



## GEMEINDE ISSUM

Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für  
den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) -

Begründung

Stand: 16.09.2016



## Inhaltsverzeichnis

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.....	5
3.4	Bau- und Planungsrecht.....	5
3.5	Technische Infrastruktur.....	6
3.6	Erschließung.....	6
3.7	Denkmalschutz.....	6
3.8	Altlasten / Bodenbelastungen.....	7
3.9	Boden / Grundwasser.....	7
3.10	Kampfmittel.....	8
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
5.	FESTSETZUNGEN IM BEBAUNGSPLAN.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2.1	Überbaubare Grundflächen.....	11
5.2.2	Nebenanlagen.....	11
5.3	Verkehr und Erschließung.....	12
5.3.1	Erschließung.....	12
5.3.2	Stellplätze.....	12
5.3.3	Öffentliche Parkplätze.....	13
5.4	Ver- und Entsorgung.....	13
5.5	Private Grünflächen.....	13
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	14
6.1	Verfahren.....	14
6.2	Schutzgut Mensch.....	14
6.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz....	14
6.4	Schutzgut Boden.....	16
6.5	Schutzgut Wasser.....	17
6.6	Schutzgut Klima/Luft.....	17
6.7	Schutzgut Landschaft.....	17
6.8	Schutzgut Boden- und Kulturdenkmale.....	18
6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	18
6.10	Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung.....	18
7.	BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG.....	18
7.1	Bodenordnung.....	18
7.2	Kosten.....	18
7.3	Flächenbilanz.....	18



## 1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Issum hat ein integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die gesamte Gemeinde mit vertiefender Ausarbeitung der Perspektiven für die Ortskerne von Issum und Sevelen erstellt. Der Rat hat das Konzept als Grundlage für die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde am 08.12.2011 beschlossen. Bestandteil des Beschlusses ist das Entwicklungskonzept Ortskern Sevelen, das folgende Ziele und Maßnahmen vorsieht:

- Die kompakte Struktur des Ortskerns und die historische Substanz erhalten und das Ortsbild aufwerten.
- Die Funktionen des Nebenzentrums stärken.
- Die Nahversorgung sicherstellen und die Angebote des mittelfristigen Bedarfs ausbauen.
- Die Flächenpotenziale entlang der Schanzstraße aktivieren.
- Die Aufenthaltsqualität verbessern.
- Den Wohnstandort Sevelen ausbauen.
- Ein konzentriertes Angebot mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Ortskern schaffen.
- Den Tourismus fördern und Baukultur etablieren.

Bestandteil des Entwicklungskonzepts ist es, auf dem Areal „Heesenhof/Woltershof“<sup>\*</sup> überwiegend Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen, ergänzt durch Dienstleistungen, Praxen, kleinere Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen und ggf. Einzelhandel sowie weitere Nutzungen, die der Lage am Rande des Zentrums entsprechen, zu verwirklichen.

Der Woltershof wurde nach langen Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft von der Gemeinde erworben. Die ehemals das Wohnen in diesem Bereich verhindernde Schweinemast eines benachbarten Landwirts konnte nach erfolgreicher Verhandlung und entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen aufgegeben bzw. verlagert werden.

Damit konnte die Grundlage geschaffen werden, auf dem Areal des ehemaligen „Heesenhof/Woltershof“ vorwiegend Wohnungsbau zu realisieren. In Sevelen besteht neben der Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime, ein deutlicher Bedarf für Miet- und Eigentumswohnungen, auch im hochwertigen Segment. Gesucht wird Wohnraum für ältere Menschen, selbstverständlich barrierefrei, eventuell auch mit Betreuung. Darüber hinaus werden Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Alleinstehende mit Kind sowie Einfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zum Ortskern und Wohnangebote für alle Interessenten, die die Lage im Ortskern schätzen, vermisst.

Der Bauausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.2015 die Entwicklung des Areals des ehemaligen Heesenhofs/Woltershofs mit Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen beschlossen. Es wurden auf der

---

\* Die in den Beschlüssen und Verfahren als „Woltershof“ Anlage ist historisch in Sevelen als Heesenhof belegt und wird im Weiteren auch so bezeichnet.



Grundlage von Testentwürfen die städtebaulichen Rahmenbedingungen und basierend auf einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die anzustrebenden Eckdaten zum Grundstückspreis beschlossen. Die Vorgehensweise zur Investorenansprache und Vermarktung waren ebenfalls Gegenstand des Beschlusses.

In einem öffentlichen Auswahlverfahren wurden örtliche, regionale und überregionale Investoren und Bauträger zur Abgabe von Interessenbekundungen aufgefordert. Nach ersten Gesprächen wurden dann Konzepte und Angebote eingereicht und bewertet.

Ende August bzw. Mitte September wurden von den verbleibenden Interessenten überarbeitete Konzepte bzw. Angebote vorgelegt. In weiteren Verhandlungen konnten mit 2 Investoren Einigungen erzielt werden, Teile der Bauflächen sollen erworben werden.

Mit dem abgestimmten Konzept wurde am 23.11.2015 eine Anwohnerversammlung durchgeführt. Im Anschluss wurde das Konzept, insbesondere zum Stellplatzangebot, optimiert. Am 10.12.2015 fasste der Rat der Gemeinde Isum den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Isum-Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) -. In seiner Sitzung am 23.02.2016 wurden durch den Rat das Investorenkonzept und die Grundstücksveräußerung beschlossen.

