

## **Gemeinde Issum**

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Issum Nr. 22 „Weseler Straße“

## Entwurfsbegründung

Stand: März 2016

## Inhalt

### Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0	Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planaufstellung /-änderung .....	3
2.0	Erläuterungen zum Plangebiet .....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung.....	3
3.0	Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht .....	5
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungsplan .....	5
3.4	Landschaftsplan.....	6
3.5	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Issum.....	6
4.0	Planungskonzept .....	7
5.0	Inhalt der Änderung / Geplante Festsetzungen .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise.....	10
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	10
5.5	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.....	11
5.6	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 abs. 25 BauGB .....	11
6.0	Auswirkungen der Planung.....	12
6.1	Erschließung .....	12
6.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.1.2	Ver- und Entsorgung .....	13
6.2	Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	13
6.3	Umweltbelange .....	14
6.3.1	Immissionsschutz .....	14
6.3.2	Natur und Landschaft.....	14
6.3.3	Planungsrelevante Arten.....	14
7.0	Planvollzug .....	15
7.1	Bodenordnung.....	15
7.2	Kosten.....	15
7.3	Gesetzliche Grundlagen.....	15

## Teil 2: Umweltbericht

1.0	Allgemeines.....	17
2.0	Ziele der Bebauungsplanänderung.....	17
3.0	Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen, Gutachten.....	18
3.1	Regionalplan.....	18
3.2	Flächennutzungsplan.....	18
3.3	Bebauungsplan.....	18
3.4	Natur- und Landschaftsschutz.....	18
3.5	Fachgesetze und Fachpläne.....	18
3.6	Gutachten.....	19
4.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einzugs- bereich der Planung.....	20
4.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt.....	20
4.1.1	Beschreibung Bestand.....	20
4.1.2	Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens.....	20
4.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt.....	21
4.2.1	Beschreibung Bestand.....	21
4.2.2	Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens.....	21
4.2.4	Artenschutzrechtliche Belange.....	22
4.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden.....	24
4.3.1	Beschreibung Bestand.....	24
4.3.2	Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens.....	25
4.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	25
4.4.1	Beschreibung Bestand.....	25
4.4.2	Zu erwartende Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser.....	26
4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	26
4.5.1	Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima / Luft.....	26
4.5.2	Zu erwartende Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft.....	26
4.6	Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	26
4.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	26
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	26
5.0	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	27
5.1	Schutzgut Mensch.....	27
5.2	Natur und Landschaft.....	27
5.3	Fauna / Artenschutz.....	27
5.4	Boden.....	28
5.5	Kulturgüter.....	28
6.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	28
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
6.3	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
6.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ... .....	28
7.0	Abschließende Zusammenfassung und Bewertung.....	28

## **Teil 1: Städtebauliche Begründung**

### **1.0 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planaufstellung /-änderung**

Die Fa. Netto betreibt in Issum an der Weseler Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der durch einen Getränkemarkt (Dursty) und einen Blumenmarkt ergänzt wird. Die Märkte haben eine derzeit belegte Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.450 qm.

Es ist geplant, das heute vorhandene Gebäude abzureißen und stattdessen einen Neubau zu errichten. Als Mieter sind neben einem erweiterten Netto-Markt mit rd. 799 qm Verkaufsfläche (VKF) zuzüglich ca. 40 qm Verkaufsfläche für einen Backshop als Konzessionär in der Vorkassenzone, der bereits ansässige Getränkemarkt ist mit rd. 680 qm VKF sowie der vorhandene Blumen-Shop mit rd. 40 qm VKF vorgesehen. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.570 qm angestrebt.

Die südwestliche Teilfläche des Grundstücks soll zukünftig durch Wohnnutzungen belegt werden, da für die Errichtung des neuen Marktes mit den erforderlichen Stellplätzen nicht die gesamte Fläche des heutigen Einzelhandelsstandorts erforderlich ist.

Der Standort liegt im regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Weseler Straße“ setzt für diesen Bereich ebenfalls Mischgebiet für Vorhaben im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Die geplanten Vorhaben passen nicht in den Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“. So kann z.B. die bestehende Ein- und Ausfahrt nicht mehr genutzt werden. Zudem wird sich der Versiegelungsgrad (GRZ) erhöhen. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan Nr. 22 keine überbaubaren Grundstücksflächen vor.

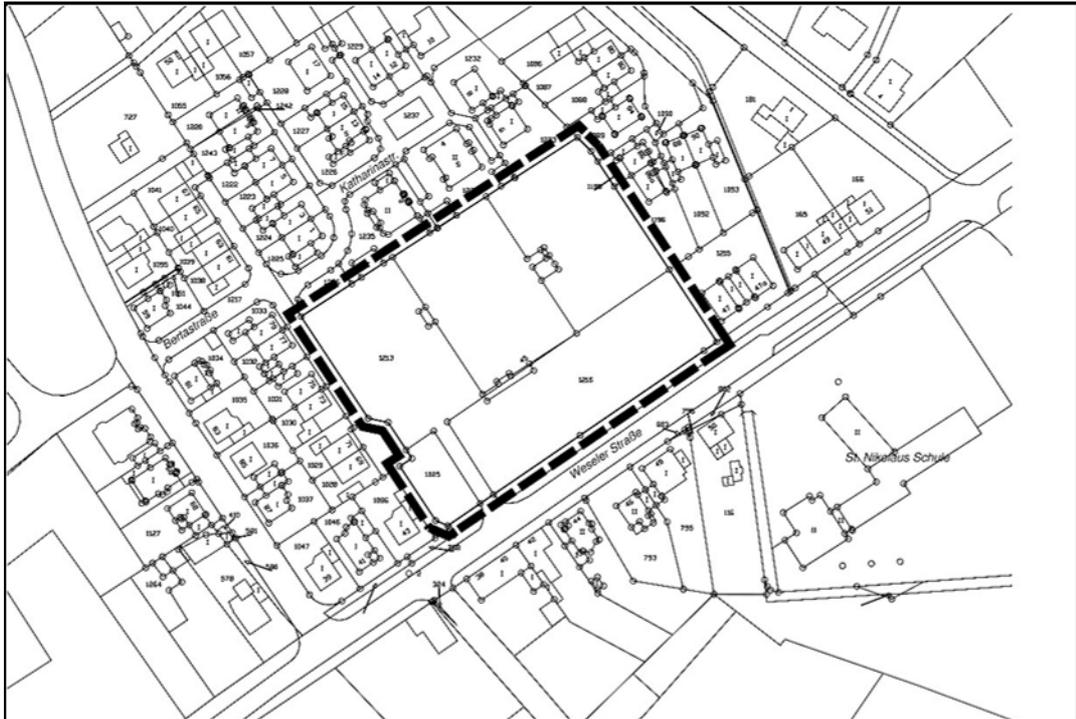
Zur planungsrechtlichen Umsetzung der vorbeschriebenen Erweiterungsabsichten, die ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“ erforderlich.

### **2.0 Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung**

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Ortsteils Issum in der Gemarkung Issum, Flur 17. Er umfasst die Flurstücke Nr. 1025, 1213 und 1216 mit einer Größe von ca. 1,0 ha.

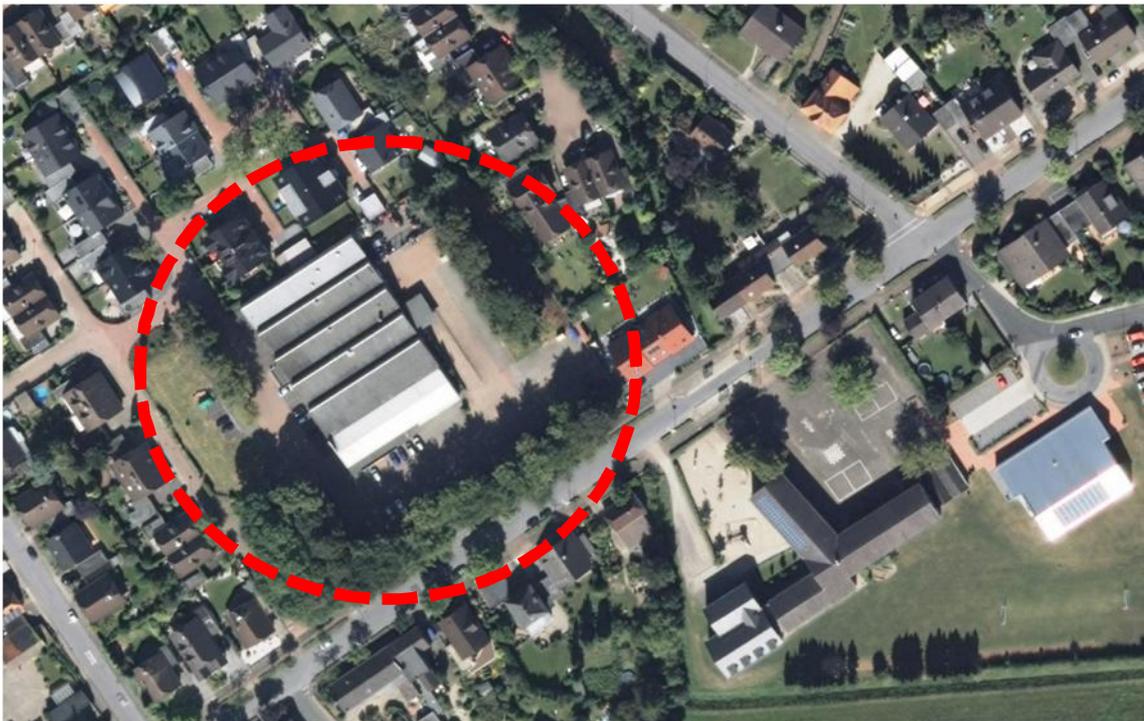
Das Gebiet liegt nördlich der Weseler Straße. Der Änderungsbereich ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich / Kartengrundlage Kreis Kleve

Der Änderungsbereich ist derzeit durch einen Lebensmitteldiscounter (netto), einen Getränkemarkt und einen Blumenladen mit gemeinsamer Stellplatzanlage genutzt. In dem Gebiet ist entlang der Weseler Straße ein teilweise prägnanter Baumbestand vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Weseler Straße. Fußläufig ist der Standort ebenfalls gut zu erreichen.



Luftbild / Geobasisdaten © Land NRW, Bonn

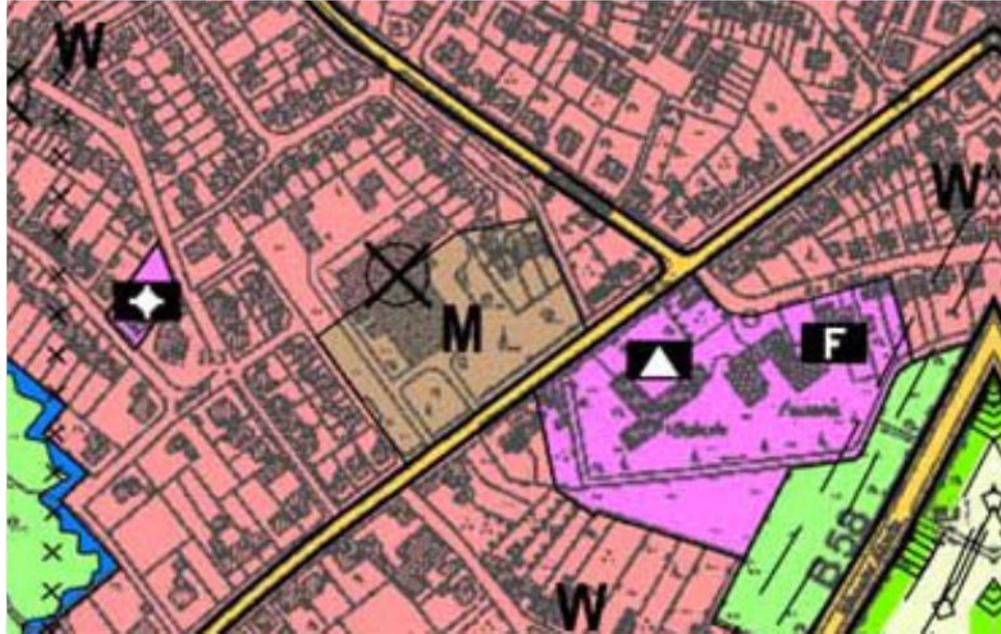
### 3.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplan

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalplan Düsseldorf, Entwurf – Stand: August 2014 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.



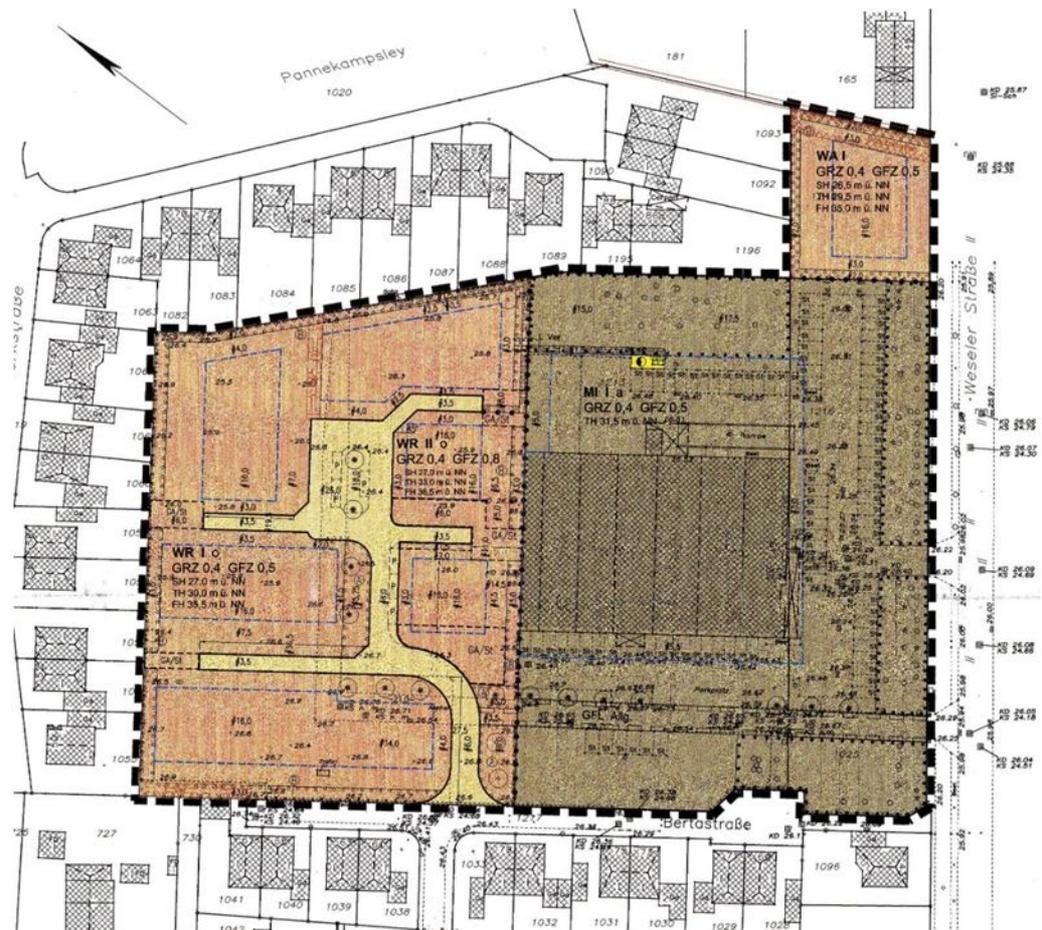
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum

#### 3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Issum Nr. 22 „Weseler Straße“ stammt aus dem Jahr 2001. Dieser setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit einer abweichenden Bauweise (a). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Der vorhandene Baumbestand im Nordosten, Südwesten und an der Weseler Straße ist zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin nordöstlich des bestehenden Gebäudes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Im südlichen Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, welches von der Bertastraße zur Weseler Straße führt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Issum Nr. 22

### 3.4 Landschaftsplan

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

### 3.5 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Issum

Die Gemeinde Issum hat im Jahr 2010 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 sicher, da sich im zentralen Versorgungsbereich nur wenige und kleine Betriebe mit diesem Sortiment befinden.

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

Im Zusammenhang mit der Änderung und Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes Issum und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für den Ortskern Issum hat der Rat in seiner Sitzung am 16.07.2013 beschlossen, dass die drei bestehenden Standorte für großflächige Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevanten

ten Sortimenten im Ortsteil Issum gesichert werden sollen. Zudem können ausnahmsweise geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Angebote mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die zentralen Versorgungsbereiche von Issum und Sevelen zu beschränken.

#### 4.0 Planungskonzept

Es ist geplant die bestehenden Einzelhandelsgebäude komplett abzubauen und durch einen Neubau mit den erforderlichen Stellplätzen zu ersetzen. Die Erschließung ist von der Weseler Straße geplant über zwei Ein- und Ausfahrten geplant. Die bestehende Zufahrt kann nicht beibehalten werden, da die Organisation der Anlieferung zwei Zufahrten erfordert.

Die Nutzung stellt sich im Bestand wie folgt dar:

	<b>Nutzfläche</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
netto-SB-Markt	735,71 qm	597,44 qm
Getränkemarkt	916,97 qm	691,05 qm
Bäckerei, Blumen u.ä.	<u>333,96 qm</u>	<u>173,64 qm</u>
	1.986,64 qm	1.462,13 qm
Stellplätze		ca. 80 St.

Geplant sind:

	<b>Nutzfläche</b>	<b>Verkaufsfläche ca.</b>
netto-SB-Markt	1.077,40 qm	799,00 qm
Getränkemarkt	890,30 qm	690,00 qm
Backshop	111,30 qm	40,00 qm
Blumen	<u>58,10 qm</u>	<u>40,00 qm</u>
	2.137,10 qm	1.570,00 qm
Stellplätze		80 St.

Mit dem Neubau vergrößert sich die Nutzfläche an diesem Standort von 1.986,64 qm auf 2.137,10 qm (+7,6%) und die Verkaufsfläche von 1.462,13 qm auf 1.570,00 qm (+7,4%).

Für das Einzelhandelsvorhaben wird nicht der gesamte Planänderungsbereich benötigt. Auf einer Teilfläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup>, die für die Errichtung der neuen Märkte nicht erforderlich ist, soll eine andere Nutzung erfolgen. Hier ist eine Erweiterung des westlich angrenzenden Wohngebietes (Katharinastraße) geplant.

Der in den Grenzbereichen des Gebietes vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten. Im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrten und der geplanten Wohnbebauung sind Eingriffe jedoch nicht zu vermeiden.

#### 5.0 Inhalt der Änderung / Geplante Festsetzungen

## 5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

### Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO entsprechend der bisherigen Nutzungsart als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet wird gegliedert in MI 1 (Standort Einzelhandel) und MI 2 (geplante Wohnbebauung).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der Mischgebiete die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt“ sind, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der angrenzend vorhandenen und geplanten Wohnnutzung, und den zum Teil sehr hohen Flächenansprüchen an diesem Standort nicht gewünscht.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da die baulichen Begleiterscheinungen dieser Nutzungsart eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets erschweren würden. Diese Einrichtungen lassen sich nur schwer in das Straßenbild und in das Umfeld integrieren. Eine städtebauliche Beeinträchtigung des Standorts wäre zu erwarten. Vergnügungsstätten müssen zudem einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Funktionen (z.B. Schulen, Wohngebiete) einhalten. Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Weseler Straße“ ist dies wegen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen nicht gegeben.

Im Mischgebiet **MI1** werden entsprechend den Planungsabsichten Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.

Die Mischgebietsfestsetzung wird gewählt, da es sich um kleinflächige Vorhaben handelt.

Der Discountmarkt, der Getränkemarkt und das Blumengeschäft werden als selbständige Ladeneinheiten errichtet und betrieben. Sie verfügen über eigene Eingänge, eigene Lagerräume und Anlieferungsbereiche sowie eigene Sozialräume, so dass ein völlig selbständiger Betrieb gewährleistet ist. Aus diesem Grunde bilden die zu untersuchenden Einzelhandelsbetriebe keine Funktionseinheit im baurechtlichen Sinne.<sup>1</sup> Dagegen stellt die in der Vorkassenzone des Netto-Marktes geplante Bäckerei nach dem OVG NRW-Urteil vom 29.05.2013<sup>2</sup> eine dem Lebensmittelmarkt untergeordnete Nebenleistung dar, so dass die Bäckerei gemeinsam mit dem Netto-Markt als Hauptbetrieb eine Funktionseinheit bildet.

Damit kann für das Planvorhaben festgehalten werden, dass

- der projektierte Getränkemarkt und das Blumengeschäft nicht-großflächig (und damit mischgebietsfähig) sind,
- für den Discountmarkt inkl. Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 840 m<sup>2</sup> eine städtebauliche Atypik nachgewiesen werden kann.

<sup>1</sup> Vgl. auch BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 8.05 und 4 C 14.04  
<sup>2</sup> Urteil Az. 10 A 1144/11

Bei der Prüfung auf Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung ist im vorliegenden Fall auf städtebauliche Besonderheiten abzustellen. Die für eine Widerlegung der Regelvermutung notwendigen Anhaltspunkte für eine besondere städtebauliche Situation (v.a. vorhandenes Kaufkraftpotenzial im Nahbereich, städtebauliche Integration) können dem Einzelhandelserlass NRW entnommen werden.

Unter Zugrundelegung der im Einzelhandelserlass NRW für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment formulierten „Regelvermutung“, ab wann ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb überwiegend der Nahversorgung dient, ergibt sich für den zu erweiternden Discountmarkt (hier Netto) folgende Bewertung:

- Das Sortiment muss sich zu mindestens 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Angebote (i.d.R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) beziehen.

*Netto-Märkte weisen ein relativ standardisiertes Angebot auf, das in allen Filialen die gleiche Artikelzahl umfasst. Typischerweise beziehen sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf mehr als 90 % der Verkaufsfläche.*

- Der Standort des Marktes muss städtebaulich integriert sein, d.h., er liegt entweder in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder in einem Wohnsiedlungsgebiet. Gleichzeitig muss das Vorhaben der Nahversorgung dienen und darf keine zentralen Versorgungsbereiche gefährden.

*Der Netto-Markt befindet sich an einem im Einzelhandelskonzept definierten Nahversorgungsstandort, der gemeinsam mit den anderen Nahversorgungsstandorten die wohnungsnah Versorgung sicherstellen soll, da im zentralen Versorgungsbereich Ortskern keine Entwicklungsflächen für größere Lebensmittelmärkte vorhanden sind.*

- Der Lebensmittelmarkt muss der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen. Eine solche Nahversorgung ist anzunehmen, wenn der Umsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.

