



Gemeinde Issum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Issum Nr. 23
"Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz"
1. Änderung und Erweiterung

Begründung zum Entwurf

Stand: Juni 2014



Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH, VERFAHREN	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Verfahren	3
2.	ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	3
3.	JETZIGE NUTZUNG; VORGABEN UND RECHTLICHE SITUATION	4
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Derzeitiges Planungsrecht	5
3.5	Altlasten	5
3.6	Kampfmittel	5
3.7	Denkmalpflege	5
4.	VORHABEN	6
4.1	Vorhabenbeschreibung	6
4.2	Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	6
4.3	Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche	10
5.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
5.3	Bauweise	13
5.4	Immissionsschutz	14
5.5	Gestaltung / Werbeanlagen	14
5.6	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	15
5.7	Grünflächen	15
5.8	Hinweise	15
6.	ERSCHLIESSUNG	16
7.	VER- UND ENTSORGUNG	16
7.1	Versorgung	16
7.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	16
8.1	Verfahren	17
8.2	Schutzgut Mensch	17
8.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	18
8.4	Planungsrelevante Arten	18
8.5	Schutzgut Boden	20
8.6	Schutzgut Wasser	20
8.7	Schutzgut Klima/Luft	20
8.8	Schutzgut Landschaft	21
8.9	Schutzgut Boden- und Kulturdenkmale	21
8.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
8.11	Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	21
9.	PLANVOLLZUG	21
9.1	Bodenordnung	21
9.2	Überschlägige Kostenschätzung	21
9.3	Flächenbilanz	22



1. GELTUNGSBEREICH, VERFAHREN

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Issum in der Gemarkung Issum, Flur 13. Es umfasst die Flurstücke Nr. 312, 819, 893 und 818 teilweise. Es hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

Es wird begrenzt im Südosten durch die Bundesstraße 58, Weseler Straße, im Südwesten durch die Straße Vogt-von-Belle-Platz, im Nordwesten durch das Grundstück der Jugendbegegnungsstätte (Flurstück 902) und im Nordosten durch die restliche Fläche des Wohngrundstücks (Flurstück 818) an der Straße Wilhelmshöhe.

Das Plangebiet wird derzeit durch einen SB-Markt und einen Getränkemarkt mit Stellplatz und Abpflanzungen sowie als Garten bzw. Pferdeweide genutzt.

1.2 Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Issum Nr. 23 "Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Die 1. Änderung erfolgt ebenfalls als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Zur Verfahrenswahl wurden eine Vorprüfung zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB und eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt. Der Bebauungsplan erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zulässig, die relevante Auswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) haben. Zudem werden die im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Entsprechende Vorprüfungen wurden durchgeführt. Das Plangebiet ist lediglich ca. 7.500 m² groß.

2. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Fa. Lidl betreibt in Issum an der Straße Vogt-von-Belle-Platz einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, der durch einen Getränkemarkt ergänzt wird. Beide Märkte haben zusammen ca. 1.100 m² Verkaufsfläche. Für beide Märkte mit dieser Sortimentsteilung und der Verkaufsflächengröße besteht Baurecht durch das festgesetzte Sondergebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Issum Nr. 23 „Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz“.

Die Fa. Lidl beabsichtigt, ihren Markt auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zu erweitern. Der Getränkemarkt entfällt. Das Grundstück muss zur



Planung einer großen Stellplatzanlage mit ca. 105 Stellplätzen gegenüber 78 Stellplätzen nach Osten vergrößert werden.

Dieses ist nur nach Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans möglich. Wesentlicher Bestandteil des Änderungsverfahrens ist die Abstimmung mit den Inhalten des vom Rat der Gemeinde Issum am 08.12.2010 beschlossenen „Einzelhandelskonzept Issum“ und mit den Zielen der Landesplanung auf der Grundlage des „Landesentwicklungsplan NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“. Der sachliche Teilplan ist als Verordnung am 13.07.2013 in Kraft getreten. Die im diesem Teilplan definierten Ziele sind als Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Nach dem Einzelhandelskonzept Issum liegt der Marktstandort nicht im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Issum. Das Einzelhandelskonzept führt zum Standort aus, dass der Markt (zusammen mit zwei weiteren nicht im zentralen Versorgungsbereich liegenden Märkten) zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Ortskern Issum bedeutsam ist und andere Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht realisierbar sind. Daher soll der Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Die Grenzen der Erweiterungsmöglichkeit sind unter der Maßgabe dieses Ziels im Verfahren, unter Zuhilfenahme einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung zu möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Issum, zu bestimmen.

Der Rat der Gemeinde Issum hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Issum Nr. 23 „Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz“, 1. Änderung und Erweiterung am 20.02.2014 beschlossen.