## 2. VERFAHREN

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortskern Sevelen. Er wird begrenzt durch die Schanzstraße im Norden, den Isidorsteg im Westen, den Burgweg im Süden und die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 623 und 624 in der Flur 12, Gemarkung Sevelen.

Das Plangebiet ist 12.592 m<sup>2</sup> groß.

### 2.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Es handelt sich um Nachverdichtung einer innerörtlichen Brache, die erforderlichen Bedingungen zur Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden erfüllt.

Der Bebauungsplan setzt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung fest. Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, für die die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Bebauungsplan wird für Teilbereiche durch städtebauliche Verträge zur Durchführung zwischen Gemeinde und Grunderwerbern ergänzt.



### 2.3 Verfahrensablauf

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des mit Beschluss vom 08.12.2010 aufgestellten Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 – Schanzstraße-. Den Aufstellungsbeschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) - fasste der Rat der Gemeinde Issum am 10.12.2015.

Die Planbezeichnung wurde im Nachhinein geändert. Die Hofstelle Woltershof hat den historischen Namen „Heesenhof“. Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.

### 2.4 Gegenwärtiger Zustand

Der Geltungsbereich wurde landwirtschaftlich genutzt. Historisch ist hier der Heesenhof belegt.

Auf der Fläche soll nach Angaben des Heimatvereins im 16./17. Jahrhundert eine Dorfschanze gelegen haben. Archäologische Untersuchungen mit Sachgrabungen im Frühjahr 2015 konnten dieses nicht durch Befunde bestätigen.

Nach Brand und Teileinsturz nach Sturm hat die Gemeinde die noch vorhandenen Gebäude abgebrochen. Das Grundstück wird zurzeit nicht genutzt.

## 3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

### 3.1 Regionalplan Düsseldorf

Der gültige Regionalplan Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dar.

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

### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 13 "Geldern-Issum" des Kreises Kleve trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issum stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Die Darstellung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung zu Wohnbaufläche geändert.

### 3.4 Bau- und Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 – Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) - besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Sevelen Nr. 13 – Am Rathaus/Burgweg - vom 27.04.1990. Diese Festsetzungen sollen überplant werden und mit Rechtskraft des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) - außer Kraft treten.



### 3.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist erschlossen. Innerhalb der Schanzstraße und des Burgwegs sind Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Versorgungsleitungen der Medien vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der bisher baulich genutzte nördliche Teil des Plangebiets wird über die Schanzstraße entwässert und versorgt.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Issum als zukünftiges Wohnbaugebiet enthalten.

Der nördliche Teil soll sowohl für Schutz- als auch für Regenwasser weiterhin über die Schanzstraße entwässert werden. Für den südlichen Teil ist der Anschluss an die Kanäle im Burgweg vorgesehen, die Höhenlage des dort vorhandenen Regenrückhaltekanals DN 1200 ist zu beachten. Insbesondere ist bei der Planung der neuen Erschließung zu berücksichtigen, dass der Anschluss neuer Kanäle an diesen Kanal oberhalb der Rückstauenebene erfolgen muss.

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 die Schanzstraße, den Isidorsteg und den Burgweg. Diese Straßen sind mit dem innerörtlichen Straßensystem in Sevelen und mit den regionalen Straßen verknüpft.

Die Gemeinde Issum ist in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr (VRR) eingebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist am Bürgerhaus (Linie 32 und 31), ca. 100 m entfernt.

### 3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Auf der Fläche des ehemaligen Heesenhofs soll im 16./17. Jahrhundert die Dorfschanze, die so genannte „Südschanze“, gelegen haben.

In Abstimmung mit dem LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege wurde eine archäologische Felduntersuchung mittels vier Suchschnitten beauftragt und zwischen dem 23.02. und 09.03.2015 durchgeführt. (Archäologische Sachverhaltsermittlung in Issum-Sevelen, Heesenhof, Issum Nr. 2015/1024, Dr. Hans-Peter Schletter).

Die dokumentierten Befunde lassen sich jedoch nur dem Hof selbst zuordnen, es ergaben sich keine Hinweise auf eine Befestigungsanlage.

Einschränkungen für die geplante Bebauung ergeben sich nicht.

Dennoch wird ein Hinweis auf das Verhalten bei Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.



### 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. Das Grundstück wurde 2013 auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die Aufbauten auf Schadstoffe hin untersucht. Nach dem Abbruch 2015 wurden die freigelegten Flächen ebenfalls untersucht. (BV Einzelhandelsentwicklung Bereich Schanzstraße 14 in Issum-Sevelen, Ehemaliger Hof Wolters, Historische Recherche, Altlastenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung, Schadstoffkataster, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, Mai 2013; BVH: Gebäuderückbau an der Schanzstraße 14 in Issum-Sevelen (ehemaliger Woltershof), Abschlussbericht zur Rückbaubegleitung, LZ Umwelttechnik Ingenieurberatungs GmbH, Viersen, 16.05.2015).

