

GEMEINDE ISSUM

Der Bürgermeister

FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen

Bebauungsplan Issum Nr. 14

„Werkstraße / Kullenweg“

- 2. Änderung -

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

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



3. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele des Bebauungsplans	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise.....	8
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	9
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung.....	9
8.1	Gas, Wasser, Strom	9
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	10
9	Belange von Natur und Landschaft.....	10
10	Artenschutz	11
11	Immissionsschutz	13
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
13	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser.....	14
14	Altlasten und Altablagerungen	14

15	Kampfmittel	14
16	Bodenordnende Maßnahmen	14
17	Kosten.....	14

schwerpunkten voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

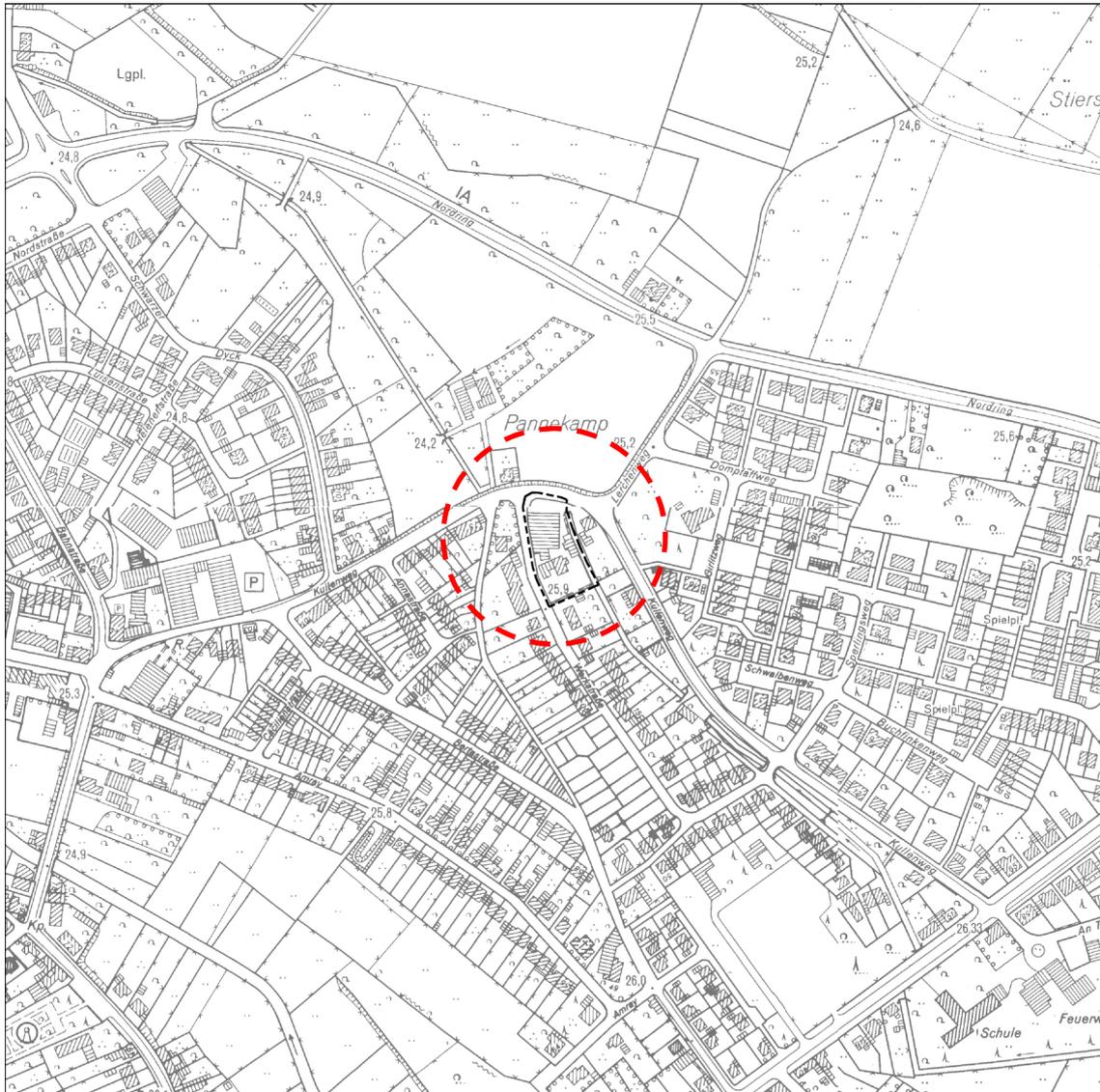
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich der Flurstücke 786, 1257 und 1258 in der Flur 17 der Gemarkung Issum.