Ziele / Zwecke des Bebauungsplans sind:

- den vorhandenen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu sichern
- die Verkaufsfläche auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen, bzw. geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche (max. 10%) und/oder Sortimente zu ermöglichen, wenn dies für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Standorts notwendig ist und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde erfolgt
- die Sortimentsfestlegung innerhalb der Verkaufsfläche zu treffen
- wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr, auf schützenswerte Nachbarnutzungen sowie auf Natur und Landschaft zu untersuchen und zu vermeiden



3. JETZIGE NUTZUNG; VORGABEN UND RECHTLICHE SITUATION

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) und als Freibereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issum stellt den Bereich als Sondergebiet SO 11.1 „SB-Markt am Vogt von Belle Platz“ dar. Östlich grenzt daran Wohnbaufläche und Grünfläche als Abstandsstreifen entlang der Bundesstraße B 58 Weseler Straße. Dieser Grünstreifen ist nicht als Grünfläche mit der dargestellten Breite zu deuten, sondern als grafischer Hinweis, dass hier eine grüne Abschirmung zur Straße entstehen soll. Die genaue Ausformung bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Verfahrensmöglichkeiten des § 13 a BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

Eine Vorabstimmung zu den Zielen der Landesplanung ist mit positivem Ergebnis erfolgt. Die formale landesplanerische Abstimmung nach § 34 LPIG erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 13 "Geldern-Issum" des Kreises Kleve enthält keine Darstellungen für den Geltungsbereich.

3.4 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Issum Nr. 23 „Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz“.

Für den Erweiterungsbereich besteht kein Baurecht.

3.5 Altlasten

Es sind keine Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.6 Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

3.7 Denkmalpflege

Es sind im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.



4. VORHABEN

4.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Lageplan, Ansichten mit Baubeschreibung definiert. Dieser Plan ist ebenfalls Gegenstand des Verfahrens, der öffentlichen Auslegung und der Beschlüsse der politischen Gremien.

Die Inhalte des Vorhabens sind soweit sinnvoll und möglich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Die Eckpunkte des Vorhabens sind:

- max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Öffnungszeiten: 7.00 bis 21.00 Uhr
- Anlieferungszeiten: 6.00 bis 22.00 Uhr
- Stellplatzanlage mit bis zu 105 Stellplätzen
- Zufahrt für Kunden und Anlieferung nur vor der Straße Vogt-von-Belle-Platz
- Sicht- und Lärmschutzwand mit 2,0 m Höhe am nördlichen Rand der Stellplatzanlage
- Sicht- und Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe parallel zur Anlieferung mit Zufahrt an der Straße Vogt-von-Belle-Platz
- Einhausung der Haustechnik auf der Anlieferung
- Begrünung der Stellplatzanlage und der Freiflächen
- Fassadengestaltung und Gestaltung der Werbeanlagen nach Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anpassung der Verkehrsanlagen der Straße Vogt-von-Belle-Platz an die neue Zufahrt.

4.2 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Bedeutsam für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Dieser wird zurzeit neu erarbeitet. Seit dem 13.07.2013 ist bereits der LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten und somit als Zielsetzung für das vorliegende Verfahren zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben ergibt die Prüfung zur Übereinstimmung mit den definierten Zielen:

1. Ziel: Standorte nur in allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.



Prüfergebnis:

Der Standort liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)

2. Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur im zentralen Versorgungsbereich

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage (zum sachlichen Teilplan) und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient*

und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Prüfergebnis:

Die Gemeinde Issum hat ein Einzelhandelskonzept aufgestellt und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums Issum und des Nebenzentrums Sevelen sowie die „Issumer Sortimentsliste“ beschlossen.

Die bestehende Versorgung im Ortsteil Issum ist gekennzeichnet durch drei großflächige Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsangeboten außerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Diese Standorte stellen die wesentliche Versorgung im Ortsteil Issum mit Sortimenten der Nahversorgung dar, da sich im zentralen Versorgungsbereich nur wenige und kleine Betriebe mit diesem Sortiment befinden.



Das Einzelhandelskonzept Issum führt unter Kapitel 5.2.1 „Zentraler Versorgungsbereich Issum Hauptzentrum“ dazu aus:

Der zentrale Versorgungsbereich in Issum erstreckt sich über das Karree der Gelderner Straße bis zum Standort Diebels Brauerei, Kapellener Straße, Mittelstraße und Schulstraße mit Ausläufern in die Neu- und Rosenstraße im Süden. Die Mittelstraße mit dem Gasthaus „Zur Post“ im Osten und dem Standort der Fleischerei Olyschläger im Westen, bildet die nördliche Grenze. Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs stellen (zunächst) die Gebäude der Gemeindeverwaltung und der katholischen Kirche dar. Die Einbeziehung und Wirkungen potenzieller Erweiterungsflächen wurden untersucht. Dazu gehören im Westen der Vogt-von-Belle-Platz und im Osten die Erweiterung in der Gelderner Straße.

Der zentrale Versorgungsbereich in Issum ist heute gekennzeichnet durch eine geringe Einzelhandelsdichte mit Einzelhandelslokalen, die im Karree verteilt liegen und kein konzentriertes Angebot vorhalten. Ein besonderes Problem stellt in diesem Zusammenhang die hohe Anzahl der leer stehenden Lokale dar, insbesondere in der Gelderner und der Mittelstraße.

Insgesamt befinden sich 63 % aller Betriebe des Ortsteils Issum im zentralen Versorgungsbereich, die jedoch nur 25 % der Verkaufsfläche anbieten. 75 % der gesamten Verkaufsfläche liegen demnach außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an großflächigen Standorten. Zu etwa gleichen Anteilen verteilt sich der erzielte Umsatz, da nur ein Fünftel des Gesamtumsatzes im Jahr 2009 im zentralen Versorgungsbereich erwirtschaftet wurde. Absatzwirtschaftlich nimmt der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich damit eine untergeordnete Rolle ein.

