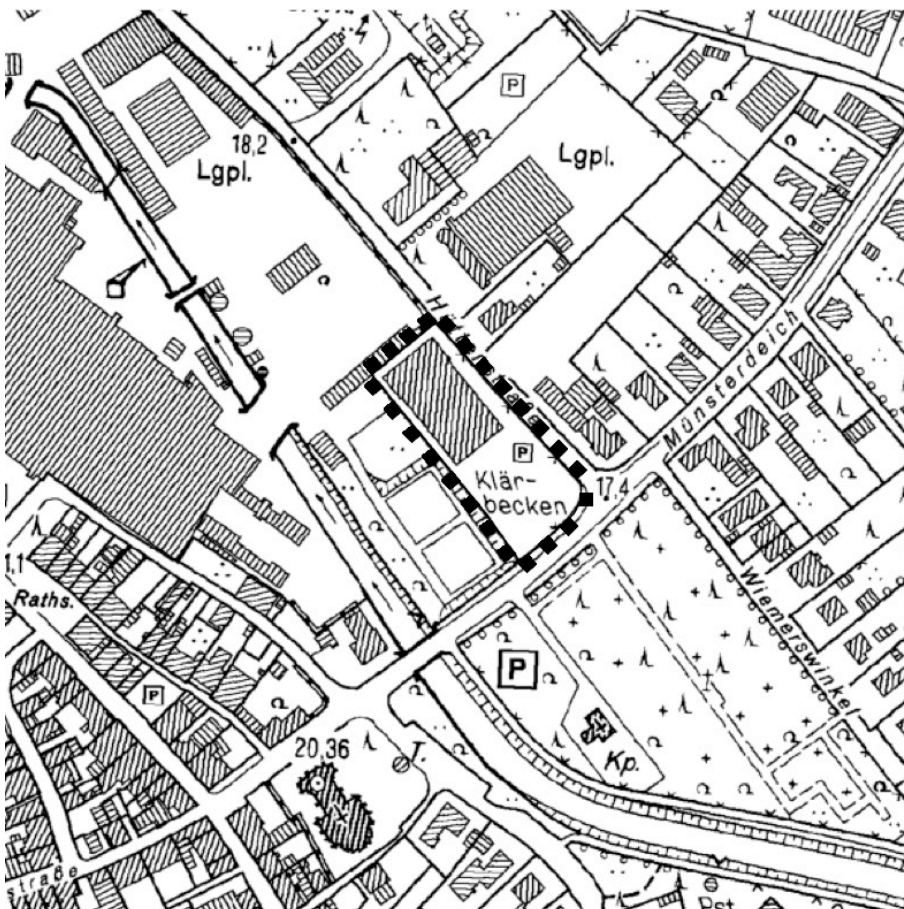


83. Änderung Begründung Flächennutzungsplan – Entwurf –

Verfahren nach §§ 2 - 7 BauGB

Stadt Isselburg



1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	3	
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
4	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	4	
5	Erschließung	5	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
6.1	Biotop- und Artenschutz	5	
6.2	Eingriffsreglung	5	
6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	5	
6.4	Forstliche Belange	6	
6.5	Belange des Klimaschutzes	6	
7	Ver- und Entsorgung	6	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	6	
7.2	Abwasserentsorgung	6	
7.3	Abfallentsorgung	6	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
9	Immissionsschutz	6	
10	Denkmalschutz	7	
11	Umweltbericht	7	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	8	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9	
11.6	Zusätzliche Angaben	9	
11.7	Zusammenfassung	10	

1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Isselburg hat am 02.03.2016 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften gem. §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes zu schaffen, der in einem gem. § 9 BauNVO „Industriegebiet“ liegt.

Der Änderungsbereich liegt zentral nördlich des Stadtkerns von Isselburg und im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbebereiches der Stadt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Der im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ansässige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelvollsortimentsmarkt) hat derzeit eine Verkaufsfläche von 840 qm und leistet aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Stadt Isselburg einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich und wird als Magnetbetrieb beschrieben*.

* Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg, BBE
Handelsberatung Münster,
2010

Nach Planung des Betreibers soll der Markt durch einen Umbau und einer Erweiterung im südlichen Bereich des Gebäudes auf eine Verkaufsfläche von 1.300 qm erweitert werden. Damit wird eine Darstellung gem. § 11 (3) BauNVO als „sonstiges Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan erforderlich (siehe Punkt 3.1).

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplan liegt im zentralen Bereich des Stadtgebiets von Isselburg, südlich des Industrie- und Gewerbegebietes der Stadt. Westlich, nördlich und nordöstlich Änderungsbereiches grenzen dargestellte Gewerbe- und Industriegebiete an. Südlich liegt der Friedhof der Stadt Isselburg.