Ein orientierender Vergleich aller Bodenproben und Bodenmischproben mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Direktkontakt Boden-Mensch, bezogen auf die sensibelste Nutzungsart „Kinderspielflächen“, ergab keine Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte. Gegen die Nutzung als Wohnbaufläche und das Anlegen von Nutzgärten bestehen keine Bedenken.

### 3.9 Boden / Grundwasser

Es wurde ein Gutachten zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen erstellt (Gutachten RF 16.08.02, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 15.08.2016). Nach der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt C 4702 Krefeld, stehen nördlich im Untersuchungsgebiet oben schluffige Sande sowie unten Sande und Kiese der Niederterrasse an. Südlich im Untersuchungsgebiet werden Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse ausgewiesen. Diese werden von schluffigen Feinsanden (Löß bzw. Lößlehm) überdeckt. Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen NRW weist Sevelen in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse T aus. Die Untergrundverhältnisse entsprechen der Baugrundklasse C.

Das Gutachten hat im Bereich ehemaliger Bebauung Auffüllungen mit bis zu 1,2 m ermittelt, in unbebauten Bereichen ist humoser Mutterboden bis 1,1 m vorhanden. Im nördlichen Bereich folgen darunter gewachsene Böden aus Feinsanden sowie kiesigen Mittel- und Mittel- bis Grobsanden. In den südlichen Bereichen steht schluffiger Feinsand und toniger Schluff bis 1,6 m unter Geländeoberkante (uGOK) an. Darunter folgen mittelsandiger Feinsand sowie kiesiger Mittel- bis Grobsand.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 1,5 bis 2,0 m unter Geländeoberkante (uGOK). Bei den Bohrungen zur Bodenuntersuchung wurden Flurabstände von 1,6 bis 1,9 m uGOK entsprechend ca. 26,45 m NHN gemessen. Als höchster Grundwasserstand ist ca. 27,4 m NHN anzusetzen.

Bei nicht unterkellerten Bauvorhaben ist humoser Boden zu entfernen und verdichtungsfähiges Material einzusetzen, im südlichen Bereich ist auch Baugrundverbesserung und Nachverdichtung erforderlich. Unterkellerte Gebäude liegen unterhalb des Grundwasserspiegels, dieses ist bei Gründung und Abdichtung der Baukörper zu beachten.



### 3.10 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung zu einem möglichen Verdacht auf Kampfmittel im Geltungsbereich durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst ist erfolgt. Es liegen keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln vor. Dennoch wird der Bebauungsplan mit einem Hinweis zum Vorgehen bei Bodenarbeiten versehen.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Entwicklung der im Ortskern von Sevelen gelegenen Brachfläche des ehemaligen Heesenhofs (Woltershof) ist ein Schwerpunkt der Ortsentwicklung. Daher hat der Bauausschuss der Gemeinde Issum am 10.02.2015 beschlossen, die Entwicklung des Gebiets an der Schanzstraße mit Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen auf der Grundlage von Testentwürfen zu betreiben. Hierzu erfolgte eine Investorenansprache und ein Auswahlverfahren unter örtlichen, regionalen und überregionalen Investoren, Immobilienentwicklern und Bauträgern mit folgenden Grundlagen:

### **Städtebauliche Grundsätze**

Entsprechend der Lage im Ortskern und der umgebenden Baustruktur gliedert sich das Grundstück in drei Bereiche, die jedoch keine scharfe Trennung erhalten sollen und damit auf die Nachfrage reagieren können.

An der Schanzstraße soll eine kompakte Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen (kein zusätzlicher Dachausbau zulässig) für Wohnungsbau des gesamten beschriebenen Spektrums sowie den Ergänzungen durch Handel, Dienstleistungen und Praxen entstehen.

Der mittlere Bereich ist zu nutzen für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (zusätzlicher Dachausbau möglich) für Doppelhäuser oder verdichtete Einzelhausbebauung (Kettenhäuser) oder auch Geschosswohnungsbau.

Der südliche Bereich am Burgweg soll durch seine Lage als Übergangsbereich zum Siedlungsrand die geringste Dichte aufweisen und ist eingeschossig mit möglichem Dachausbau durch freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser nutzbar.

Eine private aber öffentlich begehbare Wegeverbindung zwischen dem inneren Grundstücksbereich und der Schanzstraße wird gewünscht.

Die Verbindung der geplanten inneren Wohnstraßen mit der Straße „Am Heesenhof“ ist nur für Radfahrer und Fußgänger auszugestalten.

Der Platz am Heiligenhäuschen mit dem ortsbildprägenden Baum an der Ecke Isidorsteg/Burgweg ist zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.

Mit den interessierten Bietern konnte im Verfahren das Ergebnis erzielt werden, dass das grundsätzliche städtebauliche Konzept mit 2 Investoren und der Gemeinde als Erschließungsträgerin umgesetzt werden kann.

Für den gesamten nördlichen Teil des Baugebiets wird ein Investor den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbau realisieren.

Die innere Erschließung - mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus - nimmt die Gemeinde vor. Im mittleren Bereich werden durch einen weiteren Investor Einzel- und Doppelhäuser errichtet und die restlichen Grundstücke am Isidorsteg und am Burgweg wird die Gemeinde selbst vermarkten. Dem vorliegenden Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich



Schanzstraße 14 (Heesenhof) - liegt folgender städtebaulicher Entwurf zugrunde:

### **Städtebaulicher Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf nimmt die Grundidee des Entwicklungskonzepts auf. An der Schanzstraße wird eine bauliche Kante durch zwei höhere Gebäude erzeugt, die den Straßenverlauf betont. Die weiteren Gebäude bilden einen Innenhof, der die Wegebeziehungen zwischen den Gebäuden, zwischen den Stellplatzanlagen aber auch zwischen der Schanzstraße und der neuen inneren Erschließung verbindet. Der Innenhof ist Spiel- und Kommunikationsort und Teil des privaten Erschließungskonzepts im Baugebiet.

Der Geschosswohnungsbau wird durch Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten (Staffel-)Geschoss mit ca. 8 bis 10 Wohnungen unterschiedlicher Größe je Gebäude umgesetzt. Die Wohnungsgröße ist vom Nutzerkreis abhängig und variiert zwischen 2-Raumwohnungen, z. B. für Senioren, und großen Familienwohnungen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in begrünten Carports direkt am Gebäude oder durch offene Stellplätze nachgewiesen. Die Nebenanlagen für Müll o.ä. sind an die Carports angeschlossen. Der erhaltenswerte Baum im Einmündungsbereich Schanzstraße/Isidorsteg bleibt erhalten.

Südlich der neuen Erschließungsachse zwischen Isidorsteg und „Am Heesenhof“, von der es keine KFZ-Verbindung zum vorhandenen Wendepunkt der Straße „Am Heesenhof“ gibt, liegt eine maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit ca. 14 bis 16 Grundstücken. Die Dichte und Höhe der Bebauung soll zum Burgweg hin abnehmen.

Das vorhandene Heiligenhäuschen (Ecke Isidorsteg/Burgweg) mit seinem prägenden Bau wird zur Neubebauung durch eine Hecke abgeschirmt und zusammen mit der ortsbildprägenden Blutbuche erhalten.

## **5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

### **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“ dienen nicht zur Versorgung des Gebiets. Daher werden diese nicht zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Baugebiet orientiert sich an dem vom Rat beschlossenen städtebaulichen Konzept, den umgebenden Baugebieten und an den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Das Baugebiet ist dreigeteilt.



Für das nördliche Baugebiet für den Geschosswohnungsbau ist im Zusammenhang mit der Nähe zum Ortszentrum eine maximal 2-geschossige Bauweise und ein zusätzliches Staffelgeschoss festgesetzt. Ziel ist es, eine Gebäudefront mit ortsbildprägenden Gebäuden zur Schanzstraße zu ermöglichen. Diese sollen 3 Nutzungsebenen haben.

Um die Baumasse zu reduzieren, erfolgt eine Festsetzung, die das Staffelgeschoss definiert.

Diese textliche Festsetzung stellt nochmals klar, dass ein Staffelgeschoss ein allseitig gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss sein muss, welches nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Diese Definition entspricht § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW. Ergänzend wird im Sinne der Protokolle der Dienstbesprechungen des NRW-Bauministeriums und der Bauaufsichtsbehörde (2013), das das Zurückweichen nur für das notwendige Treppenhaus unterbrochen werden darf. Zusätzlich wird das Mindestmaß des Zurückweichens festgelegt und hier für **eine** Seite ein mögliches Mindestmaß von 0,5 m festgelegt. Alle anderen Seiten müssen mindestens 1 m zurückgesetzt sein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,4 beschränkt, auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da differenzierte Gebäudehöhenfestsetzungen die maximal mögliche Kubatur festlegen.

Die Sockelhöhe ist zur Vermeidung von hohen Erdgeschossen und damit sehr hohen Terrassen auf maximal 0,5 m über der allgemeinen Erschließungshöhe begrenzt. Die Traufhöhe ist auf ca. 6,50 m (ebenfalls über Erschließungsebene) beschränkt und lässt so auch etwas höhere Wohngeschosse zu. Die maximale Gebäudehöhe (entsprechend Firsthöhe) soll mit höchstens 10,5 m ein Flachdach oder flach geneigtes Dach ermöglichen. Diese Höhe entspricht konventionellen 2-geschossigen Wohnhäusern mit steilem (ca. 45° geneigtem) Dach und somit einem in der Umgebung häufig zu findenden Bautyp.

Die überbaubaren Flächen sind dem beschlossenen Entwurfskonzept nachgebildet und ermöglichen eine offene Bauweise mit ausreichenden Grenzabständen, auch innerhalb des Grundstücks der Bauträgermaßnahme.

Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des nördlichen Baugebiets mit den vier freistehenden Baukörpern sind die Fußwege und eine kleine Platzfläche, die Aufenthaltsqualität sichert. Gleichzeitig ermöglichen die Flächen eine direkte Verbindung zwischen der Schanzstraße und der neuen inneren Verkehrsfläche. Die Verbindung geht sogar bis zum Burgweg. Um hier eine gute Vernetzung für Fußgänger zu ermöglichen wird im nördlichen Baugebiet ein Gehrecht und eine Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die südlichen Baufelder (WA 2 und WA 3) sind nach dem vom Rat beschlossenen Konzept einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorbehalten.