Der Änderungsbereich ist rund 3.500 m² groß.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich von Issum, im Übergang zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und bestehenden umliegenden Wohngebieten.

Der Änderungsbereich besteht größtenteils aus dem noch vorhandenen Gebäudebestand einer seit kurzem leerstehenden Werkstatt für Fahrzeugelektronik und einem von Gartenflächen umgebenen Wohnhaus. Daneben finden sich auf dem Gelände einige Nebengebäude, gepflasterte Freiflächen und diverse Laubbäume sowie Ziersträucher.

Auf der nördlichen Straßenseite der das Plangebiet begrenzenden Straße Kullenweg grenzt eine Baumreihe den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich optisch ab. Das Gelände ist umlaufend durch Mauern (zwischen den Gebäuden) und im Süden und Osten von einem Bretterzaun abgeschirmt. Die östliche Grenze des Änderungsbereichs bildet ein außerhalb verlaufender Entwässerungsgraben. Die Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab)

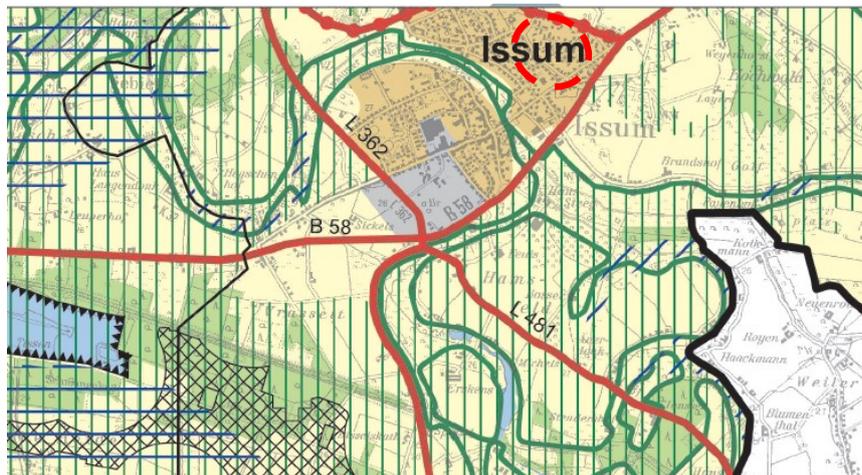


4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

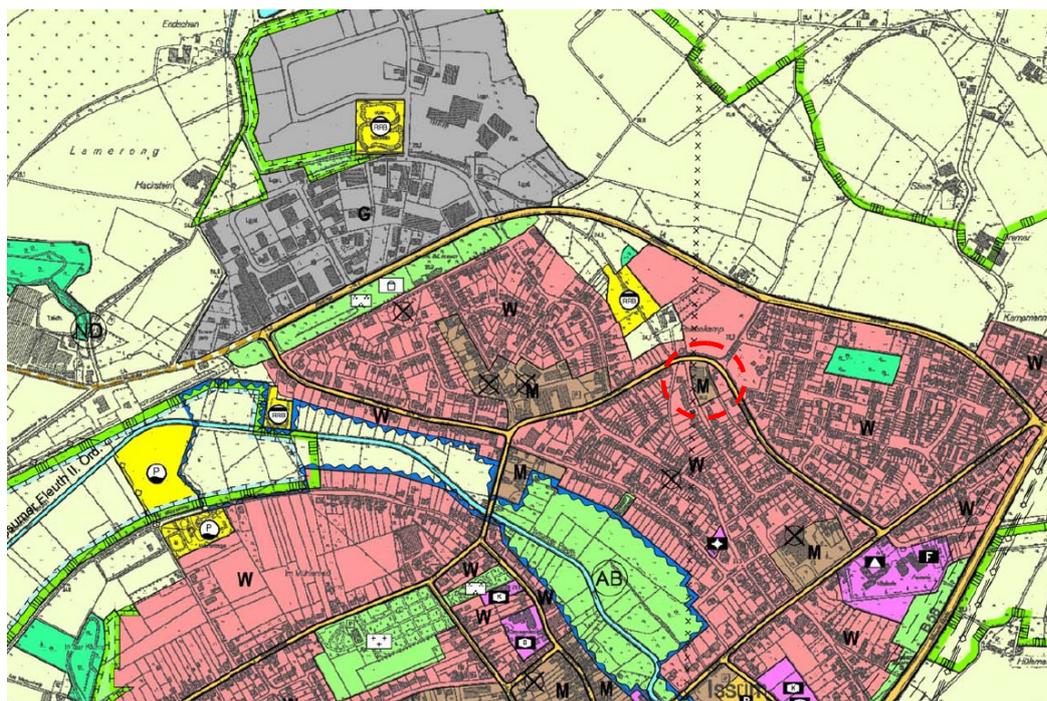
Abbildung: Darstellungen des Regionalplan-Entwurfs (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issum ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