Die Prüfung verschiedener Möglichkeiten, um großflächigen Einzelhandel im Kern des Zentrums von Issum aufzunehmen, ist an den räumlichen Gegebenheiten und Grundstücksverhältnissen gescheitert. Flächen hierfür stehen im Zentrum nicht zur Verfügung, die Gemeinde Issum sieht keine Möglichkeit mehr, mittelfristig die hierfür notwendigen Flächen zu binden. Darüber hinaus lehnt der Rat der Gemeinde Issum eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Vogt-von-Belle-Platz ab. Der zentrale Versorgungsbereich für das Zentrum von Issum soll sich deshalb ohne den Ergänzungsbereich für den großflächigen Einzelhandel auf dem Vogt-von-Belle-Platz auf den historisch gewachsenen zentralen Bereich konzentrieren.

Da vor diesem Hintergrund innerhalb des Zentrums Issum kein neuer Standort mit großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Angeboten realisierbar ist, ist zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine Sicherung des bestehenden Angebots erforderlich.

Die Nahversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Issum erfolgt zurzeit im Wesentlichen durch drei großflächige Einzelhandelsstandorte (REWE, Lidl, Netto) mit zusammen ca. 2.800 m² Verkaufsfläche, die jedoch alle außerhalb des Ortskerns Issum liegen. Die bestehenden Standorte liegen in siedlungsräum-



lich integrierten Lagen und sollen in ihrem Bestand gesichert und mit ihren Größen (Verkaufsflächen) festgeschrieben werden.

Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel 7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ des Landesentwicklungsplan (LEP NRW) Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“: *Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.*

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestands notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die Anforderungen der **Ausnahme** von Ziel 3 werden erfüllt.

Die Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsmärkten ist im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen im gewachsenen Ortskern nicht möglich.

Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Nachweis, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Issum nicht wesentlich beeinträchtigt werden, wird durch eine Auswirkungsanalyse (Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Erweiterung des Lidl-Markts in Issum, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2013 mit Ergänzungen Dezember 2013 und Juni 2014) nachgewiesen.

7. Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Prüfergebnis:

Wie bereits ausgeführt, soll lediglich der vorhandene Standort mit festgesetzter Verkaufsfläche von 1.100 m² gesichert werden und zur zeitgemäßen Präsentation im Rahmen des Neubauvorhabens auf maximal 1.200 m² entsprechend ≤ 10 % geringfügig erweitert werden.



Das bereits angeführte Gutachten belegt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Issum und angrenzender Nachbargemeinde erfolgt (siehe auch Kapitel 4.3).

4.3 Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Zum Nachweis der Erfüllung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung sowie zum Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Standorte der wohnungsnahen Versorgung, zentrale Versorgungsbereiche) in Issum und angrenzenden Kommunen vorliegen, wurde eine Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse (Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Erweiterung des Lidl-Markts in Issum, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2013 mit Ergänzung Dezember 2013) erarbeitet. Das Gutachten von Mai 2013 wurde in Bezug auf die anzunehmenden Verkaufsflächen des Lidl-Markts und aktuelle Entwicklungen mit Vorhaben in Sevelen und Alpen im Dezember 2013 und auf die möglichen Auswirkungen von 1.200 m² Verkaufsfläche im Juni 2014 ergänzt.

Das Gutachten kommt in der abschließenden Ergänzung zu dem Ergebnis:

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte ist folgendes festzustellen:

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Issum zu Umlenkungseffekten von maximal 7,3 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente. Die Umlenkungswirkungen liegen damit an der unteren Grenze des abwägungsrelevanten Schwellenwertes und lediglich geringfügig über der Messbarkeitsschwelle.

Absatzwirtschaftlich betroffen sind kleinteilige Angebotsstrukturen im Zentrum. Mögliche Betriebsaufgaben der hier ansässigen Betriebe sind sowohl aufgrund der geringen absoluten Umlenkungseffekte als auch bedingt durch die Angebotsform (inhabergeführtes Ladenhandwerk) nicht zu erwarten.

Umsatzumlenkungen gegenüber dem Nebenzentrum Sevelen finden sich in einer maximalen Größenordnung von 6,6 % der Bestandsumsätze. Auch hierdurch sind mögliche Betroffenheiten vorhandener, lagenprägender Betriebsstätten sowie eine Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion nicht abzuleiten. Darüber hinaus wäre durch die Realisierung der Planungen eine deutliche Stärkung des Kerns zu erwarten.

Umsatzumlenkungseffekte gegenüber dem Vermutungsraum Hauptzentrum der Gemeinde Alpen bewegen sich bei maximal 5,5 % der Bestandsumsätze. Auch hierdurch sind mögliche Betroffenheiten vorhandener, lagenprägender Betriebsstätten sowie eine Störung der städtebaulichen Versorgungsfunktion nicht abzuleiten.

Absatzwirtschaftliche Umlenkungen gegenüber den sonstigen integrierten Standortlagen belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 7,3 % ebenfalls unterhalb definierter Schwellenwerte. Auch hieraus lassen sich keine städtebaulich relevanten Belange wie die Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung durch die Aufgabe einzelner Nahversorgungsstandorte herleiten, zumal sich die Umlenkungsef-



fekte in dieser Standortkategorie auf mehrere Standortbereiche bzw. einige großflächige Betriebsstätten verteilen.

Umlenkungseffekte gegenüber den nicht integrierten Standortlagen bewegen sich bei max. 5,8 %. Städtebaulich negative Auswirkungen lassen sich hierbei nicht herleiten, zumal diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als „schützenswertes Gut“ einzuordnen sind.

