

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1 Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

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

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

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

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für die Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen, inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 1 (4) und 2a BauGB.

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

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

Zu dem Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Lärmimmissionsgutachten
- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Der derzeitige Umweltzustand des Änderungsbereiches ist durch die Lage innerhalb des Ortskerns sowie den bestehenden Lebensmittel-

markt 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.

2 Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Aufstellungsbeschluss zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt Isselburg	23.03.2016
Frühzeitige Beteiligung (Bürgerversammlung) der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) / 4 (1) BauGB	22.03.2017 bis 24.04.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Isselburg	12.07.2017
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	26.07.2017 bis 28.08.2017
Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	18.10.2017

3 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Anregungen zur folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Bebauungsplaninhalt – Anregungen und Bedenken zur Art der Nutzung
- Immissionsschutz – Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Überschreitung Immissionsrichtwerte

Im Zuge des Bebauungsplanes wurden Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme bezüglich der festgesetzten Art der Nutzung eingereicht. Hier wurden Bedenken geäußert bezogen auf die Festsetzung der Zweckbestimmung „mit

Backshop“. Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Isselburg aus dem Jahr 2010 hat die Stadt bereits Aussagen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung getroffen. In dem Konzept wird angegeben, dass der zentrale Versorgungsbereich ein zukünftig zu schützender und zu entwickelnder Bereich ist mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Da das Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, bestehen keine städtebaulichen Gründe gegen die Festsetzung der Zweckbestimmung „mit Backshop“. Für das Vorhaben wurde zudem eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, um mögliche städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit oder Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung zu untersuchen. Laut dem Gutachten können keine Folgewirkungen abgeleitet werden.

In Abwägung der Belange hat der Rat der Stadt Isselburg daher in seiner Sitzung vom 18.10.2017 die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bearbeitet für die Stadt Isselburg
Coesfeld, im Oktober 2017

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