*Aufgrund der Siedlungsstruktur und Wettbewerbssituation übernimmt der Netto-Standort Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Nahbereich mit einer Fußwegentfernung von ca. 1.000 m.*

*Im Nahbereich des 1.000 m-Radius sind ca. 4.250 Einwohner mit ca. 10,9 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft vorhanden. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 3,2 Mio. € entspricht ca. 30 % der Kaufkraft im Nahbereich. Der im Einzelhandelserlass vorgeschlagene 35 %-Schwellenwert wird deutlich unterschritten.*

Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme für einen eingeführten und im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandort im Ortsteil Issum. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den im Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet **MI1** durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Mischgebieten 0,6 GRZ. Zu Realisierung des beschriebenen Planvorhabens im Gebiet **MI1** wird diese Obergrenze ausgeschöpft.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen angewandt werden. D.h. die anrechenbare Grundstücksfläche im Gebiet MI 1 darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden.

Die Gebäudehöhe wird mit 33,5 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Dies entspricht rd. 7,5 m über heutigem Gelände.

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

Für die geplante Bebauung im Gebiet **MI2** werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete werden in diesem Bereich nicht ausgeschöpft. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO können angewandt werden.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise** gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Im Mischgebiet **MI1** setzt der Bebauungsplan durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des zukünftigen Einzelhandelsvorhabens.

Die Bauweise wird nach § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. der Bauordnung NRW zu errichten, wobei eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig ist.

Im Mischgebiet **MI2** werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls durch Baugrenzen definiert. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen, die der Ver- oder Entsorgung dienen, sind im gesamten Gebiet zulässig.

Die vorhandene Trafostation soll unverändert erhalten bleiben und wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Im Gebiet **MI2** werden Stellplätze und Garagen allgemein zugelassen. Damit sind auch sogenannte Grenzgaragen zugelassen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet **MI2** nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Dies gilt insbesondere für Gartenhäuser o.ä.

#### **5.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Bezogen auf die angrenzenden schutzbedürftigen vorhandenen und geplanten Nutzungen wurden die Betriebsgeräusche der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Gebiet **MI1** ermittelt und beurteilt. Das schalltechnische Prognosegutachten der TAC – Technische Akustik, Korschbroich wird Grundlage für schalltechnische Festsetzungen und Hinweise im Mischgebiet **MI1**.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes nachzuweisen. Diese umfassen im Wesentlichen:

- Die Anlieferungen sind nur werktags von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten sind auf werktags 7.00 Uhr bis 21.45 Uhr zu beschränken (Hinweis).
- Die Fahrbahnen der Stellplatzanlage sind mit einem ebenen, fugenlosen Belag zu versehen. Es sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen, die in einer eingehausten Box gestapelt werden (Hinweis).
- Mit dem Umbau des Marktes wird eine Schallschutzwand östlich des Parkplatzes zum Gebäude Weseler Straße Nr. 47 mit einer Höhe von 3 m erforderlich (zeichnerische Festsetzung).
- Ebenso wird eine Schallschutzwand westlich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Markt und der geplanten Wohnbebauung, Höhe 3 m (nur Bei Realisierung der geplanten Bebauung) erforderlich (zeichnerische Festsetzung).

#### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff in höherwertige und im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Erhalt festgesetzte Gehölzbestände statt. Die Gehölze liegen aber in einem bereits gestörten Bereich (Verkehr auf der Weseler Straße, Nutzung des Geländes für einen Lebensmittelmarkt mit Kundenverkehr).

Der Geltungsbereich ist eingebunden in den Siedlungsbereich von Issum und wird zurzeit als Fläche für einen Lebensmittelmarkt genutzt. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert ist damit nicht gegeben.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zukünftigen Einfahrt wird eine Buche (*Fagus silvatica*) zu als zu pflanzen festgesetzt (Maßnahme M1)

Die nicht mehr benötigte, vorhandene Einfahrt wird entsiegelt und als Rasenfläche angelegt (Maßnahme M2).

Als Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit ist zu beachten:

### **Schutzmaßnahmen für den Artenschutz**

Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverluste von Tierarten ist gemäß § 39, (5), Nr. 2 BNatSchG die Entfernung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Zum Schutz von Fledermausarten ist Abbruch der Gebäude nur in der Zeit 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeiten ist der Abbruch fachgutachterlich zu begleiten.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich nicht möglich, da die entsprechenden Flächen nicht zur Verfügung stehen. Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsteht rein rechnerisch ein Defizit von 20.113 Ökopunkten, das an Ort und Stelle nicht ausgleichbar ist. Es müssen daher Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, die noch im Detail mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve abgestimmt werden müssen.

Im Bereich der zukünftigen westlichen Ein- und Ausfahrt an der Weseler Straße muss außerhalb des Geltungsbereiches ein Straßenbaum gefällt werden. Als Ersatz wird die Anpflanzung von zwei Straßenbäumen an der Weseler Straße oder an anderen Straßen im Gemeindegebiet von Issum festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 entsteht nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein rechnerisches Defizit von 20.113 Ökopunkten. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann somit nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss im Rahmen einer Ersatzmaßnahme erfolgen, die mit der ULB des Kreises Kleve noch im Detail abgestimmt werden muss. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff in den Naturhaushalt damit ausgeglichen werden.

## **6.0 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Erschließung**

#### **6.1.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung für den Einzelhandelsstandort erfolgt weiterhin über die Weseler Straße, wobei die Ein- und Ausfahrtsituation geändert werden soll.

Die geplante Wohnbebauung soll von der Bertastraße bzw. von der Weseler Straße erschlossen werden.

### 6.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse bestehen bereits für den Bestand, die geringe Erweiterung der versiegelten Flächen stellt kein Kapazitätsproblem dar.