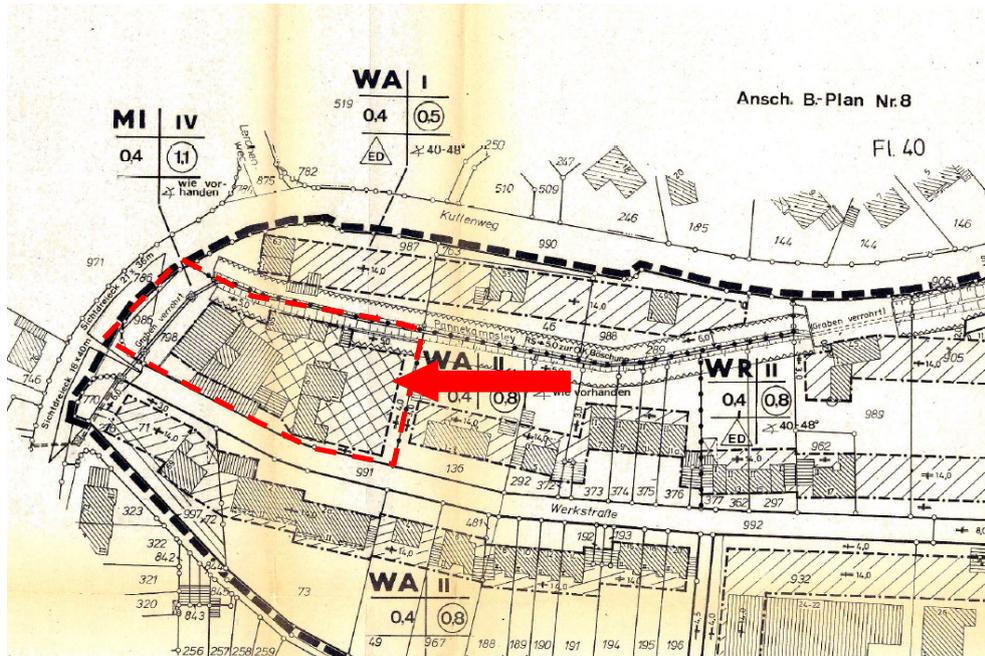
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall ist auf diesem Weg im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche darzustellen.



Bebauungsplan Issum Nr. 14.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Issum Nr. 14. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verliert der bisherige Bebauungsplan für die betreffende Teilfläche seine Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für diesen Bereich auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Abbildung: Rechtskräftiger Bebauungsplan Issum Nr. 14 (Auszug, ohne Maßstab)



Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und damit außerhalb des Landschaftsplans Nr. 13 Geldern - Issum.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

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

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Damit soll ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um drei Wohngebäude für neun, elf und zwölf Wohneinheiten. Die Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und Flachdach ausgeführt werden. Durch 32 unterirdische PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage und 16 oberirdische PKW-Stellplätze wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 erreicht. In der Tiefgarage sind zudem 64 Fahrradstellplätze geplant.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(Kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugedachten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Dass im vorliegenden Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lediglich ausnahmsweise zugelassen werden sollen, dient der beabsichtigten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf 0,4 festgesetzt. Es ist im Plangebiet aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen etc. insgesamt mit einer höheren Versiegelung bis zu einem Wert von 0,75 zu rechnen. Diese ist durch das der Planung zugrunde liegende Vorhaben gerechtfertigt, überschreitet jedoch den nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmen.