Festzustellen ist somit, dass die Umlenkungseffekte größtenteils unterhalb der abwägungsrelevanten Schwellenwerte liegen. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen sind von daher auszuschließen.

In der Gesamtbetrachtung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass der am Standort des LIDL-Marktes ansässige Getränkemarkt im Zuge der Vorhabenrealisierung eine Verlagerung innerhalb des Ortsteils Issum bzw. ggf. innerhalb des Hauptzentrums beabsichtigt. Durch eine entsprechende Verlagerung würden sich die städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Ortszentrums bzw. innerhalb der sonstigen Lagen (abhängig von der neuen Standortlage) mit einer Erweiterung des Angebotes damit noch weiter relativieren.

Fazit

Das Gutachten kommt eindeutig zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen nicht wesentlich sind. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Issum, Nebenzentrum Sevelen, Vermutungsraum Hauptzentrum Alpen) lassen sich keine Umlenkungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich herleiten, so dass negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten sind.

Absatzwirtschaftliche Umlenkungen im abwägungsrelevanten Bereich gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums sind ebenfalls nicht gegeben.

Beeinträchtigungen der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten sowie mögliche Vorschädigungen durch die bestehende Angebotsstätte sind nicht zu erkennen.

Die Untersuchungen konnten somit keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen feststellen.

Das Gutachten belegt dieses explizit für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment.

Für das Randsortiment wird im Gutachten dargelegt, dass ca. ¼ der Randsortimente bzw. der Aktionsartikel bei den Discountern über das ganze Jahr verteilt den nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Baumarktartikel, Gartenbedarf, Möbel, Kleinmöbel, Einrichtungsgegenstände) zugehört. Die restlichen Randsortimente sind in der Regel zentrenrelevante Sortimente, wie z.B. Bekleidung, Textil, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Unterhaltungselektronik. Diese werden gemäß ihrer Art als Aktionsware jedoch nicht kontinuierlich angeboten, sondern nur temporär bzw. saisonal begrenzt zu bestimmten Aktionswochen bei einer insgesamt begrenzten mengenmäßigen Verfügbarkeit.

Bei den Produkten handelt es sich zudem in aller Regel um „Eigenmarken“ des jeweiligen Betreibers oder bestimmter Betriebstypen, welche in anderen Einkaufsstätten nicht bzw. nicht in der Form angeboten werden. Angebotsform



und Angebotsgenre unterscheiden sich somit deutlich von denen bei Fachgeschäften und Fachmärkten. Insofern richten sich mögliche Wettbewerbswirkungen durch die Randsortimente vorwiegend gegen systemgleiche Anbieter. Klassische spezialisierte Fachgeschäfte sind daher in aller Regel nur bedingt betroffen.

Aufgrund der ständig wechselnden Sortimente können auch keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen ermittelt werden und somit kann auch keine Zuordnung in der Modellrechnung in den Auswirkungen gegenüber den Bestandsumsätzen vorgenommen werden. Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie oftmals wechselnden Sortimentschwerpunkten sind daher in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert nachzuweisen.

Es ist jedoch unter Einbeziehung der örtlichen Angebots- und Wettbewerbssituation sowie aufgrund zuvor angeführter Aspekte nicht davon auszugehen, dass einzelne Fachgeschäfte in schützenswerten Standortkategorien in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit durch die Randsortimente des Erweiterungsvorhabens gefährdet sind.

5. INHALTE DES BEBAUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung des bestehenden Bebauungsplans und den Inhalten des Vorhabens erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel. Die nähere Zweckbestimmung ist SB-Lebensmittelmarkt. Eine Festsetzung als Kerngebiet gemäß des § 7 BauNVO kommt für das Vorhaben nicht in Betracht, da keine weiteren Nutzungen im Sinne eines Kerngebiets über den Einzelhandel hinaus zulässig sein sollen.

Im Sinne der Erfordernisse des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Issum und der landesplanerischen Ziele ist es notwendig, die Sortimente und Verkaufsflächengröße durch Festsetzungen zu beschränken. Nur so kann sichergestellt werden, dass die in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung getroffenen Annahmen eingehalten werden und die Verträglichkeit nachgewiesen werden können (siehe hierzu Kapitel 4.3).

Die Verkaufsfläche wird auf in Summe 1.200 m² begrenzt, zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Issumer Sortimentsliste. Üblicherweise führt ein SB-Lebensmittelmarkt neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein untergeordnetes zentrenrelevantes Randsortiment für temporäre Saison- oder Aktionsartikel. Durch die vorgenommene Größenbeschränkung auf maximal 10% (max. 120 m²) der Gesamtverkaufsfläche für diese Sortimente ist sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen entstehen können. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme eines Backshops nicht zulässig. Bestandteil des Vorhabens sind Lager, Neben-, Büro- und Sozialräume, die ebenfalls zulässig sind.



Die den Festsetzungen zugrundeliegende „Issumer Sortimentsliste“ wurde am 08.12.2010 vom Rat der Gemeinde Issum beschlossen, sie ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Vorhaben des SB-Markts ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu realisieren. Diese Fläche entspricht einer Grundfläche von unter 0,4.

Bestandteil des Vorhabens sind Stellplatz- und Nebenanlagen. Die Nebenanlagen sind die Abstellrichtungen für Einkaufswagen auf dem Stellplatz, die mit einer entsprechenden Größenbeschränkung von 40 m² auf das notwendige Maß festgesetzt sind. Nebenanlagen zur Versorgung sind unbeschränkt zulässig.

