

**GEMEINDE ISSUM**  
**Der Bürgermeister**  
**FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen**

# **11. Änderung des Flächennutzungsplans**

## **Vorentwurfsbegründung**

### **Planverfasser:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
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

  
**StadtUmBau**

**29. September 2021**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Gegenwärtiger Zustand .....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	6
6	Erschließung .....	6
7	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Belange von Natur und Landschaft.....	7
9	Immissionsschutz.....	7
10	Hochwassergefährdung .....	7
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	7
12	Altlasten.....	7
13	Kampfmittel .....	7
14	Umweltbericht .....	8

## 1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Issum hat beschlossen, ein Verfahren zur 11. Änderung ihres Flächennutzungsplans im Bereich Oberstraße/„An der Landwehr“ im Ortsteil Sevelen durchzuführen. Hintergrund der Planung ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken im gesamten Gemeindegebiet. Derzeit stehen dieser Nachfrage auf Seiten der Gemeinde keine Baugrundstücke auf der Angebotsseite gegenüber, nachdem die letzten 20 Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Mühlenfeld“ im Ortsteil Issum verkauft wurden.

Die Einwohnerzahlen Issums sind seit Jahren stabil. Von 12.040 Einwohnern im Jahr 2016 über eine leichte Abwärtsentwicklung 2017 und 2018 mit 11.966 bzw. 11.929, steigt die Zahl seit 2019 (11.977) bis zur aktuellen Zahl von 12.044 wieder an.

Im Zusammenhang mit dieser Bevölkerungsentwicklung ist die ungebrochen hohe Wohnungsnachfrage durch die anhaltenden Trends der Individualisierung und Haushaltsverkleinerung sowie dem steigenden individuellen Wohnflächenkonsum (m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner) zu erklären. Zudem ist von Ersatzbedarfen im Wohnungsbestand und qualitativen Bedarfen in Bezug auf die Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote auszugehen.

Bereits im Gemeindeentwicklungskonzept „Issum 2020“<sup>1</sup> heißt es, dass „eine Hauptaufgabe der Gemeinde darin [besteht], den Wohnstandort Issum zu erhalten und verträglich zu entwickeln. Dies heißt, dass Wohnbaupotenziale genutzt und somit neuer Wohnraum für die eigene Bevölkerung und Hinzuziehende geschaffen werden muss. Nur auf diesem Wege kann ein starker Bevölkerungsrückgang für Issum verhindert werden.“ (Issum 2020, S. 27)

Die Erschließung neuer Baugrundstücke ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung. Für die vorliegende Fläche in Sevelen sind nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde 26 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Abbildung: Städtebauliches Konzept für die Entwicklungsfläche (Gemeinde Issum, ohne Maßstab)



<sup>1</sup> ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner: Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, Düsseldorf 2013

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind.

Eine Realisierung der geplanten Wohnbaugrundstücke im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich ist nicht möglich.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Sevelens südlich der Straße „An der Landwehr“ und östlich der Antoniusstraße. Das Plangebiet ist ca. 3 ha groß.

Die genaue Abgrenzung ist im Plan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den dort verlaufenden Weg „An der Landwehr“ begrenzt. Nördlich davon verläuft der Sevelener Landwehrbach.

Eine Teilfläche im Süden an der Antoniusstraße ist bereits Teil des Geländes des Seniorenheims „St.-Antonius-Haus“.

Die Umgebung ist zum einen im Süden durch den Siedlungskörper von Sevelen und zum anderen durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet. Nördlich in rund 70 m Entfernung verläuft die Hoerstgener Straße (L 287).

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab)