Wenn die Einhaltung der dort genannten Grenzen jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Für die in Satz 1 genannten Anlagen ist deshalb eine Überschreitung der GRZ um 0,35 auf 0,75 zulässig.

Die hiermit verbundene hohe Versiegelung ist aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und als Nachfolgenutzung auf einem bereits im Bestand stark versiegelten Gewerbegrundstück als vertretbar einzustufen. Es gilt der allgemeine Grundsatz des Bodenschutzes und der

Innenentwicklung, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll, um einer Zersiedelung des Freiraums entgegenzuwirken.

Die Festsetzung einer GRZ 2 (Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten etc.) von 0,75 ist erforderlich, um den mit der geplanten Nutzung einhergehenden Stellplatzbedarf nachzuweisen. Der mit der geplanten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlauben. Zur Kompensation des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades werden auch Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hier ist u.a. der Erhalt von neun der auf dem Grundstück aufstehenden Bäume sowie die Anpflanzung von sechs neuen Laubbäumen zu nennen, die für eine starke Durchgrünung des Plangebiets sorgen und sich auch positiv auf die Luftqualität auswirken werden. Gleiches gilt für die Festsetzung zur Errichtung von Rankgerüsten über Standflächen für 3 und mehr Stellplätze.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

Maximale Gebäudehöhen

Bezugspunkte für die Festsetzung zu den zulässigen Gebäudehöhen sind im Grenzbereich der bestehenden Verkehrsflächen dargestellte Bezugspunkte über Normalhöhenull (NHN). Den Baufenstern ist jeweils ein Bezugspunkt zugeordnet.

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

6.3 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Anordnung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereichs wird im Zuge der Änderungsplanung entsprechend dem Bebauungskonzept des Eigentümers angepasst.

6.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatz- und Tiefgaragenflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Norden des Plangebiets verläuft in Südost-Nordwest-Richtung ein verrohrter Graben des Wasser- und Bodenverbandes Issumer Fleuth, der die dort durch Straßen und Baugrundstücke unterbrochene Pannekampsley verbindet.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Grabens wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Wasser- und Bodenverband beschränkt.

Auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung sind durch den Bauherrn die erforderlichen Maßnahmen zur Leitungssicherung zu ergreifen.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die westlich verlaufende Werkstraße bzw. den nördlich angrenzenden Kullenweg erschlossen.

Die Zufahrt zur neu geplanten Tiefgarage befindet sich im Westen. In der Tiefgarage sind 32 PKW-Stellplätze und 64 Fahrradstellplätze vorgesehen. Weitere 16 PKW-Stellplätze sind oberirdisch geplant, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1,5 erreicht wird. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sind bewusst auf den Kullenweg und die Werkstraße verteilt, um den Parkverkehr zu entzerren. Es ist zu erwarten, dass die Zu- und Ausfahrt von den Stellplatzbereichen in das öffentliche Straßennetz ohne erhebliche Beeinträchtigungen gewährleistet ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anzahl der PKW, die von Norden (Kullenweg) auf das Grundstück auffahren, zu Zeiten der früheren Nutzung deutlich höher war.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht vollständig, da die Fläche zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Im Vorfeld der Änderungsplanung wurde abgestimmt, dass aufgrund des Kanalanschlusszwangs gem. Ortssatzung auch das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet wird.

Die technischen Einzelheiten der beabsichtigten Entwässerung werden außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestand sind aber auch keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Wegen des Wegfalls einiger Bäume im Plangebiet sind verschiedene Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnahe Kompensation zu gewährleisten.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt sechs klein-mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta'	Winter-Linde ‚Erecta'

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, klein- bis mittelkronig, 20 bis 25 cm Stammumfang

Mindestens 12 der im Plangebiet bestehenden Bäume sollen erhalten werden. Der Erhalt dieser Bäume wurde zeichnerisch und textlich auf der Planurkunde festgesetzt. Auch darüber hinaus im Plangebiet vorhandener Baum- und Strauchbewuchs soll überall dort erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen vorgesehen sind.

Darüber hinaus sind über Standflächen für drei und mehr Stellplätze Rankgerüste zu errichten und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Schließlich sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zwischen den Baufenstern gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion.

Darüber hinaus sind durch die Realisierung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 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 Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 23.06.2020 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der planungsrelevanten Arten für den 4. Quadranten der TK25 4404 (Issum) findet im Eingriffsgebiet einen essentiellen Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 8 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter. Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt im Siedlungsbereich.

Das Gebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und Nutzung, die Lage im Siedlungsrandbereich und die damit verbundenen Lärmemission der Pkw sowie häufige menschliche Anwesenheit vorbelastet. Die Anwesenheit von störungssensiblen Arten (insb. Offenlandarten) ist auch auf-

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Werkstr / Kullenweg“ Gemeinde Issum, Kevelaer, 17.09.2020

grund der die Betriebsfläche und den Garten umgebenden Vertikalstrukturen auszuschließen. Nach Norden ist das Plangebiet bereits durch eine bestehende Baumreihe optisch abgegrenzt. Auch andere Artengruppen wie Greifvögel, Luftjäger, Arten der geschlossenen Wälder, Höhlenbrüter oder Gebüsch-/Freibrüter und Kulturfolger werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände inkl. der abzubrechenden Bestandsgebäude auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesucht. Die Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Winterquartieren kann für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Gehölze in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.

Häufigere Arten wie z.B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) könnten grundsätzlich im umliegenden Siedlungsbereich angetroffen werden. Fledermausquartiere bzw. Hinweise auf eine Nutzung wurden während der Gebäudekontrolle zwar nicht festgestellt. Aufgrund der nicht mit letzter Sicherheit auszuschließenden Nutzung kleinster Spaltenräume an den Gebäuden durch Fledermäuse und der nicht in jedem Fall gegebenen vollständigen Zugänglichkeit/Einsehbarkeit aller Gebäudeteile sollte dies vor Abbruch im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung/ Ausflugskontrolle geprüft werden. Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben bzw. Winterquartieren kann aber laut Fachbeitrag mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Der temporäre Verlust der Gartenfläche und von Einzelgehölzen führt nicht zu einem nennenswerten Habitatverlust für Fledermäuse der Siedlungsbereiche, das Lebensraumpotential des Untersuchungsgebietes bleibt während der temporären Bauphase im räumlichen Zusammenhang sowie nach Abschluss der Maßnahme vollständig erhalten.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Darüber hinaus ist im Plangebiet die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Die Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit bzw. nach vorheriger Kontrolle durchzuführen. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung der Tötung/Verletzung von spaltenbewohnenden Fledermäusen ist der

Abbruch der Bestandsgebäude außerhalb des winterkalten Zeitraums (01.12. bis 29.02.) vorzunehmen. Die Tiere sind dann mobil und können ggf. ausweichen.

Zur Vermeidung möglicherweise erheblicher Störungen von Gehölz-/Gebüschbrütern in der Bauphase, welche zu einer Brutaufgabe führen könnten, sollte der Beginn der Arbeiten (insbesondere Abbruch-/Gründungsarbeiten) bereits außerhalb der Hauptbrutphase bzw. vor Anwesenheit von Brutpaaren im Plangebiet erfolgen.

Schließlich sind die Gebäude unmittelbar vor Abrissbeginn durch einen Fledermausexperten im Rahmen einer Ein-/Ausflugkontrolle auf Fledermäuse zu untersuchen. Diese muss innerhalb der Aktivitätszeiten der Arten, noch vor dem winterkalten Zeitraum erfolgen. Sollte im Rahmen der Kontrolle eine Aktivität von Fledermausindividuen am Gebäude festgestellt werden, sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie ggf. weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

Der überwiegende Teil der für die neuen Wohneinheiten herzustellenden Stellplätze wird unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

13 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum bestehen nicht.

14 Altlasten und Altablagerungen

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

15 Kampfmittel

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

17 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Issum nicht an.

Erarbeitet:



3. November 2020

Gemeinde Issum
Der Bürgermeister

Brüx