Für den mittleren Abschnitt der Bebauung (südlich der Querschließung) erfolgt eine Abstufung im Sinne des städtebaulichen Konzepts auf eine maximal 2-geschossige Bauweise ohne Dachausbau. Es sind auch eingeschossige Bauten mit Dachausbau möglich. Festgelegt wurden eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 5,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m (Firsthöhe). Die Grundflächenzahl soll 0,4 nicht überschreiten, auf eine Ge-



schossflächenzahlfestsetzung wird wegen der Gebäudehöhenfestsetzungen verzichtet. Zulässig sollen hier nur Einzel- und Doppelhäuser werden, um in der möglichen Dichte einen Übergang von dem Geschossbau an der Schanzstraße zu den Einzelhausgebieten im Süden zu erzielen.

Für die Gebäude direkt am Burgweg wird eine nur eingeschossige Bauweise (mit Dachausbau) und ebenfalls einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zulässig sollen hier nur Einzel- und Doppelhäuser werden, um den aufgelockerten Baucharakter des Burgweges zu erhalten. Die zulässigen Höhen betragen maximal 0,5 m Sockel und maximal 8,5 m Traufhöhe sowie höchstens 9,5 m Firsthöhe. Auch hier wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Somit erfolgt eine Abstimmung auf eine Höhe in den benachbarten Baugebieten am Burgweg.

Alle Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgen als absolute Höhe in Meter über NHN. Die zukünftige Höhe der neuen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Bezugshöhe – ebenfalls in Meter über NHN angegeben.

#### 5.2.1 Überbaubare Grundflächen

Für das nördliche Baufeld für den Geschossbau sind begrünte Carports und offene Stellplätze vorgesehen. Durch diese Stellplatzanlagen, die Carports und die Zufahrten für diese Anlagen darf die versiegelte Fläche bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden. Die Kompensation erfolgt durch die Begrünung der Carportdächer und durch die Bepflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen.

#### 5.2.2 Nebenanlagen

Zum Schutz der Gartenflächen vor Versiegelung und zur Sicherung des Nachbarschutzes werden Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die jeweilige hintere Baugrenze darf jedoch durch Terrassen (keine Wintergärten) um bis zu 3 m überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO, um bis zu 50% überschritten werden. Um zu vermeiden, dass diese maximal mögliche Versiegelung auch in den hinteren Gartenteilen der Grundstücke erfolgt und dort in der Regel auch zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führt, werden nur in den überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen flächenmäßig unbeschränkt zulässig. Für die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen wird eine im Verhältnis zur Größe des Grundstücks stehende Festsetzung zur Zulässigkeit der Nebenanlagen getroffen. Diese wird wiederum mit einer Obergrenze versehen, damit auch bei sehr großen Grundstücken die Bebauung im Gartenbereich beschränkt bleibt.

In der Regel sind innerhalb der überbaubaren Flächen die meisten allgemein gebräuchlichen Nebenanlagen (Terrassen, Freisitze, Abstellräume für Gartengeräte und Fahrräder, Garagen, Mülltonnenschränke u.ä.) unproblematisch unterzubringen. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden vielfach so genannte Gartenhäuser gewünscht.



Der Flächenschlüssel von 4% ermöglicht z.B. bei einem Durchschnittsgrundstück von ca. 400 m<sup>2</sup> Größe ein Gartenhäuschen von 16 m<sup>2</sup> Grundfläche. Dies stellt das Maximum dar, das im Sinne des Nachbarschutzes auf einem solchen Grundstück verträglich ist und ist daher auch als Flächenobergrenze festgesetzt worden.

### 5.3 Verkehr und Erschließung

#### 5.3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist von außen über die Schanzstraße, den Isidorsteg und den Burgweg erschlossen. Diese Straßen sind über das innerörtliche Straßennetz Sevelens mit den regionalen Straßen verbunden.

Das innere Baugebiet wird durch einen Wohnweg erschlossen, der vom Burgweg nach Norden führt und in Höhe der vorhandenen Straße „Am Heesenhof“ auf einen Wohnweg führt, der nach Osten die Verbindung zum Isidorsteg bildet.

Von diesen Wohnwegen, die als Mischverkehrsflächen (Spielstraße Zeichen 325 StVO) ausgebaut werden sollen, erfolgt die Erschließung der südlichen Einzel- und Doppelhausbebauung. Das nördliche Baufeld für den Geschossbau wird ebenfalls zum Teil über diese Verkehrsfläche erschlossen, Stellplatz- und Carportflächen grenzen direkt an und sind entsprechend festgesetzt.

Zu dem vorhandenen Wohnweg „Am Heesenhof“ innerhalb des Bebauungsplans Sevelen Nr. 13 „Am Rathaus/Burgweg“ wird lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung erfolgen. Eine bauliche Trennung zur Vermeidung der Durchfahrt für KFZ erfolgt.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Wohnwegs im Plangebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Entlang des Isidorstegs erfolgt für einen Teilbereich die Festsetzung eines ca. 2,0 m breiten Streifens als öffentliche Verkehrsfläche, um hier den Ausbau eines Gehwegs entlang des Isidorstegs zu sichern.

Ebenso wird an der Schanzstraße eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um auch hier den Ausbau eines Gehwegs zu ermöglichen.

Für den Einmündungsbereich Schanzstraße/Isidorsteg werden Verbote für Zu- und Ausfahrten festgesetzt, um hier keine Störung des Verkehrsflusses oder Sicherheitsprobleme auftreten zu lassen. Ebenfalls werden längs des Burgwegs Verbote für Zu- und Ausfahrten festgesetzt, da hier die Grundstücke über den neuen Wohnweg ausreichend erschlossen sind und eine Zufahrt nach Süden nicht erforderlich ist.

Die geringe Zahl der neuen Wohneinheiten erzeugt nur einen geringen Mehrverkehr auf den umliegenden vorhandenen Straßen. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Knotenpunkte wird nicht negativ beeinträchtigt, mit erheblichen Umweltauswirkungen durch den Verkehr ist nicht zu rechnen.

#### 5.3.2 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Für den südlichen Teil mit der Einzel- und Doppelhausbebauung sind mindestens 1,5 Stellplätze je WE zu realisieren.



Für den nördlichen Geschosswohnungsbau ist ein differenzierter Stellplatzschlüssel mit dem Investor vereinbart und durch den städtebaulichen Vertrag festgelegt. Für große Wohnungen werden 2 Stellplätze je WE, für mittelgroße Wohnungen 1,5 Stellplätze je WE und für kleine Wohnungen (z. B. Seniorenwohnungen) 1,0 Stellplatz je WE angesetzt.

Bei der geplanten Wohnungszahl ergeben sich ca. 48 Stellplätze, die innerhalb der für Carports und Stellplätze festgelegten Flächen auch nachgewiesen werden können.

### 5.3.3 Öffentliche Parkplätze

Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind 5 öffentliche Parkplätze für Besucher möglich, die jedoch nicht einzeln ausgewiesen werden, da die Lage im Endausbau der Verkehrsfläche mit den Grundstückszufahrten der angrenzenden Neubebauung abgestimmt wird.

Durch die hohe Zahl der privaten Stellplätze kann der Anteil der öffentlichen Parkplätze auf ca. 10 % der Wohneinheiten reduziert werden.

## 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 weiterhin im Trennsystem. Die Regenwässer der öffentlichen und der privaten Flächen werden im Trennsystem gefasst und der Vorflut zugeleitet.

Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Issum sowohl für die Schmutz- als auch für die Regenwasserbeseitigung berücksichtigt.

Anfallendes unbelastetes Regenwasser (der Dachflächen) kann laut geohydrologischen Gutachten nur in den kiesigen Mittel- bis Grobsanden versickert werden. Der notwendige hydraulische Anschluss von der Sohle einer Versickerungseinrichtung zum Grundwasser ist ggf. durch den Einbau von sauberen Sand oder Sand-Feinkies-Gemischen herzustellen.

Das nördliche Baugebiet (WA 1) wird für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung aller versiegelten Flächen an die vorhandenen Kanäle in der Schanzstraße angeschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Anlagen ist im Zusammenhang mit der zurzeit vorgesehenen Sanierung dafür ausreichend.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur inneren Erschließung des südlichen Bereichs ist in ihrer Höhenlage so geplant, dass eine Schmutz- und Regenwasserbeseitigung nach Süden mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle im Burgweg problemlos möglich ist. Der Anschluss an den Regenrückhaltekanal DN 1200 erfolgt oberhalb der Rückstauebene. Die Kapazität des vorhandenen Systems ist für die geplanten zusätzlichen Mengen ausreichend. Die Fachplanung hierzu erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Fachbüro und wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

## 5.5 Private Grünflächen

Im südlichen Plangebiet am Burgweg ist das Flurstück 623 gelegen. Dieses Flurstück ist gebildet worden, um dem Wunsch eines der Mitglieder der Erbgemeinschaft nachzukommen, die die ehemalige Hoffläche an die Ge-



meinde Issum veräußert hat. Dieses Mitglied der Erbgemeinschaft wollte statt eines Geldbetrags ein Flurstück als Anteil. Es wurde entsprechend vereinbart, dass dieses Flurstück nicht Bestandteil der zukünftigen Bebauung sein wird und keine Baurechte erhält, sondern als private Grünfläche in den Bebauungsplan eingeht.

Die nähere Zweckbestimmung der privaten Grünfläche ist „Garten“. Diese Gartenfläche ist in die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Issum, eine offene aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern am Burgweg umzusetzen, gut integrierbar.

Die private Grünfläche wirkt nicht als Fremdkörper sondern eher als großer Hausgarten. In der näheren Umgebung am Burgweg sind vergleichbare Situationen vorhanden.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

### 6.1 Verfahren

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung und des Vorhabens auf die Schutzgüter darzustellen.

Nach § 13 a, Absatz 2, Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, da sie als vor der planerischen Entscheidung zulässig gewertet werden.

### 6.2 Schutzgut Mensch

Für die Planung sind mögliche Auswirkungen auf die benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Für das Schutzgut Mensch kommen hier lediglich die möglichen Auswirkungen durch Schall in Betracht.

