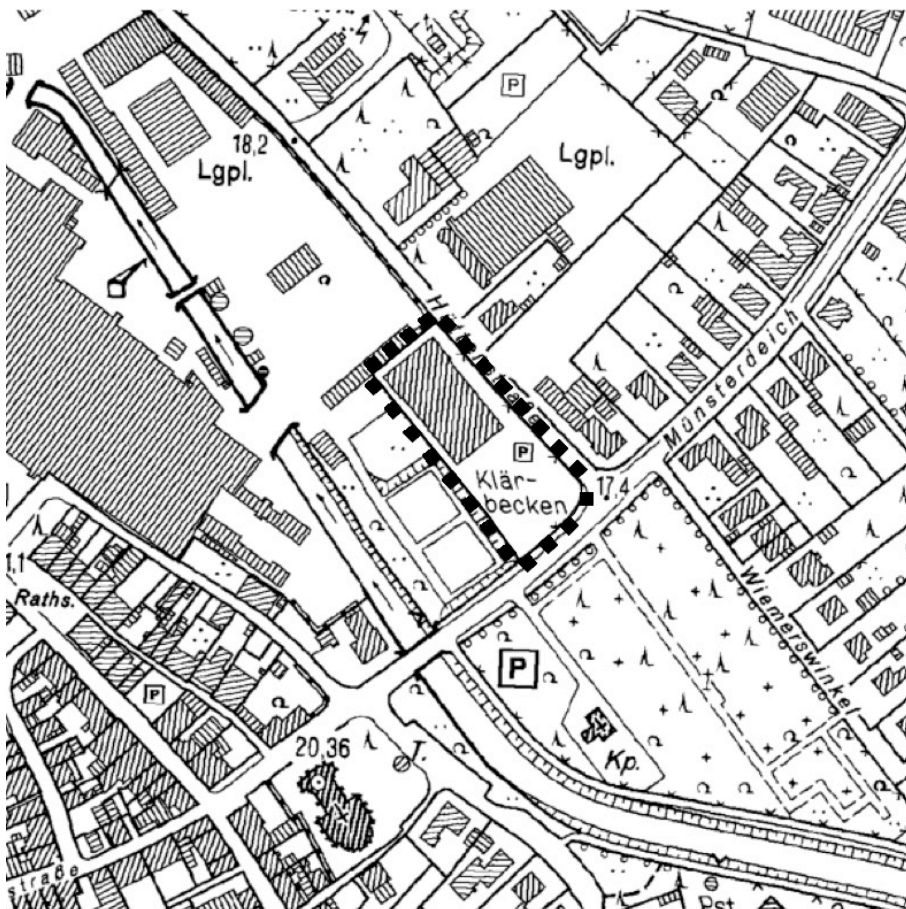


Bebauungsplan Isselburg Nr. 17 Begründung „Hüttenstraße“

Verfahren gem. §§ 2 – 4 BauGB

Stadt Isselburg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche und architektonische Konzeption	5
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.2.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumasse	7
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Bauliche Gestaltung	7
4	Erschließung	7
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8
4.2	Ruhender Verkehr	8
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8
5.1	Biotop- und Artenschutz	8
5.2	Eingriffsregelung	10
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5.4	Forstliche Belange	10
5.5	Belange Klimaschutz	10
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11
6.2	Abwasserentsorgung	11
6.3	Abfallentsorgung	11
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
8	Immissionsschutz	11
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12
9.1	Denkmalschutz	12
9.2	Hochwasserschutz	12
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12
11	Flächenbilanz	12
12	Umweltbericht	12
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	13
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14

12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
12.6	Zusätzliche Angaben	15
12.7	Zusammenfassung	15

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Isselburg hat am 02.03.2016 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung Bauungsplans Nr. 17 „Hüttenstraße“ gefasst.

Das Plangebiet liegt zentral nördlich des Stadtkerns von Isselburg und liegt im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes der Stadt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 523, Flur 11, Gemarkung Anholt und wird begrenzt:

- Im Norden und Westen durch Flurstücks 665, Flur 11, Gemarkung Anholt,
- Im Osten durch die Hüttenstraße,
- Im Süden durch die am Münsterdeich gelegenen Flurstücke 497 und 257, Flur 11, Gemarkung Anholt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der im Planungsgebiet 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*.

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 ist der Lebensmittel-SB Markt als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Eine Festsetzung gem. § 11 (3) BauNVO als „sonstiges Sondergebiet“ ist daher erforderlich.

Mit der Erweiterung soll ein Backshop/Café im Eingangsbereich des Marktes integriert werden.

Um das Vorhaben zu realisieren wird, im Parallelverfahren die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bauungsplanes Isselburg Nr. 17 „Hüttenstraße“ erarbeitet.

Zur Sicherung der Planung sowie der Vorbereitung und Finanzierung der Bauleitplanung wurde am 18.03.2016 ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Isselburg abgeschlossen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtgebiets von Isselburg, südlich des Industrie- und Gewerbegebietes der Stadt in unmittelbarer Nähe des Flusses Issel. Westlich, nördlich und nordöstlich

* Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg, BBE
Handelsberatung Münster,
2010

des Plangebietes grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Östlich entlang der Straße „Münsterdeich“ befinden sich Wohnhäuser. Südlich liegt der Friedhof der Stadt Isselburg.

Im Plangebiet (4.300 qm) 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.

Im südlichen Plangebiet und entlang der östlichen Fassade des Marktes befinden sich Stellplätze. Der südliche Parkplatzbereich wird von einer Kiesfläche mit Bäumen eingefasst.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster stellt das Plangebiet als „Gewerbe- und Industriebereich“ (GIB) dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg stellt für das Plangebiet ein „Industriegebiet“ dar. Die Darstellung stimmt nicht mit der geplanten Nutzung überein, da für das Vorhaben die Ausweisung als „sonstige Sondergebiet“ notwendig ist. Im Rahmen der 83. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

Die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 LPIG erfolgte am 29.03.2017 mit Schreiben der Bezirksregierung Münster.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

2 Städtebauliche und architektonische Konzeption

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtkerns von Isselburg und liegt gem. des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Isselburg innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Ziel der Planung ist es, mit der Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen auf 1.300 qm die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes in zentraler Lage in Isselburg zu sichern.

Da es sich hierbei um ein großflächiges Erweiterungsvorhaben handelt, ist zu prüfen, ob das Vorhaben landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen für die schützenswerte Versorgungsstrukturen in der Stadt Isselburg sowie in den angrenzenden Gemeinden hervorruft.

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

Die Planung sieht eine Erweiterung im vorderen Bereich des Marktes vor. Durch einen Vorbau an das bestehende Gebäude, soll eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 390 qm geschaffen werden und soll neben der Integration eines Backshops/Cafés zusätzlich Raum für Leergut, WC und dem Vorkassenbereich bieten.

Die bauliche Erweiterung führt zu einer Verringerung des Stellplatzangebotes auf dem Grundstück, das allerdings nach wie vor den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Die Erschließung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt nach wie vor über die tangierende Hüttenstraße.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 17 „Hüttenstraße“ und die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 11 BauGB ein städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Isselburg und dem Vorhabenträger geschlossen. Bestandteil des Vertrages ist die Regelung der Einzelheiten zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem Planungsziel gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m².

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand eine Zweigeschossigkeit mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m

festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße Hüttenstraße. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung des Anbaus die vorhandene Baustruktur nicht übersteigt.

3.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumasse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung durch die Stellplatzfläche im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ist nicht erforderlich, da eine Überschreitung der Obergrenze GFZ 2,4 gem. § 17 BauNVO durch die Kombination der Baukörperhöhe und GRZ nicht überschritten werden kann.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem Bestand und der geplanten Erweiterung mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Eckbereich Münsterdeich / Hüttenstraße ist im Plangebiet eine überbaubare Fläche für die Errichtung eines Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,00 m festgesetzt.

Die Stellplatzanlage und Nebenanlage für die Einkaufswagen-Sammelbox werden entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.4 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 58 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grund wird für das Bauvorhaben eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlichen offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3.5 Bauliche Gestaltung

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen getroffen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist wie bisher über die bestehende Anbindung an die Hüttenstraße gewährleistet. Zudem wird der Bereich der Stellplatzanlage entlang der Hüttenstraße zwischen Einfahrt

und Anlieferung als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes finden keine Veränderungen zur derzeitigen Situation statt.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die entlang der Hüttenstraße und dem Münsterdeich verlaufenden Gehwege erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen. Die Zahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der baulichen Erweiterung des Marktes festgelegt. Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 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.

* 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

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes und die zugehörige Stellplatzanlage gekennzeichnet. Die Stellplatzanlage ist kaum begrünt.

- **Potentiell Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4104 (Quadrant 4) 31 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören 1 Fledermaus- und 30 Vogelarten (s. Tab. 1).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4104, , Stand: Nov. 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4104			
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	X	G-
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	X	G-
Accipiter nisus	Sperber	X	G
Alauda arvensis	Feldlerche	X	U-
Anas acuta	Spießente	R	U
Anas crecca	Krickente	R	G
Anas strepera	Schnatterente	R	G
Anser albifrons	Blässgans	R	G
Anser fabalis	Saatgans	R	G
Asio otus	Waldohreule	X	U
Athene noctua	Steinkauz	X	G-
Aythya ferina	Tafelente	R	G
Buteo buteo	Mäusebussard	X	G
Coturnix coturnix	Wachtel	X	U
Cuculus canorus	Kuckuck	X	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	X	U
Dryobates minor	Kleinspecht	X	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	X	G
Falco subbuteo	Baumfalke	X	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	X	G
Gallinago gallinago	Bekassine	R	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	X	U
Mergellus albellus	Zwergsäger	R	G
Passer montanus	Feldsperling	X	U
Perdix perdix	Rebhuhn	X	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	X	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	X	U
Strix aluco	Waldkauz	X	G
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R	G
Tyto alba	Schleiereule	X	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	R	U-
X	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden		
R	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden		

• **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

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 Nut-

zungen als Kundenparkplatz / für Warenanlieferungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

In Bezug auf die **Säugetiere** (hier: Breitflügelfledermaus) ist jedoch ein Vorkommen gemäß Messtischblattabfrage nicht direkt auszuschließen. Da bei der Bestandserfassung (Nov. 2016) im Bereich des Gebäudes keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch entsprechende Spuren (Einflug-, Kots Spuren) festgestellt wurden, können Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der bestehende Markt wird nicht abgerissen, sondern durch einen Anbau erweitert. Da bei dieser Baumaßnahme lediglich von einer behutsamen Erweiterung auszugehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit erheblichen Auswirkungen auf Populationsniveau ausgeschlossen.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten **Vogelarten** wird, auch bei einer worst-case-Betrachtung deutlich, dass bei Durchführung des Planvorhabens keine Strukturen von Bedeutung sein könnten. Darüber hinaus ist aufgrund der starken Vorbelastungen durch die derzeitige Parkplatznutzung, den Anlieferungsverkehr und damit verbundene Lärm-, Abgas- und Lichtemissionen ein Vorkommen entsprechender (planungsrelevanter) Vogelarten unwahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

5.2 Eingriffsregelung

Da mit der Aufstellung lediglich Gebäudeflächen in einem bereits versiegelten Bereich erweitert werden, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch das Planvorhaben nicht betroffen

5.5 Belange Klimaschutz

Durch die Aufstellung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Plangebiet zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht anzunehmen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind zusätzli-

che negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bäume, die in die Planung integriert werden können, werden planungsrechtlich gesichert.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

6.2 Abwasserentsorgung

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

6.3 Abfallentsorgung

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

8 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung* zum Immissionsschutz hat ergeben, dass durch die Erweiterung des K+K Marktes die Immissionsrichtwerte der in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind beim Betrieb des Einkaufsmarktes Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die nachstehend konkretisiert werden:

- Beschränkung der Parkplatznutzungszeit durch Kunden und Mitarbeiter auf den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr).
- Nächtliche Lkw-Warenanlieferungen sind aus Lärmschutzgründen unzulässig.
- Beim nächtlichen Betrieb des Außenverflüssigers ist bei unverändertem Standort ein Schallleistungspegel von $L_{WA} \leq 83$ dB(A) einzuhalten.

* 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

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes (Baudenkmäler) sind im Plangebiet nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Isselburg und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet kann bei einem Hochwasser im Rhein – ohne technische Hochwasserschutz- überfluten.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da das Plangebiet im Besitz eines Eigentümers ist.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,43 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	0,43 ha	–	100 %

12 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Le-

bensmittelmarkt baulich in südliche Richtung auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm zu erweitern.

• **Umweltschutzziele**

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

Tabelle 2: 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.
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.

12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes 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/ Biotoptypen/ 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 Plangebiet 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.

Das Plangebiet 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, die in die Planung integriert werden können, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

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 dem Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

12.3 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.

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

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

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Plangebiet zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

- **Eingriffsregelung**

Da mit der Aufstellung lediglich Gebäudeflächen in einem bereits versiegelten Bereich erweitert werden, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Ein alternativer Standort zur Ansiedlung bzw. Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der geplanten Größenordnung besteht nicht.

12.6 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 vom Bebauungsplan 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 Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen 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.

12.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines modernen Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 qm vorzubereiten.

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes ist durch die Lage innerhalb des Ortskerns sowie den bestehenden Lebensmittelmarkt mitsamt seinen umliegenden Parkplatzflächen gekennzeichnet. Durch Lage und Nutzung des Plangebietes 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.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Bearbeitet für die Stadt Isselburg.
Coesfeld, im September 2017

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