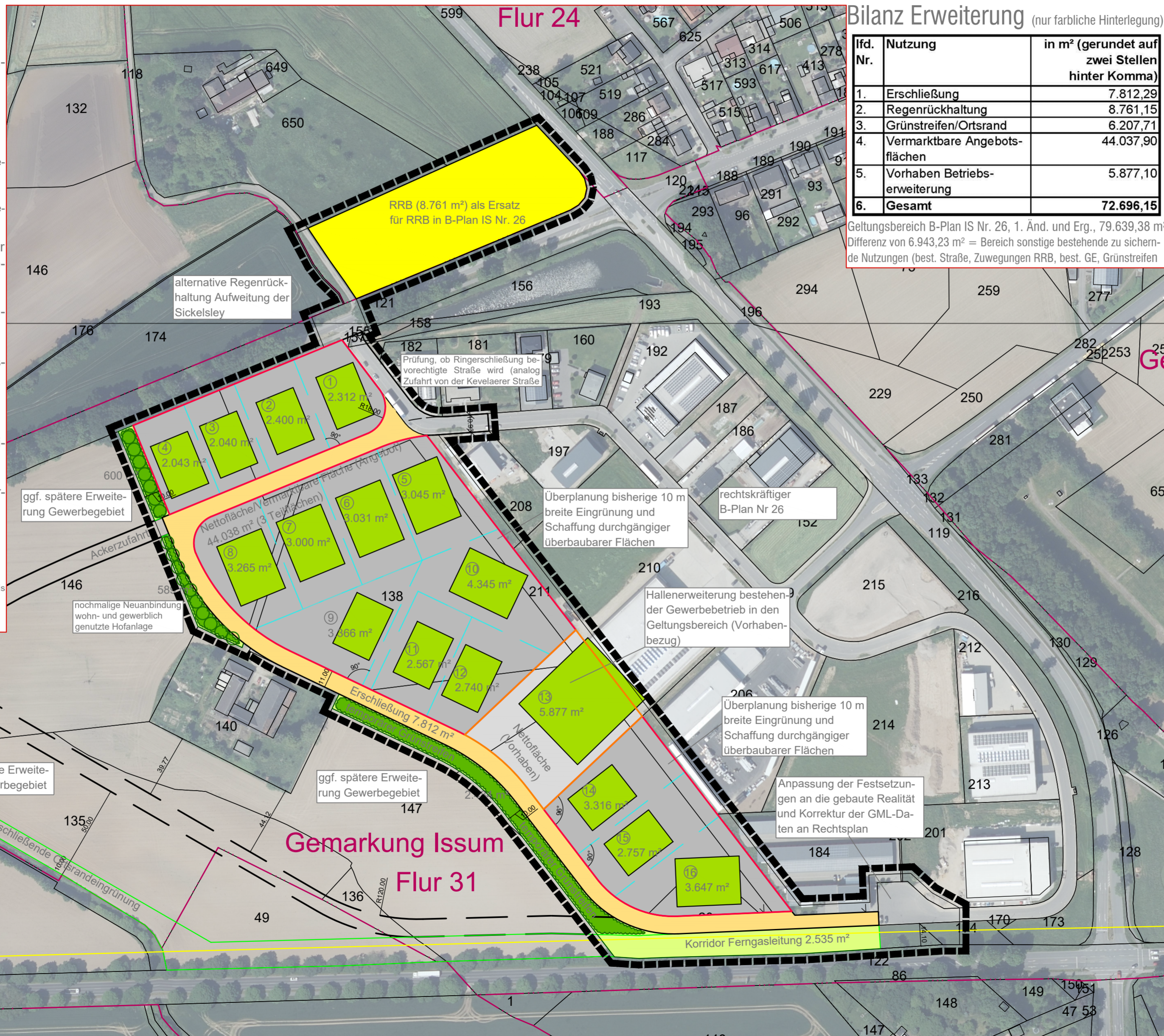
ZUM BEBAUUNGSPLAN IS NR. 26, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG, DER GEMEINDE ISSUM - VORENTWURF unter Berücksichtigung einer möglichen Gesamtentwicklung und Entwässerung (Angebot- und Vorhabenzug)

Anlage 2 zu Vorlage Nr. 640

Erklärungen

- Erschließungsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen
- in Aussicht genommene Parzellierung
- angebotsbezogene Gewerbegrundstücke GRZ 0,8, abw. Bauweise (Länge > 50 m), Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007
- vorhabenbezogene Gewerbegrundstücke GRZ 0,8, abw. Bauweise (Länge > 50 m), Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007
- beispielhafte Bebauung mit extensiver Dachbegrünung bei flach und schwach geneigten Dächern
- Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und einzelnen Überhältern/Baumreihe
- wiesenartiger Streifen mit Ferngasleitungs-trasse und Schutzstreifen
- Ferngasleitung
- Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung: Regenrückhaltung und -klärung
- Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans IS Nr. 26

Plangrundlage
Luftbild Datenlizenz Deutschland - Zero - Version - Version 2.0
(https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
Vermessung Stand 01/2024 ObVI Hax
B-Plan IS Nr. 26 der Gemeinde Issum als GML-Datei (Gemeinde Issum/Kreis Kleve) hinterlegt
ALKIS-Datenbestand Kreis Kleve (10/2023)
Koordinatensystem UTM ETRS 89 (UTM_32N)