### 6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Für das Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben im Sondergebiet wurde von der BBE-Handelsvertretung GmbH, Köln eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

Im Ergebnis wird festgestellt:

- Am Nahversorgungsstandort Weseler Straße im Ortsteil Issum ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes von ca. 600 qm auf ca. 799 qm Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u.a. Haushaltswaren, Zeitschriften, Tiernahrung und Aktionswaren) ergänzt werden. Gleichzeitig sollen der ansässige Getränkemarkt und das vorhandene Blumengeschäft neu aufgestellt werden. Insgesamt soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.450 qm auf zukünftig ca. 1.570 qm ansteigen.
- Das vorliegende Gutachten hat zu prüfen, inwieweit nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Funktionsfähigkeit der wohnungsnahen Versorgung der Gemeinde Issum und der benachbarten Kommunen zu erwarten sind.
- Der Untersuchungsstandort liegt außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Issum. Der Netto-Markt fungiert in Verbindung mit dem Getränkemarkt und den sonstigen Konzessionären als wichtiger Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Issum mit ca. 6.750 Einwohnern. Darüber hinaus werden nur eingeschränkte Ergänzungsfunktionen für den Ortsteil Sevelen übernommen. Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes kann infolge der Neuaufstellung der Anbieter ausgeschlossen werden.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,7 Mio. €. Durch die Erweiterung wird hiervon eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 1,5 Mio. € prognostiziert, die überwiegend auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen wird, während für die Nonfood-Sortimente nur ein marginaler Mehrumsatz zu erwarten ist. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um Haushaltswaren, Zeitschriften, Tiernahrung und Aktionswaren.
- Die zu erwartenden Umverteilungen beziehen sich vor allem auf Lebensmittel- und Getränkemarkte in räumlicher Nähe, allen voran auf die Anbieter im Ortsteil Issum (Rewe, Lidl). Deutlich geringer werden die Umsatzumverteilungseffekte für die Anbieter im Ortsteil Sevelen, in der Nachbargemeinde Alpen sowie für die Nahversorger in den nächstgelegenen Mittelzentren (vor allem in Geldern, Kamp-Lintfort)

ausfallen.

- Aufgrund der geringen Höhe der zu erwartenden Umverteilungseffekte der Neuaufstellung der Nahversorgungsbetriebe am Standort Weseler Straße im Verhältnis zu den Umsätzen der Wettbewerber können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnaher Versorgung im Gemeinde- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.
- Durch das Erweiterungsvorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen in der Gemeinde Issum gesichert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung im Umland sind aufgrund der geringen räumlichen Ausstrahlung des Untersuchungsobjektes auszuschließen.
- Die projektierte Erweiterung des Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittel- und Getränkemarkten und Blumengeschäft um ca. 8 % der Verkaufsfläche an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

### **6.3 Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Inhalt und Gliederung des Umweltberichtes folgen den Rahmenbedingungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 BauGB (Anlage zum Baugesetzbuch).

Der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung wird im weiteren Verfahren erstellt.

#### **6.3.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung aufzeigt.

#### **6.3.2 Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere die dargestellten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der Weseler Straße und an der Nordöstlichen Grundstücksgrenze, sind zu berücksichtigen. Zu beachten ist weiterhin, dass im zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB zu erhalten sind.

#### **6.3.3 Planungsrelevante Arten**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) nach § 44 (1 und 5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“ in Issum, Dipl.-Ing. Ludger Baumann freier Landschaftsarchitekt, Kleve).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine 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.

Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverlusten von Tierarten ist gemäß § 39 (5), Nr. 2 BNatSchG die Entfernung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Zum Schutz von Fledermausarten ist Abbruch der Gebäude nur in der Zeit 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

## **7.0 Planvollzug**

### **7.1 Bodenordnung**

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

### **7.2 Kosten**

Bei Durchführung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Issum keine Kosten.

Zur Vorbereitung und Durchführung der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Maßnahme ist ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB abzuschließen, der die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt hiervon unberührt.

### **7.3 Gesetzliche Grundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Weseler Straße“ erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

## **Teil 2: Umweltbericht**

### **1.0 Allgemeines**

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

### **2.0 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Die Fa. Netto betreibt in Issum an der Weseler Straße einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der durch einen Getränkemarkt (Dursty) und einen Blumenmarkt ergänzt wird. Die Märkte haben eine derzeit belegte Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.450 qm.

Es ist geplant, das heute vorhandene Gebäude abzureißen und stattdessen einen Neubau mit einer geringfügig höheren Verkaufsfläche zu errichten. Die südwestliche Teilfläche des Grundstücks soll zukünftig durch Wohnnutzungen belegt werden, da für die Errichtung des neuen Marktes mit den erforderlichen Stellplätzen nicht die gesamte Fläche des heutigen Einzelhandelsstandorts erforderlich ist.

Die geplanten Vorhaben passen nicht in den Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

### 3.0 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen, Gutachten

#### 3.1 Regionalplan

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalplan Düsseldorf, Entwurf – Stand: August 2014 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

#### 3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Issum Nr. 22 „Weseler Straße“ stammt aus dem Jahr 2001. Dieser setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Darüber hinaus die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo) und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

#### 3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### 3.5 Fachgesetze und Fachpläne

**Baugesetzbuch (BauGB):** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

**Landschaftsgesetz (LG):** Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):** Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG):** Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG):** Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

**Denkmalschutzgesetz (DSchG):** Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

### 3.6 Gutachten

**Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“ in Issum, Dipl.-Ing. Ludger Baumann freier Landschaftsarchitekt, Kleeve (25.01.2016)

**Landschaftspflegerischer Begleitplan** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Weseler Straße“ in Issum, Dipl.-Ing. Ludger Baumann freier Landschaftsarchitekt, Kleeve (22.01.2016)

Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für den Neubau eines Netto-Discount-Marktes mit Dursty-Getränkemarkt in Issum, Weseler Straße 45, – **Gefährdungsabschätzung** -, Geo Consult, Overath (14.01.2015)

Lebensmittel- und Getränkemarkt in Issum, Weseler Straße 45 – **Rückbau und Entsorgungskonzept für den geplanten Abbruch des Gebäudes** -, Geo Consult, Overath (13.01.2015)

**Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung** für den Neubau eines Netto-Discount-Marktes mit Dursty-Getränkemarkt in Issum, Weseler Straße 45, Geo Consult, Overath (03.12.2014)

**Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen** und -immissionen aus dem Betrieb eines Nahversorgungsfachmarktes in Issum, TAC - Technische Akustik Prof. Dr. Alfred Schmitz, Korschenbroich (14.08.2015)

**Auswirkungsanalyse**, Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes an der Weseler Straße in Issum, BBE-Handelsvertretung GmbH, Köln (April/Mai 2015)

## 4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einzugsbereich der Planung

### 4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

#### 4.1.1 Beschreibung Bestand

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind vorrangig die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Luftschadstoffe, Gerüche, Lärmimmissionen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- o die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen,
- o die Erholungsfunktionen.