Durch die festgesetzte Stellplatzanlage mit Zufahrten und die Nebenanlagen kann und darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Obergrenze entspricht den typischen Merkmalen für einen Einzelhandelsbetrieb des SB-Lebensmittelhandels oder eines vergleichbaren gewerblichen Betriebs. Der bestehende Markt hatte ebenfalls diese Größenordnung. Die benachbarten Nutzungen am Vogt-von-Belle-Platz (Tennishalle u.ä.) weisen ähnliche Werte auf. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges oder des Ortsbilds ist nicht zu befürchten.

Es kann sich aus dem Einzelfall der Konstruktion ergeben, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Vordächer oder technische Bestandteile der Haustechnik überschritten werden muss. Dieses ist für das Vordach bis zu 5,0 m Tiefe und für andere Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig.

Für das Vorhaben werden zur städtebaulichen Einbindung in die Nachbarschaft und zur Beschränkung der Baumassen maximale Höhen (in Meter über NN) für den Baukörper (Firsthöhe), den Fertigfußboden und für den Stellplatz (im Bereich des Eingangs) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 8,0 m über Gelände. Dies entspricht der heutigen Bestandhöhe des Gebäudes von 8,15 m. Die Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch definierte untergeordnete Anlagen der Haustechnik bis zu einer Höhe von 2,5 m überschritten werden.

5.3 Bauweise

Die Bauweise des Vorhabens weicht von der offenen und geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ab.

Der seitliche Grenzabstand auf dem eigenen Grundstück ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze nicht gegeben. Da ein zusätzlicher Grunderwerb nicht möglich ist, ist mit den Nachbareigentümern die Eintragung einer Baulast vereinbart, die bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.



5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten (Projekt Nr. 14184, Grauer + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 05.05.2014) erstellt.

Dieses Gutachten hat die Anlieferung mit LKW Kühlaggregat, LKW-Zufahrt, Kundenstellplatz mit Einkaufswagen und die haustechnischen Anlagen berücksichtigt und eine entsprechende Immissionsprognose ermittelt. Zur Beurteilung wurde auf der Grundlage der anzuwendenden Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) an schützenswerten Nachbarnutzungen Immissionsaufpunkte festgelegt und die Beurteilungspegel errechnet.

Die Nachbarschaft ist durch die allgemeine Wohnnutzung an der Straße Wilhelmshöhe, das Wohnen im Außenbereich an der Weseler Straße, das Sondergebiet Tennishalle und die Jugendfreizeiteinrichtung an der Straße Vogt-von-Belle-Platz geprägt. Entsprechend erfolgte die Einstufung der Schutzansprüche.

Nach Baubeschreibung sind die Öffnungszeiten des Markts von 7.00 bis 21.00 Uhr, die Warenanlieferung erfolgt von 6.00 bis 22.00 Uhr. Diese Zeiten werden als Grundlage für die Aussagen zum Immissionsschutz entsprechend festgesetzt. Für die haustechnische Anlagen werden zulässige Schallleistungspegel von max. LW_A 70/60 dB(A) tags/nachts vorgegeben und festgesetzt.

Der Stellplatz wurde mit bis zu 108 Stellplätzen (zulässig sind lediglich 105 St.) mit Fahrgassen mit glatter Asphaltoberfläche und gepflasterten Stellplätzen nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berechnet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass bei Beachtung der erwähnten Prognoseannahmen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tag eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb ist nicht Gegenstand der Festsetzungen bzw. des Vorhabens.

Zur darüber hinausgehenden Verbesserung des Schallschutzes und zur gestalterischen Einbindung sind zwei Sicht- und Lärmschutzwände festgesetzt worden.

Die eine Wand schirmt den Stellplatz gegenüber der Wohnnutzung Wilhelmshöhe ab. Sie ist mit 2,0 m Höhe als schallabsorbierende Wand auszuführen.

Parallel zur Anlieferung ist eine mindestens 3,0 m hohe weitere Sicht- und Lärmschutzwand für die Anlieferung mit Zufahrt an der Straße Vogt-von-Belle-Platz festgesetzt.

5.5 Gestaltung / Werbeanlagen

Die Gestaltung des Vorhabens ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags und ist dort im Detail durch Lageplan, Ansichten und Beschreibung festgelegt. Die Gestaltung berücksichtigt die für den Betreiber übliche und unverzichtbare Gestaltung als typischer Markenstandort nach den Unternehmensrichtlinien. Ebenso sind bei Material und Gestaltung die Anpassung an den Ortseingang und die umgebende Bebauung berücksichtigt. Es werden Beeinträchtigungen der Ortsansicht und der Nach-



barschaft durch die Beschränkung der Gestaltung und insbesondere Anzahl und Größe von Werbeanlagen verhindert.

Zur planungsrechtlichen Absicherung über die Vertragsinhalte hinaus sind die wichtigsten Inhalte der Gestaltung von Fassaden, Dächern, Freianlagen und Werbeanlagen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gestalterische Festsetzungen aufgenommen worden.

5.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb des Sondergebiets ist die 20 m-Bauverbotszone für bauliche Anlagen und Werbeanlagen an Bundesstraßen nach § 9 FStrG zu beachten.

5.7 Grünflächen

Für den bestehenden Bebauungsplan waren eine Vielzahl von Festsetzungen zur Gestaltung und Anpflanzung von Grünflächen getroffen worden. Diese dienten dazu, die notwendige Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Minderung und Ausgleich zu schaffen sowie die Einbindung des Vorhabens in den Ortsrand sicherzustellen.

Diese Zielsetzung und die Festsetzungen sind größtenteils erhalten geblieben bzw. an die neue Planung angepasst worden. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist bei einer Flächengröße von unter 20.000 m² für die überbaubare Grundfläche kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Dieses trifft auf den Bebauungsplan zu. Der bisherige Kompensationsanteil aus dem bestehenden Bebauungsplan soll jedoch erhalten bleiben. Dieses ist gelungen.

Die festgesetzten Anpflanzungsflächen sind zu unterscheiden, in die Flächen, die die Ortseingrünung und die Eingrünung des Vorhabens sichern. Hierzu sind die Pflanzung von Einzelbäumen sowie von Bäumen und Sträuchern auf der Pflanzfläche A festgesetzt. Ebenso sind die Stellplatzreihen durch Anpflanzungen zu gliedern und zu unterbrechen.

Ergänzend erfolgt die Festsetzung der Blendschutzanpflanzung an der Stellplatzanlage, die eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch die Scheinwerfer der Fahrzeuge auf dem Stellplatz vermeiden soll. Darüber hinaus ist das notwendige Sichtdreieck für die Einmündung der Straße Vogt-von-Belle-Platz auf die Bundesstraße mit einer maximalen Wuchshöhe festgesetzt.

Die Summe der festgesetzten Grün- und Anpflanzungsflächen überschreitet absolut mit ca. 1.800 m² den Wert des bestehenden Bebauungsplans mit ca. 1.200 m². Die Kompensation des bestehenden Bebauungsplans ist somit erhalten. Der Wert der unversiegelten Flächen ist, bezogen auf die Gesamtfläche mit ca. 24%, höher als der bestehende Wert von 21%.

5.8 Hinweise

Der Bebauungsplan wird mit Hinweisen auf die 20 m Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), auf den Umgang mit Bodenfunden, auf den Kampfmittelverdacht und zum möglichen Bergbau unter den Flächen versehen.



6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die ausgebaute Straße Vogt-von-Belle-Platz. Die vorhandene Zufahrt wird geringfügig (8 – 10 m) nach Süden verschoben. Der Ausbau der Straße Vogt-von-Belle-Platz wird zu Lasten des Vorhabenträgers entsprechend angepasst. Hierzu werden Regelungen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zufahrt liegt ca. 40 m von der Kreuzung zur B 58 zurück, eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße ist nicht zu erwarten. Zufahrten und Zugänge zu und von der freien Strecke der B 58 sind durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan verboten.

Die Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand gem. § 9 FStrG ist in der Planung beachtet, die Planung mit dem Straßenbaulastträger vorabgestimmt. Innerhalb der 20 m Bauverbotszone liegen keine überbaubaren Flächen und nur bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze. Werbeanlagen sind innerhalb der 20m Zone durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Stellplätze erhalten zur B 58 eine umgebende blickdichte Bepflanzung, um in der Dunkelheit keine Gefährdung durch Blendung von Scheinwerfern auf dem Stellplatzgelände für die B 58 aufkommen lassen. Das Sichtdreieck zur B 58 ist im Plan eingetragen und wird nicht beschränkt. Eine textliche Festsetzung regelt die zulässige Bepflanzung und Wuchshöhe.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Versorgung

Das Gebiet kann an das kommunale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Kapazität reicht aus. Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der RWE Energie AG. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Erdgasnetz der Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke ist gegeben. Die Müllentsorgung erfolgt über Privatfirmen.

7.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Vorhaben wird an das öffentliche Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen. Diese Anschlüsse bestehen bereits für den Bestand, die geringe Erweiterung der versiegelten Flächen stellt kein Kapazitätsproblem dar. Das Regenwasser wird ohne Vermischung mit Schmutzwasser durch den öffentlichen Regenwasserkanal ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.



8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

8.1 Verfahren

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

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

Für den bisherigen Bebauungsplan Issum Nr. 23 „Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz“ wurde im Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, da dieser zu einem Zeitpunkt aufgestellt wurde, als die gesetzlichen Regelungen des § 13a noch nicht eingeführt waren. Damit die ursprüngliche Kompensation dem Sinn nach erhalten bleibt, wurden die bestehenden Festsetzungen zur Ortsrand- und Objekteingrünung aufgenommen.

Eine erneue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nicht vorgenommen, da keine Ausgleichsverpflichtung im aktuellen Verfahren besteht. Die zur Kompensation festgesetzten Grün- und Anpflanzungsflächen betragen im bestehenden Bebauungsplan Issum Nr. 23 „Sondergebiet an der Straße Vogt-von-Belle-Platz“ ca. 21% der Plangebietsfläche. Im Bereich der 1. Änderung beträgt der Wert ca. 22% der neuen Plangebietsfläche. Die Kompensation ist also weiter gewährleistet.

8.2 Schutzgut Mensch

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

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten (Projekt Nr. 14184, Grauer + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 05.05.2014) erstellt.

Dieses Gutachten hat die Anlieferung mit LKW Kühlaggregat, LKW-Zufahrt, Kundenstellplatz mit Einkaufswagen und die haustechnischen Anlagen berücksichtigt und eine entsprechende Immissionsprognose ermittelt. Zur Beurteilung wurden auf der Grundlage der anzuwendenden Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) an schützenswerten Nachbarnutzungen Immissionsaufpunkte festgelegt und die Beurteilungspegel errechnet.