Die Nutzungsinhalte des Bebauungsplans sind Wohnnutzungen bzw. es sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Insofern ist davon auszugehen, dass von den zukünftigen Nutzungen einschließlich der Stellplatznutzung und der des Zufahrtsverkehrs keine Störungen auf die Wohnnutzung im Bebauungsplan oder auf angrenzende vorhandene Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

### 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

#### Wirkungsbereich und Vorbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Süden, Westen, und Norden von Wohnbebauung umgeben. Östlich angrenzend liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches verlaufen Verkehrswege (Schanzstraße, Isidorsteg und Burgweg). Dadurch ist das Gelände durch Straßen- und Fußgängerverkehr vorbelastet. Das Grundstück ist zurzeit nicht vollständig umzäunt, sodass eine Zugänglichkeit von



freilaufenden Hunden oder Katzen gegeben ist (Beobachtung von Katzen während der Begehung).

Aufgrund der umgebenden vertikalen Strukturen durch vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung und durch Einzelbäume (Straßenbäume, Blutbuche und Eiche) an den Grenzen des Geltungsbereiches ist das gesamte Flurstück für empfindliche Bodenbrüter wie z.B. für den Kiebitz als Brut- oder Rastplatz nicht geeignet.

Der Wirkungsraum bleibt daher auf den eigentlichen Eingriffsbereich beschränkt.

#### Beschreibung der Biotoptypen

Der Eingriffsbereich umfasst eine Brachfläche im Innenbereich der Ortschaft Sevelen. Es handelt sich um eine ehemalige Hofstelle mit Reitplatz. Die Gebäude, die im nördlichen Bereich standen, sind bereits abgebrochen. Mittlerweile hat sich im nördlichen Bereich eine lückige Ruderalflur eingestellt, die nach Süden hin, wo der ehemalige Reitplatz lag, in eine Wiesenvegetation übergeht. Am östlichen Rand entlang des Isidorstegs steht eine ca. 2 m hohe, einreihige und nicht freiwachsende Hecke aus Weißdorn und Hainbuche. Nordöstlich und südöstlich am Rande des Geltungsbereiches stehen eine Eiche bzw. eine alte Blutbuche. In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude mit Gärten und östlich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallungen.

Der Biotoptyp Brache wird vollständig überplant, die nicht versiegelten Bauflächen werden als Hausgärten ohne wesentlichen ökologischen Wert angelegt. Die private Grünfläche wird ebenfalls Garten. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zum Heiligenhäuschen hin kann eine neue nicht freiwachsende Weißdorn- oder Hainbuchenhecke entstehen. Die beiden vorhandenen ortsbildprägenden Bäume an der Einmündung Isidorsteg zur Schanzstraße (Eiche) und am Burgweg (Blutbuche am Heiligenhäuschen) bleiben erhalten.

#### Planungsrelevante Arten

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 (1 und 5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde durch Dipl. Ing. Ludger Baumann, Freier Landschaftsarchitekt, Kleve vom 30.06.2016) durchgeführt.

Im Rahmen der Stufe I des Prüfverfahrens „Vorprüfung (Artenspektrum Wirkfaktoren)“ wurde für das Bauvorhaben eine Auswertung des Fachinformationssystems Nordrhein-Westfalen (FIS) für das Messtischblatt 4405 (Rheurdt) durchgeführt, da der Bebauungsplan im Bereich dieses Messtischblatts liegt. Ferner wurden das Fundortkataster NRW (LINFOS) auf Hinweise abgefragt. Eine Begehung erfolgte am 02.06.2016.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können im Bereich der genannten Messtischblattquadranten potenziell 53 planungsrelevante Arten, die im Lebensraumtyp Gärten, zu denen auch Siedlungsbrachen zählen, potenziell vorkommen. Dazu gehören theoretisch 8 Fledermaus-, 39 Vogel- und zwei Amphibienarten sowie jeweils eine Reptilien- und Käferart. Planungsrelevante Farn - und Blütenpflanzen sind in den relevanten Messtischblattquadranten nicht aufgeführt.



Konkrete Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Für die im relevanten Messtischblattquadranten aufgeführten Fledermaus-, Vogel-, Amphibien, Reptilienarten sowie für den Eremit bzw. Juchtenkäfer wurde eine überschlägige Prüfung (ASP I) anhand der vorhandenen Biotoptypen vorgenommen.

Der Geltungsbereich weist keine geeigneten Potenziale für Fortpflanzungsstätten der aufgeführten planungsrelevanten Arten auf. Für Bodenbrüter ist die Fläche wegen der vorhandenen Störungen (angrenzende Straßenbereiche, streunende Katzen) generell ungeeignet.

Die Brachfläche kann zwar für einige Fledermaus- und Vogelarten als Jagdrevier oder Nahrungshabitat dienen, ist aufgrund der Störungen, ihrer Lage, Ausprägung und Größenordnung aber nicht als essenzielles Teilhabitat einzustufen.

Für die aufgelisteten Amphibien- und Reptilienarten sowie für den Eremiten bzw. Juchtenkäfer entsprechen die Brachflächen nicht deren Habitatanforderungen.

Im Geltungsbereich lagen keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten vor. Dennoch soll im Bebauungsplan ein Baufenster für die Baufeldräumung für den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar festgesetzt werden, um mögliche Individuenverluste zu vermeiden.

Insgesamt führt das Vorhaben nicht dazu, dass planungsrelevante Arten erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Das geplante Vorhaben hat somit auch keine Beeinträchtigung einer lokalen Population planungsrelevanter Arten zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz sind nicht zu erwarten.