#### 4.1.2 Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Der Planungsbereich ist bereits weitgehend durch eine gewerbliche Bebauung geprägt. Erholungsfunktionen werden somit nicht beeinträchtigt.

### Immissionsschutz

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Nahversorgungsfachmarktes an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Eine weitergehende gewerbliche Vorbelastung besteht nicht.

Die schalltechnischen Voraussetzungen umfassen:

- **Betriebszeit:** Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 und maximal 21.45 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit).
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Schallschutzwand:** Errichtung einer Schallschutzwand östlich des Parkplatzes zum Haus Weseler Straße 47, Höhe 3 m
- **Schallschutzwand:** Errichtung einer Schallschutzwand westlich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Markt und der Bebauung, Höhe 3 m (nur beim Bau der geplanten Bebauung im Gebiet MI 2 erforderlich)
- **Einkaufswagen:** Es kommen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz. Die Einkaufswagen werden in einer eingehausten Box gestapelt
- **Technische Anlagen:** Die Schalleistungspegel der Lüftungs- und Kühlanlagen und die Anordnung sind der „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen aus dem Betrieb eines Nahversorgungsfachmarktes in Issum“, TAC – Technische Akustik (14.08.2015) zu entnehmen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

## **4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**

### **4.2.1 Beschreibung Bestand**

Neben den für Mischgebiete typischen Randbepflanzungen aus Ziergehölzen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB und der Erhalt von Baumreihen gem. §9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches stehen vier Linden mit einem Stammdurchmesser von 35-50 cm.

Am östlichen Rand der Anlieferungszufahrt zum Lebensmittelmarkt an der Weseler Straße stehen 5 große Linden, stark mit Efeu umwachsen, mit einem Stammdurchmesser von 35- 50 cm.

Westlich der Anlieferungszufahrt liegt eine Gehölzfläche mit ca. 40 engstehenden Ahornbäumen. Die Bäume sind ebenfalls mit Efeu bewachsen. Der Stammdurchmesser beträgt durchschnittlich 35-50 cm.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches an der Weseler Straße stehen ca. 30 Bäume größtenteils Buchen mit Beimischungen aus Linde. Die Untervegetation besteht aus einzelnen Ziergehölzen und Rasenflächen. Der Stammdurchmesser beträgt durchschnittlich 35-50 cm.

An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Baumbestand aus Linden und Ahorn vorhanden. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine kleinere Brachfläche mit nitrophiler Staudenflur aus Brennessel und Brombeere. Der Stammdurchmesser der Bäume liegt durchschnittlich bei 50-100 cm.

### **4.2.2 Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens**

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff in höherwertige und im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Erhalt festgesetzte Gehölzbestände statt. Der Eingriff ist unter Berücksichtigung der Planungsabsichten nicht vermeidbar. Die Gehölze liegen im bereits gestörten Bereich (Verkehr auf der Weseler Straße, Nutzung des Geländes für einen Lebensmittelmarkt mit Kundenverkehr). Die Bedeutung der Gehölze als essenzielles Habitat für planungsrelevante Tierarten ist dadurch nicht gegeben.

Die ökologische Bewertung des geplanten Eingriffes erfolgte nach:

Arbeitskreis Eingriffe in der Bauleitplanung (2001): Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve. (Auf Grundlage der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 entsteht nach der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein rechnerisches Defizit von 20.113 Ökopunkten. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann somit nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss im Rahmen einer Ersatzmaßnahme erfolgen, die mit der ULB des Kreises Kleve noch im Detail abgestimmt werden muss. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff in den Naturhaushalt damit ausgeglichen werden.

#### **4.2.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

##### **Gestaltungsmaßnahmen**

Folgende Gestaltungsmaßnahmen werden festgesetzt:

##### **M1 Anpflanzung einer Buche (*Fagus silvatica*)**

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zukünftigen Einfahrt wird eine Buche (*Fagus silvatica*) mit der Pflanzqualität Hochstamm STU 20-25 gepflanzt. Der Baum ist zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

##### **M2 Entsiegelung der vorhandenen Einfahrt.**

Die nicht mehr benötigte, vorhandene Einfahrt wird entsiegelt und als Rasenfläche angelegt.

##### **Schutzmaßnahmen**

Die in der Planzeichnung dargestellten, verbleibenden Gehölzflächen und Bäume werden nach § 9 (1), Nr. 25b BauGB als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

##### **Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeit**

Während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen für die Gehölze vorzusehen.

#### **4.2.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Planverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Dabei ist insbesondere zu beurteilen, ob die Festsetzungen der Bebauungspläne auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen bzw. inwieweit evtl. bestehende Konflikte im späteren Planvollzug gelöst werden können.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 der FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) sind mit den §§ 44 Abs.1, 5, 6 BNatSchG und 45 Abs.7 BNatSchG in nationales Recht überführt worden.

Entsprechend dem § 7 Abs.2 Nr.12 bis 14 BNatSchG können drei Artenschutzkategorien benannt werden:

1. besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)

2. streng geschützte Arten (national) incl. der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
3. europäische Vogelarten (europäisch)

Entsprechend der Darlegung im § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die nationalen, d.h. die besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Daraus resultiert, dass sich die ASP auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäisch geschützten Vogelarten konzentriert.