Die Nachbarschaft ist durch die allgemeine Wohnnutzung an der Straße Wilhelmshöhe, das Wohnen im Außenbereich an der Weseler Straße, das Sondergebiet Tennishalle und die Jugendfreizeiteinrichtung an der Straße Vogt-von-Belle-Platz geprägt. Entsprechend erfolgte die Einstufung des Schutzanspruchs.

Nach Baubeschreibung sind die Öffnungszeiten des Markts von 7.00 bis 21.00 Uhr, die Warenanlieferung erfolgt von 6.00 bis 22.00 Uhr. Diese Zeiten wer-



den als Grundlage für die Aussagen zum Immissionsschutz entsprechend festgesetzt. Für die haustechnischen Anlagen werden zulässige Schallleistungspegel von max. LW_A 70/60 dB(A) tags/nachts vorgegeben und festgesetzt.

Der Stellplatz wurde mit bis zu 108 Stellplätzen (zulässig sind lediglich 105 St.) mit Fahrgassen mit glatter Asphaltoberfläche und gepflasterten Stellplätzen nach der Bayrischen Parkplatzlärstudie berechnet.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass bei Beachtung der erwähnten Prognoseannahmen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tag eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb ist nicht Gegenstand der Festsetzungen bzw. des Vorhabens.

Zur darüber hinausgehenden Verbesserung des Schallschutzes und zur gestalterischen Einbindung sind zwei Sicht- und Lärmschutzwände festgesetzt worden.

Die eine Wand schirmt den Stellplatz gegenüber der Wohnnutzung Wilhelmshöhe ab. Sie ist mit 2,0 m Höhe als schallabsorbierende Wand auszuführen.

Parallel zur Anlieferung ist eine mindestens 3,0 m hohe weitere Sicht- und Lärmschutzwand für die Anlieferung mit Zufahrt an der Straße Vogt-von-Belle-Platz festgesetzt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

8.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

Das Plangebiet ist heute zu großen Teilen versiegelt. Der bestehende Markt mit Stellplätzen umfasst als versiegelte Fläche ca. 4.570 m². Dieses entspricht 79 % des Plangebiets. Die Versiegelung steigt durch die Vergrößerung von Markt und Stellplatzanlage an, der Versiegelungsanteil, bezogen auf das neue Plangebiet, bleibt mit ca. 76 % nahezu gleich.

Die mit dem bestehenden Markt angelegten Begrünungsflächen haben noch keine hohe ökologische Wertigkeit erreicht. Die Erweiterungsflächen sind bisher als Pferdeweide genutzt worden. Lediglich die grenzständige Hainbuchenhecke und einige Obstbäume stellen einen Wert für Natur und Landschaft dar. Diese entfallen aufgrund der Planung. Zur Einbindung des Vorhabens werden Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung getroffen, die einen Ausgleich darstellen, ohne dass es im Verfahren eine Ausgleichsverpflichtung gibt.

Die geplante Sichtschutzwand zwischen Stellplatzanlage und Wohnbebauung wird als schallabsorbierende Wand innerhalb einer Anpflanzungsfläche errichtet und bildet so einen ökologischen Wert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.4 Planungsrelevante Arten

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 (1 und 5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Neubau eines Lidl-Lebensmittelmarktes Vogt-van-Belle-Platz 15, Issum, Dipl. Ing.



Ludger Baumann, Freier Landschaftsarchitekt, Kleve vom 30.05.2014) wurde durchgeführt.

Im Rahmen der Stufe I des Prüfverfahrens „Vorprüfung (Artenspektrum Wirkfaktoren)“ wurde für das Bauvorhaben eine Auswertung des Fachinformationssystems Nordrhein-Westfalen (FIS) für das Messtischblatt 4404 (Issum) durchgeführt, da das Vorhaben im Bereich dieses Messtischblattes liegt. Ferner wurden das Fundortkataster NRW (LINFOS) und Vertreter örtlicher Naturschutzverbände auf Hinweise abgefragt. Eine Begehung erfolgte im Mai 2014.

Das Vorhaben kann folgende Wirkungen auslösen: Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vogelarten (z. B. Hecken-, Baumbrüter), Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Gebäudefledermausarten und/oder Verlust von Nahrungshabitat für Fledermaus- und Vogelarten.

Für die geplante Gebäudeerweiterung wird ausschließlich ein Bereich der vorhandenen Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Durch die Ausweitung der Parkplatzfläche wird ein Teil einer kleinen, benachbarten Grünlandfläche mit einigen Obstbäumen, eine geschnittene Hainbuchenecke, die entlang der Grundstücksgrenze verläuft, und ein Teil der Rasenfläche an der B58 zusätzlich versiegelt. Alle Flächen liegen im Wirkungsraum der vorhandenen Bundesstraße und des Lebensmittelmarkts. Sie sind damit durch Lärmeinwirkung vorbelastet. Der Untersuchungsraum wird daher auf den eigentlichen Vorhabenbereich beschränkt.