#### 6.4 Schutzgut Boden

Nach der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt C 4702 Krefeld, stehen nördlich im Untersuchungsgebiet oben schluffige Sande sowie unten Sande und Kiese der Niederterrasse an. Südlich im Untersuchungsgebiet werden Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse ausgewiesen. Diese werden von schluffigen Feinsanden (Löß bzw. Lößlehm) überdeckt.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Gegenüber dem Bestand werden Flächen mehr versiegelt. Die Grundwasseranreicherung bleibt durch Versickerung unbelasteter Regenwässer und Einleitung der Regenwässer in die Vorflut erhalten, die natürliche Bodenfunktion geht verloren. Es ist keine Kompensation möglich und vorgesehen.

In den bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Kleve geführten Kataster über „altlastenverdächtige Flächen“ sind keine Altlastenverdächtige, keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Das Grundstück wurde 2013 auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die Aufbauten auf Schadstoffe hin untersucht. Ein orientierender Vergleich aller Bodenproben und Bodenmischproben mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Direktkontakt Boden-Mensch, bezogen auf die sensibelste Nutzungsart „Kinderspielflächen“, ergab keine Überschreitung der



entsprechenden Prüfwerte. Gegen die Nutzung als Wohnbaufläche und das Anlegen von Nutzgärten bestehen keine Bedenken.

Landwirtschaftliche Nutzflächen oder geschützte Böden sind nicht betroffen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Gesamtheit des Schutzguts Boden sind nicht zu erwarten.

### 6.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Das obere, freie Grundwasserstockwerk liegt in den Sanden und Kiesen der Niederterrasse bzw. der Unteren Mittelterrasse. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 1,5 bis 2,0 m unter Geländeoberkante (uGOK). Bei den Bohrungen zur Bodenuntersuchung wurden Flurabstände von 1,6 bis 1,9 m uGOK entsprechend ca. 26,45 m NHN gemessen. Als höchster Grundwasserstand ist ca. 27,4 m NHN anzusetzen.

Das Regenwasser von Straßen und Wegen wird über die Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeleitet. Unbelastete Regenwässer von privaten Flächen können zur Versickerung gebracht werden.

Dieses entspricht der bestehenden Situation, die zusätzliche Versiegelung liegt in einer Größenordnung, die zu keinen Problemen für die Grundwasserneubildung sowie zu keinen Kapazitätsproblemen der Kanalisation führt. Die Fläche ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde enthalten.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### 6.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Klimatische Situation ist durch geringe versiegelte Flächen geprägt. Luftbelastende Nutzungen sind nicht vorhanden. Vorbelastungen durch industrielle oder verkehrliche Emissionen sind nicht gegeben.

Durch die Zunahme der Versiegelung ist nicht mit einer wesentlichen negativen Auswirkung auf das Klima zu rechnen, Begrünungen der überdachten Stellplätze und Hausgärten sollen die Aufheizung mindern.

Die geringfügige Zunahme an Wohnnutzung führt nicht zu einer wesentlich höheren Verkehrsfrequenz. Mit zusätzlichen Luftschadstoffen ist nicht im wesentlichen Umfang zu rechnen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

### 6.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet als Untersuchungsgebiet hat keine Funktion für das Landschaftsbild oder für die Erholung. Die im Plangebiet vorhandene ortsbildprägende Eiche an der Einmündung Isidorsteg zur Schanzstraße sowie die knapp außerhalb des Plangebiets liegende Blutbuche am Heiligenhäuschen bleiben erhalten.

Die privaten Baugrundstücke werden intensiv eingegrünt, der Geschosswohnungsbau erhält ebenfalls Gärten und eine kleine Platzfläche mit Grün.



Die Einbindung in das Ortsbild erfolgt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### 6.8 Schutzgut Boden- und Kulturdenkmale

Boden- und Baudenkmale sind trotz Suchgrabung nicht bekannt. Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Das vorhandene Heiligenhäuschen an der Einmündung Isidorsteg/Burgweg liegt nicht im Bebauungsplanbereich und bleibt unverändert erhalten. Die angrenzenden Bauflächen sind soweit zurückgenommen, dass eine Randeingrünung erfolgen kann.

Ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### 6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die natürliche Wechselwirkung zwischen Boden und Wasser durch die Versickerung von Regenwasser ist auf den heute nicht versiegelten Flächen gegeben. Sie bleibt nur bei zukünftig unversiegelten Flächen bestehen und wird durch die neue Versiegelung unterbrochen. Die durch die im Trennsystem sichergestellte Einleitung von Regenwasser in die Vorflut sowie die Versickerung von unbelasteten Regenwässern erhält diese Wassermengen im Gesamtwassersystem.

Wesentliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### 6.10 Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, verbleibt die Brachfläche. Es entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt.

## 7. BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG

### 7.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Issum ist im Besitz der für die Umsetzung notwendigen Grundstücke. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 7.2 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Baugebiets werden aus der Wertsteigerung des Grundstücks finanziert.

Zusätzlich wird die Gemeinde teilweise die Verfahrenskosten für die Bauleitplanung sowie für Gutachten, Fachplanungen und Vermarktung übernehmen.



### 7.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	10.201 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	310 m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	923 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.153 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet	ca. 12.587 m <sup>2</sup>

Issum, 12.10.2016

Der Bürgermeister

Brüx