Im Änderungsbereich besteht derzeit ein eingeschossiger Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einem zweigeschossigen Anbau an der nördlichen Gebäudeseite, der als Lagerfläche (Erdgeschoss) und als Technik-, Büro- und Aufenthaltsraum (1. Obergeschoss) genutzt wird. Südlich und östliches des Marktes befindet sich die Stellplatzanlage.

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster stellt den Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industriebereich“

(GIB) dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg stellt für den Änderungsbereich gem. § 9 BauNVO ein „Industriegebiet“ dar. Um das Erweiterungsvorhaben des bestehenden Selbstbedienungsmarktes planungsrechtlich zu sichern, ist eine Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ notwendig.

Mit der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (4) LPIG erfolgte am 29.03.2017 mit Schreiben der Bezirksregierung Münster.

4 Änderungspunkt im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles wird die folgende Änderung für den Flächennutzungsplan erforderlich.

- **Änderungspunkt 1**

Änderung von „Industriegebiet“ in „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 qm“.

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (3) BauNVO mit Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 qm“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen eines bestehenden Lebensmittelvollsortimentsmarkt im Änderungsbereich zu schaffen und damit den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern.

Für das Vorhaben wurde im März 2017 eine Aktualisierung der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2012 durchgeführt. Grund der Aktualisierung war die der Untersuchung zur Grunde liegenden Verkaufsfläche, die von 1.150 qm auf 1.300 qm erhöht wurde und die zwischenzeitlich stattgefundenen Einzelhandelsentwicklungen in Isselburg. Das Gutachten bestätigt, dass durch das großflächige Erweiterungsvorhaben des Lebensmittelvollsortimentsmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit bzw. Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen festzustellen sind. Somit entspricht die Planung dem Ziel 6.5-3 der Landesplanung. Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Hauptzentrums Isselburgs und folgt somit den städtebaulichen Zielen der Stadt*.

* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Planung in der Stadt Isselburg, BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, März 2017

5 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die bestehende Anbindung an die Hüttenstraße / Münsterdeich gewährleistet.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bereits mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sowie der aktuellen Nutzungen als Kundenparkplatz / für Warenanlieferungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigen Kenntnisstand ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass durch die geplante 83. Änderung des FNP der Stadt Isselburg Vorhaben planerisch vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würde und somit die Vollzugsunfähigkeit des FNP bzw. darauf aufbauender Bebauungspläne begründen könnte.

6.2 Eingriffsregelung

Sollte ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet werden, ist dieser gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

6.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Die Gebäude sollten nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet werden, wodurch bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt würden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt und nicht zu vermuten, da es sich bei dem Planungsgebiet um ein bebautes Grundstück handelt.

9 Immissionsschutz

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung* zum Immissionsschutz hat ergeben, dass durch die Erweiterung des Marktes die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

* Schalltechnische Untersuchung, zum Betrieb eines K+K-Marktes nach der Erweiterung der Verkaufsfläche an der Hüttenstraße 38 in 46419 Isselburg, Bericht Nr. 3190.1/02, Wenker & Gesing, Gronau, Mai 2017

10 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Es ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

• Umweltschutzziele

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

Umweltschutzziele	
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr geprägt.

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biototypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) sind insgesamt von nachrangiger Qualität. Es bestehen derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Im Änderungsbereich sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes und der Zuwegungen bereits umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserverhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

Der Bereich der 83. Änderung ist im Hinblick auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz aufgrund seiner Lage und der bestehenden vorgenannten Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen Bäume können in der verbindlichen Bauleitplanung integriert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht anzunehmen.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung, ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen.

Insgesamt werden mit der Änderung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Gebäude sollten nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet werden, wodurch bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt würden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

- **Eingriffsregelung**

Sollte ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet werden, ist dieser gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein alternativer Standort zur Ansiedlung bzw. Erweiterung des Einzelhandels in der geplanten Größenordnung besteht nicht, zumal der Einzelhandel bereits dort existiert.

11.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die von der Änderung des Flächennutzungs-

planes ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich vorgesehene Darstellung eines „Sonstigen Sondergebietes“ lässt keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern.

Der derzeitige Umweltzustand des Änderungsbereiches ist durch die Lage innerhalb des Ortskerns sowie den bestehenden Einzelhandel mitsamt seinen umliegenden Parkplatzflächen gekennzeichnet. Durch Lage und Nutzung des Änderungsbereiches bestehen deutliche Vorbelastungen der Umweltschutzgüter.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 (2) BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin wird sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Bearbeitet für die Stadt Isselburg.
Coesfeld, im Juni 2017

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld