

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Anholt BO 3 „Linders Feld“

1. Erweiterung

Vorentwurfsbegründung

Planverfasser:

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



StadtUmBau

September 2023

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
4.2	Vorgaben des Flächennutzungsplans	4
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Flächen für Stellplätze	7
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
7	Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur	8
8	Erschließung	11
9	Ver- und Entsorgung.....	11
10	Belange von Natur und Landschaft	11
11	Hochwasser- und Überflutungsgefährdung / Starkregen	11
11.1	Hochwasser	11
11.2	Starkregen.....	12

12	Immissionsschutz	13
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
14	Altlasten.....	13
15	Kampfmittel	14

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Anlass der vorliegenden Planung ist das Ansiedlungsvorhaben eines Drogeriemarktes im Bereich „Linders Feld“ im Ortsteil Anholt. Dieses stimmt mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Isselburg überein, da im Stadtgebiet derzeit kein Drogeriemarkt besteht. Das Vorhaben sieht eine Verkaufsfläche von rund 720 m² vor, womit die Schwelle der Großflächigkeit unterschritten wird.

Die Lagegunst des Standortes begründet sich aus der Nachbarschaft eines bestehenden Lebensmitteldiscounters und des neuen, teilweise noch im Bau befindlichen Wohngebiets „Linders Feld“. Der Standort ist zudem durch seine Lage direkt am Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 605 (Breels, Isselburger Straße) und L 606 (Hahnerfeld) verkehrlich sehr gut erschlossen.

Eine Baugenehmigung für das Vorhaben ist am vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht möglich.

Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit sollen durch die 99. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt werden.

Die Bauleitplanung ist erforderlich, um die verschiedenen, möglicherweise konkurrierenden Belange, die durch die geplante Sondergebietsgebietsausweisung berührt werden, einer begründeten Abwägung zuzuführen.

Abbildung : Lageplan des Vorhabens (Rossmann Immobiliengruppe GmbH, ohne Maßstab)



2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 3.720 m² groß und umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Anholt einen Teil des Flurstücks 478. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand Anholts am Kreisverkehr, der die Straßen Hahnerfeld, Linders Feld, Breels und Isselburger Straße verbindet.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)



3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des in der Realisierung befindlichen Wohngebiets „Linders Feld“, nördlich der Straße Hahnerfeld und östlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

Der Ortskern Anholts liegt westlich in rund 600 m Entfernung. Der Isselburger Siedlungsbereich befindet sich rund 2 km weiter in südöstlicher Richtung. Die weitere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



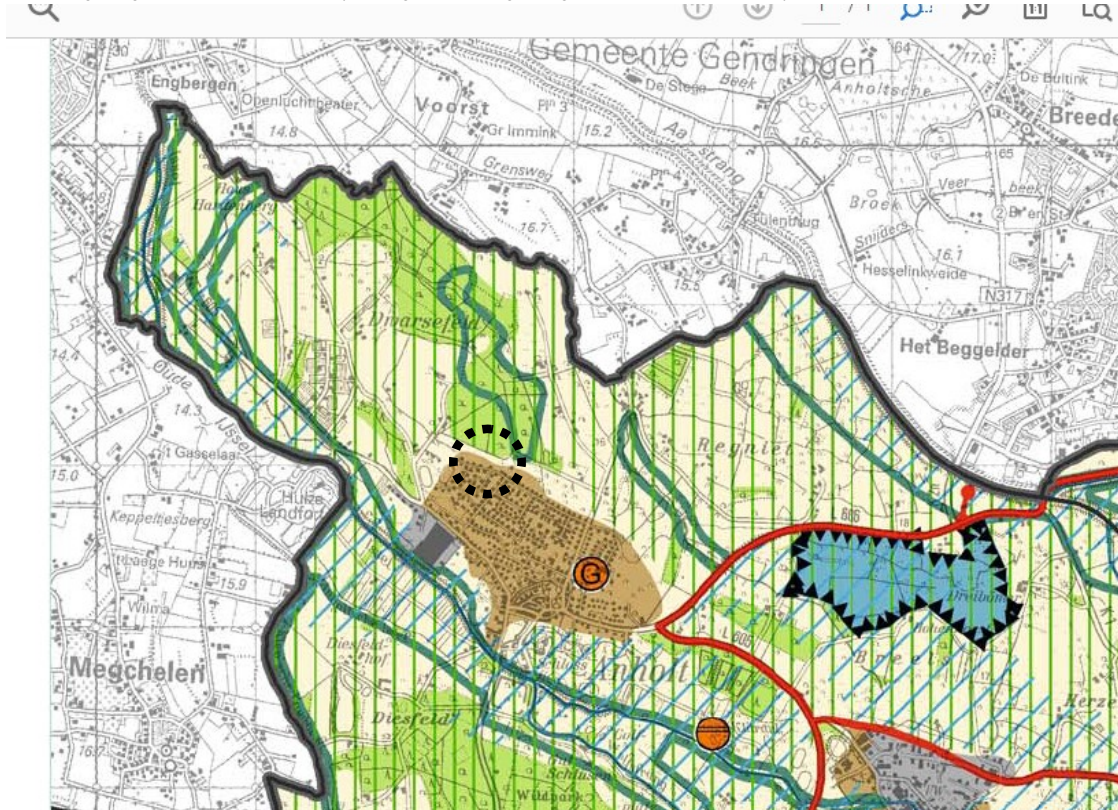
4 Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gibt in Ziel 2.3 (Siedlungsraum und Freiraum) grundsätzlich vor, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechts-wirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbe-reich an der Grenze zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet.

Abbildung: Regionalplan Münsterland (Auszug, Bezirksregierung Münster, ohne Maßstab)



Die einzelhandelsrelevanten Vorgaben in Abschnitt 6.5 des LEP NRW beziehen sich auf den großflächigen Einzelhandel und sind somit für das hier beantragte Vorhaben nicht einschlägig.

Aufgrund der Nachbarschaft zum bestehenden LIDL-Standort wird aber im weiteren Verlauf des Verfahrens untersucht, ob perspektivisch von einer Einzelhandelsagglomeration gem. Ziel 6.5-8 LEP auszugehen ist. Dem Entstehen solcher Agglomerationen haben die Gemeinden ebenso entgegenzuwirken wie einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche.

4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung einer Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ wird

vorlaufend zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken. Grundlage für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für Landschaftspläne bildet in Nordrhein-Westfalen der § 7 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW). Danach erstreckt sich der Geltungsbereich des Landschaftsplanes auf den planungsrechtlichen Außenbereich.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung einer mit schutzwürdigen Biotopen sowie gliedernden und belebenden Elementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt. Die Fläche des Bebauungsplans liegt gemäß Landschaftsplan im Entwicklungsraum 1.2.1 „Bereiche Dwarsfeld, Breels und Regniet nördlich von Anholt und Isselburg“.

Die Bauleitplanung hat somit Auswirkungen auf die Inhalte der Entwicklungskarte des Landschaftsplans. Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen des Landschaftsplanes für den in Rede stehenden Bereich, die dem künftigen Bebauungsplan widersprechen, sollen gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) mit dessen Rechtsverbindlichkeit außer Kraft gesetzt werden.

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

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

5 Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan sind folgende wesentliche Zielsetzungen verbunden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes
- Sicherstellung der Einfügung des Vorhabens in den vom Einzelhandelskonzept vorgegebenen Rahmen durch Festlegung einer Verkaufsflächenbegrenzung und Definition der zulässigen Kern- und Randsortimente
- Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Erweiterungsplanung
- Ausschluss erheblicher anlagebedingter Lärmbelastigungen von Bewohnern umliegender Wohngebiete
- Planerische Bewältigung möglicher Konfliktsituationen konkurrierender Belange
- Landschaftsgerechte Eingrünung/Bepflanzung

Die vorliegende Bauleitplanung befindet sich im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes¹. Dort heißt es auf Seite 44:

„Für nahversorgungsrelevante Sortimente treffen auch die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente zu. Da allerdings eine Ansiedlung oder Erweiterung von Nahversorgern im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung wünschenswert sein kann, sind nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Grundsatz möglich.“

Die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes in unmittelbarer Nachbarschaft eines bestehenden, ebenfalls nahversorgungsrelevanten Lebensmitteldiscounters dient der wohnortnahen Grundversorgung, da neben dem direkt angrenzenden Neubaugebiet „Linders Feld“ auch der weitere Anholter Siedlungsbereich in überwiegend fußläufiger Entfernung liegt.

Die weitere wesentliche Voraussetzung, die im Einzelhandelskonzept (BBE, S. 45) genannt wird, nämlich die Lage innerhalb des Siedlungsraumes, wird im vorliegenden Fall ebenfalls erfüllt.

Von Bedeutung im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsausstattung ist auch die Tatsache, dass es derzeit weder im Ortsteil Anholt noch im rund 2 km entfernten Isselburger Zentrum einen Drogeriemarkt gibt. Die entsprechenden Warensortimente werden somit im Bestand ausschließlich über die bestehenden Lebensmittelmärkte angeboten. Kaufkraftverluste durch Einkaufsfahrten in die Nachbarstädte mit bestehenden Drogeriemarkten können nicht ausgeschlossen werden. Die beabsichtigte Ansiedlung des Drogeriemarktes stellt somit eine erwünschte Erweiterung des Einzelhandelsangebots dar und kann zur Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion beitragen.

Die erforderliche Verträglichkeitsanalyse, auch im Hinblick auf die Möglichkeiten einer entstehenden Einzelhandelsagglomeration erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens und wird bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Drogeriemarkt“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Es sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die grundsätzlich die festgesetzte Zweckbestimmung erfüllen und eine Verkaufsflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten. Die Verkaufsflächenzahl bezeichnet die zulässige Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bedeutet das eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 745 m².

Die im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe müssen auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Isselburger Sortimentsliste anbieten. Zentren-

¹ BBE Handelsberatung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg, Münster, November 2010

relevante Randsortimente dürfen höchstens 30 % der Verkaufsfläche einnehmen. Diese Begrenzung erfolgt im Hinblick auf das Isselburger Einzelhandelskonzept.

Die entsprechenden Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das beantragte Einzelhandelsvorhaben stellt keine großflächige Einzelhandelsansiedlung dar, für die angesichts des zentrenrelevanten Sortiments eine Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Voraussetzung wäre.

Auch wenn das Vorhaben wegen seiner unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) liegenden Verkaufsfläche grundsätzlich auch beispielsweise in einem Mischgebiet zulassungsfähig wäre, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gewählt, weil die Planung einem konkreten Ansiedlungswunsch folgt und hier das zulässige Warensortiment dezidiert festgesetzt werden kann. Zudem fehlte es in einem Mischgebiet an der notwendigen Nutzungsmischung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Bestimmungen der §§ 16 und 17 BauNVO festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.).

Der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8 wird eingehalten.

Die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt im Zufahrtsbereich zur westlich verlaufenden Straße „Linders Feld“ orientiert sich an den Höhen der angrenzenden Bebauung und gewährleistet eine städtebauliche Einbindung des Bauvorhabens.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze umschlossen, die sich an der Vorhabenplanung für den Drogeriemarkt orientiert, aber auch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Neubaus gewährleistet. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

6.4 Flächen für Stellplätze

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Stellplatzflächen werden entsprechende Flächen festgesetzt, deren Lage aus dem Lageplankonzept des Bauherrn abgeleitet ist. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen verhindert eine ungesteuerte Verteilung von Stellplätzen über das gesamte Grundstück.

Die Festsetzungen dienen der Bewahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbilds.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen. Deshalb wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Dachbegrünung dient neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung von Hauptgebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet acht heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein drei Meter breiter Heckenstreifen anzulegen.

Durch die genannten Pflanzmaßnahmen kann insbesondere in den Sommermonaten einer starken Aufheizung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Zudem dienen die Festsetzungen neben der Verbesserung des Mikroklimas auch den Zielen der wassersensiblen Stadtentwicklung.

7 Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur

Um zu untersuchen, ob die geplante Nutzung negative städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen hervorruft, wurde zur vorliegenden Bauleitplanung ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.² Darin wurden die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Parameter untersucht, die die Verträglichkeit des Vorhabens beeinflussen. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit Ziel 6.5-8 LEP (Einzelhandelsagglomerationen). Dieses landesplanerische Ziel gibt den Gemeinden vor, außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche dem Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorzubeugen. Die Untersuchung dieses Sachverhalts ist erforderlich, weil der geplante Standort des Drogeriemarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden, westlich gelegenen Lebensmitteldiscounter (LIDL) liegt.

In dem Gutachten erfolgt zunächst eine Analyse der Wettbewerbssituation in Isselburg und den Nachbarkommunen. Eine wesentliche Erkenntnis daraus ist, dass es in Isselburg bisher keinen Drogeriemarkt gibt. Die Wettbewerber im Drogeriewarensortiment bestehen somit in Isselburg aus den Lebensmittelmärkten in den einzelnen Stadtteilen. Außerhalb Isselburgs wurden die nächstgelegenen Drogeriemärkte in Bocholt, Emmerich und Rees sowie in den niederländi-

² BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg, Köln, Juni 2022

schen Kommunen Dinxperlo, Ulf und Gendringen betrachtet. Aus dieser Wettbewerbsanalyse wird gefolgert, dass im Drogeriesegment voraussichtlich Kaufkraftabflüsse bestehen (BBE, S. 21).

Im zweiten Schritt werden im Gutachten das Einzugsgebiet sowie das örtliche Kaufkraftpotenzial betrachtet, um die notwendigen Parameter zur Berechnung der Umsatzumlenkung im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung zu ermitteln.

Im Rahmen der eigentlichen Auswirkungsanalyse wird zunächst die Umsatzleistung des geplanten Drogeriemarktes prognostiziert. Hier erfolgt eine Worst-Case-Betrachtung, da der prognostizierte Umsatz von 3,9 Mio. € über dem Durchschnitt sonstiger Rossmann-Filialen (3,3 Mio. €) liegt. Der erwartete Umsatz soll sich demnach im Drogeriewarensortiment zu 60 % aus Kunden aus dem Einzugsgebiet speisen (BBE, S. 27). Die Umsatzumverteilungssimulation ergibt, dass ca. 1,3 Mio. € des jährlichen Umsatzes des Drogeriemarktes aus Umverteilungen gegenüber den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit den relevanten Sortimenten in Isselburg bestehen. Bei diesen Wettbewerbern wäre eine Umsatzumverteilungsquote von maximal 4 % zu erwarten, wobei die Wettbewerber im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Anholt davon mehr betroffen wären als die im ZVB Isselburg (BBE, S. 29). Die Umsatzumverteilungsquote für die außerhalb Isselburgs liegenden Standorte wird für Bocholt mit 5 % am höchsten prognostiziert, was laut Gutachter daran liegt, dass in der dortigen Innenstadt mehrere Drogeriemärkte ansässig sind. Für Dinxperlo, Gendringen, Ulf, Rees und Emmerich werden Umverteilungen bis max. 4 % vorausgesagt. Alle genannten Quoten liegen somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, der für mögliche negative städtebauliche Effekte angenommen wird. Eine Marktgefährdung wird im Gutachten für keinen der Wettbewerber gesehen (BBE, S. 30).

In der städtebaulichen Bewertung wird der Schluss gezogen, dass mit der hier betrachteten Einzelhandelsansiedlung keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Isselburg und den Nachbarkommunen zu erwarten sind (BBE, S. 34).

Wie bereits dargelegt, stellt der hier betrachtete Standort des geplanten Drogeriemarktes zusammen mit dem benachbarten LIDL-Markt eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 LEP NRW dar. Solchen Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten soll außerhalb der ZVB entgegengewirkt werden. Wie dies erfolgt, liegt in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW im planerischen Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Eine Abweichung von Ziel 6.5-8 ist zudem möglich, wenn die Ausnahmevoraussetzungen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt werden.

Konkret heißt es in dem genannten Ziel 6.5-2:

„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 Erhal-

tung 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.“

Die erste Ausnahmevoraussetzung wird im vorliegenden Fall erfüllt. Wie auch in der Auswirkungsanalyse von BBE dargestellt, konnten im nächstgelegenen ZVB Anholt sowie auch darüber hinaus im Stadtgebiet Isselburgs keine möglichen Alternativstandorte für den Drogeriemarkt gefunden werden. Ergänzend zu der Auswirkungsanalyse wurde durch das gleiche Gutachterbüro noch eine Potenzialflächenanalyse³ vorgelegt, die diesen Befund untermauerte. Konkret wurde im Rahmen dieser ergänzenden Untersuchung noch einmal geprüft, ob die bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Isselburg betrachteten fünf Potenzialstandorte für eine Ansiedlung des Drogeriemarktes grundsätzlich geeignet wären. Wesentliche Prüfkriterien waren dabei neben der Grundvoraussetzung, nämlich der städtebaulich integrierten Lage, die Flächengröße, die verkehrliche Erreichbarkeit und die Flächenverfügbarkeit.

Ebenfalls wurde im Zuge der Auswirkungsanalyse nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht. In die Gesamtbeurteilung ist laut Auswirkungsanalyse auch der benachbarte LIDL-Standort eingegangen, der als integrierter Nahversorgungsstandort anzusehen ist (BBE, S. 34) und durch den vorgesehenen kleinflächigen Drogeriemarkt ergänzt wird.

Ein Nachweis, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, kann gemäß Auswirkungsanalyse aber nicht erbracht werden, da der kumulierte nahversorgungsrelevante Umsatz beider Einzelhandelsbetriebe 85 % der Kaufkraft im Nahbereich beträgt (BBE, S. 37). Gleichwohl stellt der geplante Drogeriemarkt einen Nahversorgungsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dar (BBE, S. 38), der aber zugleich das Potenzial zur Erschließung eines erweiterten Einzugsgebiets haben kann. Dies wiederum ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es im gesamten Isselburger Stadtgebiet derzeit keinen Drogeriemarkt gibt und die Sortimentsgruppe Drogeriewaren insgesamt unterrepräsentiert ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen sieht die Stadt Isselburg den Standort für die beabsichtigte Nutzung als geeignet an. Zusammenfassend sprechen hierfür insbesondere Punkte:

- Im Drogeriewarensegment besteht im Stadtgebiet bisher eine Unterversorgung mit der Folge, dass Kaufkraftabflüsse in Nachbarkommunen nicht auszuschließen sind.
- Es gibt in den Zentralen Versorgungsbereichen Isselburg und Anholt keinen Alternativstandort, der für die Ansiedlung des Drogeriemarktes besser geeignet wäre.

³ BBE Handelsberatung GmbH: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg, Köln, 07.02.2023

- Mit dem Vorhaben gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Zentraler Versorgungsbereiche einher.
- Die Bauleitplanung im Zuge der geplanten Einzelhandelsansiedlung stimmt mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes überein.
- Das Plangebiet stellt einen integrierten Nahversorgungsstandort dar.
- Es handelt sich um eine singuläre Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandorts südlich des Wohngebiets Linders Feld. Eine weitere Einzelhandelsansiedlung auf der östlich angrenzenden Freifläche wird von der Stadt Isselburg ausgeschlossen.

8 Erschließung

Das Plangebiet ist über die westlich verlaufende Straße „Linders Feld“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Diese Straße führt unmittelbar südlich auf einen Kreisverkehr, von dem die Landesstraßen L 605 (Breels, Isselburger Straße) und L 606 (Hahnerfeld) abzweigen.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die Erarbeitung der Entwässerungskonzeption und die erforderliche Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

10 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Diese sollen teilweise eingriffsnah stattfinden.

Neben dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird zum Bebauungsplan auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Beide werden zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

11 Hochwasser- und Überflutungsgefährdung / Starkregen

11.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 1 bis 2 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschütztes Gebiet, das auch bei den Szenarien HQ_{100} und $HQ_{\text{häufig}}$ bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden könnte.