Das Gebäude des Lebensmittelmarkts ist in neuzeitliche Backsteinbauweise errichtet worden. Die Traufkanten sind mit Trapezblechen eingefasst, die an der Unterseite geschlossen sind. Gebäudebrüter haben somit keinen Zugang zum Gebäude. Entlang der Grundstücksgrenze zur Weidefläche hin befindet sich eine ca. 2,0 m bis 2,50 m hohe, geschnittene Hainbuchenhecke, in der vereinzelt auch jüngere Obstbäume (Zwetschge, Apfel) stehen. Im Inneren der Hecke steht ein Stabgitterzaun, durch den die Hecke durchgewachsen ist. Die anschließende Weide wird bisher als Pferdeweide genutzt und war bei der Begehung abgeweidet. Auf dieser Weide steht ein absterbender Apfelbaum. Stamm und Äste weisen abblätternde Rindenteile und kleine Astlöcher auf. Ein weiterer Obstbaum auf der Weide liegt außerhalb des Vorhabenbereichs und bleibt erhalten.

Für den Vorhabenbereich liegen keine konkreten Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Auch bei der Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten beobachtet werden. Zusätzlich wurde ein mögliches Vorkommen der im Messtischblatt 4404, Issum, ausgewiesenen Arten anhand der vorhandenen Biotopausstattung im Abgleich mit den allgemeinen Habitatbeschreibungen abgeschätzt und diskutiert.

Insgesamt führt das Vorhaben nicht dazu, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff hat somit auch keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einer planungsrelevanten Art im räumlichen Zusammenhang wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Um allgemeine Individuenverluste von Fledermausarten zu vermeiden, wird für den Abbruch bzw. Umbau von Gebäudeteilen ein Baufenster für die Zeit



von 1. Oktober bis zum 28. Februar festgesetzt, da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass vereinzelt Spalten an dem Gebäude als Einzelquartier (Zwischenquartier) genutzt werden. Alternativ kann der Abbruch oder Umbau außerhalb der angegebenen Zeit erfolgen, wenn durch einen Feldermausexperten abgesichert werden kann, dass vorhandene Spalten nicht als Zwischenquartier genutzt werden.

Um allgemein Individuenverluste von Vogelarten zu vermeiden, wird für die Rodung von Gehölzen ebenfalls ein Baufenster für die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar festgesetzt, in dem diese Arbeiten vorgenommen werden können. Innerhalb dieser festgesetzten Zeit ist eine Tötung oder Verletzung von Vogelarten ausgeschlossen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.5 Schutzgut Boden

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit zusätzlichen Versiegelungen verbunden. Gegenüber dem Bestand werden ca. 1.093 m² Fläche mehr versiegelt. Die Grundwasseranreicherung bleibt durch Einleitung der Regenwässer in die Vorflut erhalten, die natürliche Bodenfunktion geht verloren. Es ist keine Kompensation möglich und vorgesehen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen, es handelt sich um Gartenland bzw. um eine private Pferdeweide.

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die Bestands- und die Erweiterungsfläche nicht bekannt.

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

8.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Regenwasser von den Dachflächen und den Stellplatzflächen wird über die bestehende Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeleitet. Dieses entspricht der bestehenden Situation, die zusätzliche Versiegelung liegt in einer Größenordnung, die zu keinen Kapazitätsproblemen der Kanalisation führt.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.7 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Zunahme der Versiegelung ist nicht mit einer wesentlichen negativen Auswirkung auf das Klima zu rechnen, Begrünungen des Stellplatzes und der Randbereiche des Vorhabens sollen die Aufheizung der Flächen mindern.

Die geringfügige Zunahme der Verkaufsfläche (unter 10 %) führt nicht zu einer wesentlich höheren Kunden- und damit Verkehrsfrequenz. Mit zusätzlichen Luftschadstoffen ist nicht im wesentlichen Umfang zu rechnen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.



8.8 Schutzgut Landschaft

Die bisherige Eingrünung des SB-Markts und der Stellplatzanlagen wird für das Vorhaben übernommen. Die Eingrünung erfolgt mit heimischen standortgerechten Pflanzen und Bäumen und ergänzt / ersetzt die Ortsrandeingrünung entlang der Weseler Straße (B 58).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.9 Schutzgut Boden- und Kulturdenkmale

Kulturgüter sowie Boden- und Baudenkmale sind nicht bekannt.

Ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die natürliche Wechselwirkung zwischen Boden und Wasser durch die Versickerung von Regenwasser ist auf den heute nicht versiegelten Flächen gegeben. Sie bleibt bei zukünftig unversiegelten Flächen bestehen bzw. wird durch die neue Versiegelung unterbrochen.

Wesentliche negative Umweltauswirkungen waren im Bestand und sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.11 Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, verbleibt der derzeitige SB-Markt mit seiner Stellplatzanlage sowie die Gartenfläche bzw. Pferdeweide. Es entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt.

9. PLANVOLLZUG

9.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Die Grundstücksflächen sind in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

9.2 Überschlägige Kostenschätzung

Bei Durchführung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Issum keine Kosten, da das Vorhaben Straße „Vogt-von-Belle-Platz“ vom Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt wird.



9.3 Flächenbilanz

	I-23 Bestand			I-23 1.Änderung		
	m ²	m ²		m ²	m ²	
Plangebiet		5.757	100%		7.485	100%
überbaubare Fläche	2.802		49%	2.382		32%
Stellplatzanlage	1.767		31%	3.280		44%
versiegelt		4.569	79%		5.662	76%
Ortsrandeingrünung	864		15%	757		10%
sonst. Grün	324		6%	1.066		14%
unversiegelt		1.188	21%		1.823	24%

Isum,

Kawaters, Bürgermeister