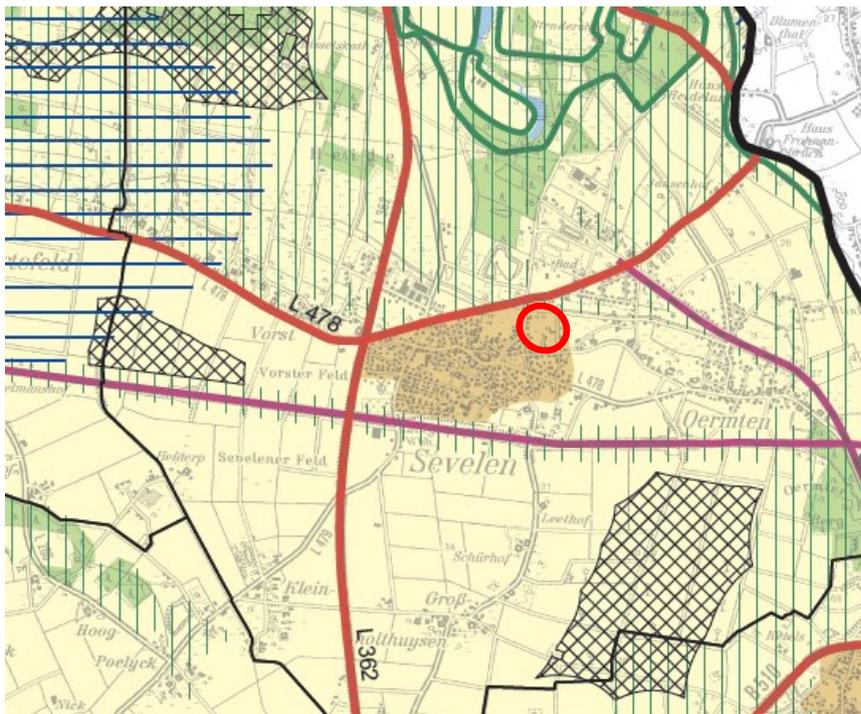


## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die kommunale Baulandentwicklung muss sich am Bedarf orientieren. Dies wird durch das im Regionalplan formulierte Ziel der Raumordnung „Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme“ (Kapitel 3.1.2., Ziel 1) vorgegeben. Der Bedarf an Wohneinheiten (WE) liegt für die Gemeinde Issum nach RPD bei rund 300. Gemäß Siedlungsflächenmonitoring stehen dem mit Stand 1.1.2020 noch Reserven von rund 300 WE sowie 100 WE in Baulücken gegenüber. Seitdem wurden jedoch von den Reserven größere Flächen mit rund 100 WE in Anspruch genommen, während eine andere Fläche faktisch nicht als Reserve zur Verfügung steht (Ahornstraße, 15 WE), da hier im FNP eine Friedhofserweiterung dargestellt ist, und alle weiteren Reserven und Baulücken in Privatbesitz sind und einer kurz- bis mittelfristigen Ausweisung als Bauland entzogen sind. Ein geringfügiger Bedarf lässt sich somit feststellen, so dass eine Verletzung des o.g. Ziels der Raumordnung nicht anzunehmen ist. Die Bezirksregierung hat vor diesem Hintergrund mit Schreiben vom 31.8.2021 ihre zuvor mit Schreiben vom 30.7.2021 geäußerten landesplanerischen Bedenken zurückgezogen.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



### Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplans Nr. 15 Kerken - Rheurdt. Dort ist es mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ belegt.

Konkret liegt das Plangebiet gemäß Festsetzungskarte B im Bereich des Entwicklungsraumes 1.2.3 „Oermtsches Feld“, wo „die landwirtschaftlichen Nutzflächen um die Ortschaft Oermten [...] in ihrer derzeitigen Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln“ und „die Acker- und Weideflächen [...] im Sin-

ne des Arten- und Biotopschutzes durch biotopvernetzende Entwicklungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Landwehrbach und der alten Bahntrasse aufzuwerten“ sind.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber.

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).

Weite Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Biotopverbundfläche VB-D-4404-003 „Sevelener Landwehrbach“.

## 5 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Issum beabsichtigt, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung den Bereich überwiegend als Wohnbaufläche darzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Ergänzend zur südlich angrenzenden, bestehenden Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich Antoniusstraße/Bullenstraße soll im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung auch ein Teil des Änderungsbereichs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altentagesstätte/Altenheim/Altenwohnungen“ dargestellt werden. Diese Darstellung dient einer Erweiterung des bestehenden St. Antonius-Hauses.

Im Bereich des Flurstücks 909 (Gemarkung Sevelen, Flur 10) befindet sich ein kommunaler Graben, aus dem eine Niederschlagswassereinleitung aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet Ober-/Unterstraße in die Sevelener Landwehr erfolgt. Diese Fläche wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ dargestellt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze ist schließlich ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

## 6 Erschließung

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist von Westen über die Antoniusstraße erschlossen. Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt von Süden über die Unterstraße und die Oberstraße. Innerhalb des neuen Wohngebiets sind neue Erschließungsstraßen anzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 11. FNP-Änderung befinden sich keine Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege.

## 7 Ver- und Entsorgung

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 im Verlauf der nachfolgenden Bebauungsplanänderung durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

## 8 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum nachfolgenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können.

Zur Entwurfsfassung der Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des für die Fläche aufzustellenden Bebauungsplans wird zudem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

## 9 Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten. Eine genauere Betrachtung der Immissionssituation erfolgt auf der Ebene des für die vorliegende Fläche aufzustellenden Bebauungsplans.

## 10 Hochwassergefährdung

Die Fläche der 11. Änderung des Flächennutzungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten.

## 11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

## 12 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

Für Flächen, die sich ungefähr im Bereich der Flurstücke 1019, 1020 und 1021 und deren direktem Umfeld befinden, liegen jedoch laut Unterer Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte für einen möglichen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen vor. Hier wurden in der Vergangenheit verschiedene Materialien gelagert und die Fläche war teilweise befestigt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgt eine Bodenuntersuchung zur Klärung des Sachverhalts.

## 13 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem aufzustellenden Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 14 Umweltbericht

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

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der im Bereich der neuen Wohnbebauung zukünftig lebenden Menschen durch Lärm getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, zum Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden Aussagen zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zum Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern, dem Verhalten bei archäologischen Funden sowie zur Betroffenheit von Kulturlandschaften getroffen.

Erarbeitet:



**29. September 2021**

Gemeinde Issum  
Der Bürgermeister

Brüx