Die Darstellung des Hochwasserrisikos ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei grundsätzlich im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

11.2 Starkregen

Eine Auswirkung des Klimawandels ist die Zunahme an Starkregenereignissen. Das damit verbundene erhöhte Risiko von Überschwemmungen ist vor allem in den Gebieten groß, in denen bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse auftreten können.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass im Plangebiet bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m anzunehmen ist.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der für das Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Im Hinblick auf die Starkregengefahr erfolgt im Bebauungsplan in Gestalt der festgesetzten Dachbegrünung eine Minderungsmaßnahme, mit Hilfe derer eine gewisse Regenrückhaltung erfolgt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als eher gering zu bezeichnen. Die elektrischen Leitungen sind gegen solche Folgen zu schützen. Diesbezügliche technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet arbeitenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

12 Immissionsschutz

Bei dem vorliegenden Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen Drogeriemarkt mit Anlieferungsbereich und Kundenparkplatz.

Im Zuge der Bauleitplanung sind immissionsschutzfachliche Belange betroffen, die untersucht und gewichtet werden müssen. Dabei handelt es sich um die zu erwartende Lärmkulisse durch den mit der Ansiedlungsplanung zusammenhängenden LKW-Verkehr, den Kundenverkehr sowie die zu erwartenden Betriebsgeräusche.

Im Rahmen des Schallgutachtens⁴ wurden sieben Immissionsorte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Emissionen des Drogeriemarktes eingehalten werden. Als lärmindernde Maßnahme wurde eine mindestens 2,8 m hohe Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angesetzt und in der Berechnung berücksichtigt (ATM, S. 10).

Als wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass durch die Geräuschimmissionen des Drogeriemarktes zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionspunkten deutlich unterschritten werden (ATM, S. 13). Nachts findet im Plangebiet kein Gewerbebetrieb statt.

Die für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte notwendige Schallschutzwand wurde mit Angaben zur Länge und Höhe in Form einer zeichnerischen und einer ergänzenden textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen ist davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Weitere immissionsschutzfachliche Belange sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen.

13 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Im Rahmen des insbesondere im Hinblick auf die Gründungsanforderungen in Auftrag gegebenen Bodengutachtens⁵ erfolgte auch eine bodenchemische Untersuchung, um zu überprüfen, ob es konkrete Hinweise auf Altlasten gibt.

⁴ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Rossmann-Drogeriemarktes in Isselburg-Anholt, Isernhagen, 27.06.2022

⁵ Wessling GmbH: Gutachten – Neubau eines Drogeriemarktes, Linders Feld, 46419 Isselburg-Anholt, Altenberge, 17.01.2022

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt sechs Kleinrammbohrungen und drei leichte Rammsondierungen bis in Tiefen von 7 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Aus den entnommenen 38 Bodenproben wurde eine Mischprobe gebildet und bodenchemisch auf verschiedene Parameter analysiert (Wessels, S. 4).

Der Bodenaufbau zeigt als oberste Schicht bis in ca. 50 cm Tiefe einen aufgefüllten Mutterboden mit geringen Fremdbestandteilen aus Kohle und Ziegelbruch. Darunter stehen Sand mit wechselnden Schluffgehalten und schließlich die Terrassensedimente des Rheins mit sandigen Kiesen bzw. kiesigen Sanden an (Wessels, S. 11/12).

Die Mischprobe wurde gemäß TR Boden 2004 auf die Möglichkeiten ihrer stofflichen Verwertung hin untersucht. Als einziger der untersuchten Parameter ist der organisch gebundene Kohlenstoff (TOC) in die Kategorie Z 1 gemäß der LAGA-Richtlinie 2004 einzustufen. Alle weiteren untersuchten Parameter erfüllen die Bedingungen der Zuordnung Z 0. Insgesamt ist die Mischprobe der Kategorie Z 1 zuzuordnen (Wessels, S. 30/31). Die Prüf- und Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung werden laut Gutachten eingehalten, so dass eine externe Verwertung des Bodenaushubs möglich erscheint (Wessels, S. 32). Ggf. sind aber ergänzende Analysen notwendig. Dies betrifft die nachfolgende Genehmigungsebene bzw. die konkreten Erd- und Tiefbauarbeiten.

15 Kampfmittel

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

Erarbeitet:



StadtUmBau

September 2023