Bilanz Erweiterung (nur farbliche Hinterlegung)

lfd. Nr.	Nutzung	in m² (gerundet auf zwei Stellen hinter Komma)
1.	Erschließung	7.812,29
2.	Regenrückhaltung	8.761,15
3.	Grünstreifen/Ortsrand	6.207,71
4.	Vermarktbarere Angebotsflächen	44.037,90
5.	Vorhaben Betriebs-erweiterung	5.877,10
6.	Gesamt	72.696,15

Geltungsbereich B-Plan IS Nr. 26, 1. Änd. und Erg., 79.639,38 m²
Differenz von 6.943,23 m² = Bereich sonstige bestehende zu sichermehrende Nutzungen (best. Straße, Zuwegungen RRB, best. GE, Grünstreifen)

Konzeptionelle Erläuterungen

Erschließung

- + Anbindungen über die L 362 (Kevelaerer Straße) und die Gelderner Straße mit Weiterentwicklung der Straße Am Schankweiler zu einer Ringstraße (11 m breit im Erweiterungsbereich), Berücksichtigung Ackerzuwegung zur Erschließung der westlichen landwirtschaftlichen Flächen
- + Ausschluss von Zu-/Abfahrten von der B 58 (Weseler Straße), L 362 (Kevelaerer Straße) und Gelderner Straße
- + Prüfung, ob Ringschließung bevorrechtigte Straße wird (analog der Zufahrt von der L 362)
- + Berücksichtigung von einseitigem Gehweg, Parkplätzen mit Baumstandorten im Zuge der weiteren Erschließungsplanung
- + nachhaltige und dauerhafte Erschließung der in den Ackerflächen liegenden Hofanlage "Sickels" (heutige Wohn- und Gewerbenutzung) über die neue Planstraße; Vermeidung Zwischenlösung

Nutzung

- + geplante Gliederung nach Abstandserlass NRW (2007) analog dem Bestandsgebiet (B-Plan Nr. 26); Ausschluss Störfallbetriebe/Einzelhandel (nur "Annexhandel" zulässig); es ist mit der Ansiedlung von ähnlichen Branchen und Betrieben wie im Bestandsgebiet zu rechnen
- + Überplanung des im B-Plan Nr. 26 südlich der Gelderner Straße/westlich der Straße Am Schankweiler festgesetzten Regenrückhaltebereichs und Einbeziehung in die Gewerbegebietserweiterung
- + als Ersatz Anordnung eines naturnahen Rückhaltebeckens mit Eingrünung nördlich der Gelderner Straße/westlich der Kevelaerer Straße (ggf. auch Aufnahme möglicher Niederschlagswässer bei Umsetzung des B-Plans Nr. 17 (Diebels Erweiterung)), alternativ Möglichkeiten zur Niederschlagswasserrückhaltung durch Aufweitung Grootbruchsley/Sickelsey (Prüfung im weiteren Verfahren)
- + Überplanung der heutigen Gewerbegebietseingrünung (10 m) aufgrund der vorhabenbedingten Anfrage eines bestehenden Gewerbebetriebs zur Hallenerweiterung in den Erweiterungsbereich (rund 0,6 ha)

Eingrünung/Klimaanpassung/Entwässerung

- + unter Berücksichtigung der vorhandenen Hofanlage "Sickels" Schaffung einer neuen Eingrünung (10 m Breite); langfristiger Erhalt Eingrünung nördlich der Hofanlage auch bei späterer Fortführung der Erschließung möglich; südöstlich der Hofanlage bis zur B 58 als "temporäre" Eingrünung bis zur nächsten Entwicklungsstufe des Gewerbegebiets
- + Fortführung des wiesenartigen Streifens entlang der B 58 im Bereich der vorhandenen Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- + extensive Dachbegrünung auf flach/schwach geneigten Dächern (auch Rückhaltung), Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Privatgrundstücken (belebte Bodenzone z.B. Mulden), übriges Niederschlagswasser befestigter Flächen/öffentliche Straßenverkehrsflächen Ableitung über öffentlichen Regenwasserkanal Richtung Regenrückhaltebecken (Bestand/Erweiterung); Schmutzwasserkanal
- + Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Stellplatzanlagen (z.B. je 5 Stpl./1 klein- oder mittelkroniger Laubbaum, dauerhafte Begrünung des 20%igen Freiflächenanteils eines Baugrundstücks
- + Heckenstrukturen im Übergang Gewerbliche Baugrundstücke zur Gelderner Straße mit Allee

PLANBEZEICHNUNG
Städtebauliches und gründerisches Konzept "Erweiterung Gewerbegebiet Am Schankweiler" in Issum

PROJEKT
13. Änderung des Flächennutzungsplans und B-Plan Nr. 26, 1. Änderung und Ergänzung, der Gemeinde Issum

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Issum

DATUM **04/2024** MASS-STAB **1: 2.000**

KREIS-STADT-GEMEINDE **Kleve - Issum** PLANGRÖSSE **682 x 374 mm**

GEMARKUNG **Issum** FLUR **24 und 31** FLURSTÜCKE **div.** PROJEKTNUMMER **23-072** ANLAGE **A.1**

HAUPTSITZ:
Carl-Peschken-Straße 12 | 47441 Moers
Tel.: 02841.7905 0 | FAX: 02841.7905 55
E-Mail: info@lange-planung.de

Ingenieur- und Planungsbüro **LANGE** GmbH & Co. KG
Wolfgang Kerstan • Gregor Stanislawski • Roland Pröger