Die europäisch geschützten Arten unterliegen nach § 44 BNatSchG dem Zugriffsverbot. Im Rahmen der Bauleitplanung und anderen Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die vier Verbote eingehalten werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Methodik der Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß dem Verwaltungsentwurf „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baulichen Zulassung von Vorhaben“, Stand 10.06.2010 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) erstellt.

### **Prüfung**

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Baumann aus Kleve eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die geschützten Arten liegen für viele Bundesländer in Form einer allgemein zugänglichen Datenbank vor.

Der Quadrant 4 des Messtischblattes 4404, Issum, in dessen Bereich das Vorhabengebiet liegt, weist insgesamt 47 planungsrelevanten Arten aus, von denen 27 Arten in Gärten oder Parks und an Gebäude grundsätzlich betroffen sein können. Im Fundortkataster des LANUV ist das Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in den Gärten östlich des Vorhabengebietes als jagendes Tier nachgewiesen (Angabe 2002). Im Rahmen der Begehung (05.08.2015) wurden Gebäude und Bäume im Hinblick auf Nist- oder sonstiger Fortpflanzungsstätten untersucht. Das Gebäude ist im

Dachbereich nicht offen zugänglich. Baumhöhlen waren offen nicht sichtbar. Größere Nester wurden nicht vorgefunden.

Eine Art-für-Art-Prüfung wurde für die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) durchgeführt. Die Zwergfledermaus ist auf den östlich angrenzenden Grundstücken nachgewiesen (jagend). Die Art kommt im Gebiet des Kreises Kleve flächendeckend vor. Sie bevorzugt Wandverkleidungen von Gebäuden als Quartiere. Im Allgemeinen dienen Spalten, Rollläden, hinter Haus- und Garagenfassaden an Gebäuden als Sommerquartier. Funde in Baumhöhlen, z.T. auch in Holzstapeln sind selten. Daher muss für den Abbruch des Gebäudes (Lebensmittelmart) ein Zeitraum festgesetzt werden, damit eine Tötung oder Verletzung einzelner, möglicherweise vorkommenden Individuen vermieden werden kann. Der Geltungsbereich stellt aufgrund seiner Struktur für diese flächendeckend vorkommende Art kein essenzielles Habitat dar. Eine erhebliche Störung dieser Art, die zur Aufgabe von Jagdrevieren in der Umgebung führen würde, ist damit nicht gegeben.

Die Analyse der Tatbestandskriterien anhand der der Biotopstruktur für die sonstigen, im Messtischblatt aufgeführten Arten ergab, dass insgesamt durch das Vorhaben keine Individuen verletzt oder getötet werden. Es ist weder eine Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten noch werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Tierarten zerstört.

#### **Schutzmaßnahmen:**

Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverluste von Tierarten ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG die Entfernung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Zum Schutz von Fledermausarten ist Abbruch der Gebäude nur in der Zeit 1. Oktober und 28. Februar zulässig

### **4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden**

#### **4.3.1 Beschreibung Bestand**

Der natürliche anstehende Bodentyp ist als Gley-Braunerde, meist tiefreichend humos oder auch vereinzelt als Pseudogley-Braunerde, meist tiefreichend humos ausgewiesen<sup>[9]</sup>. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der natürlich anstehende Boden größtenteils versiegelt und durch die Bebauung auch überformt.

#### **Altlasten**

Teilflächen des Änderungsbereichs sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve unter dem Aktenzeichen 6.1-693205-796 als „Altstandort, Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen“ erfasst. Die Eintragung umfasst sowohl das Gebäude als auch das gesamte ehemalige Betriebsgrundstück des Altstandortes (ehemalige Streichgarnspinnerei).

#### **Erdbebeneinwirkung**

Der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, sind folgende Angaben zu entnehmen:

Der Änderungsbereich liegt in der Erdbebenzone 0 der Untergrundklasse T ( Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S ). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

#### **4.3.2 Zu erwartende Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens**

Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung bereits gestört. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,6 Im Gebiet MI 1 wird zusätzliche Versiegelung von ca. 1.444 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit ergeben sich zusätzliche Verluste an folgenden allgemeinen Bodenfunktionen:

- Lebensraumfunktion für Mikroorganismen, Pilze, Pflanzen und Tiere
- Regelungsfunktion in Stoffkreisläufen (anorganisch und organisch)
- Ausgleichsvermögen für Temperaturschwankungen
- Speichervermögen (Wasser, Nährstoffe)

Aufgrund des vorhandenen Altstandortes wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Geo Consult GmbH). Im Zuge dieser Baugrunderkundung wurden am 17.11.2014 und 18.11.2014 insgesamt 16 Rammkern-Sondierungen mit Endteufen zwischen 3,0 m und 6,0 m unter GOK (Geländeoberkante) abgeteuft. Aus den Sondierungen wurden insgesamt 74 Bodenproben entnommen.

Im südlichen Freiflächenbereich wurden außerhalb des Baufensters Sondierungen durchgeführt, die einer Erfassung möglicher Verunreinigungen im Einzugsbereich künftiger Wohnbauten dienen.

Die in den Auffüllungen gemessenen Schadstoffkonzentrationen unterschreiten stets die in der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) festgelegten Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Bereiche Industrie- und Gewerbegrundstücke und Wohngebiete.

Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben ebenfalls nur geringe Schadstoffgehalte. Somit kann eine Gefährdung von Menschen über die Wirkungspfade Boden- Mensch bzw. Bodenluft-Mensch nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Die im Rückbau- und Entsorgungskonzept (GEO CONSULT - Geologen für Umwelt und Baugrund GbR, Overath – 31.01.2015) aufgeführten abfalltechnischen Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.

Der Kreis Kleve als Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

#### **4.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

##### **4.4.1 Beschreibung Bestand**

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder einem nach Landeswasserrecht festgesetztem Heilquellenschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.

Natürliche stehende oder fließende Gewässer sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

#### **4.4.2 Zu erwartende Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser**

Die geplante zusätzliche Versiegelung stellt im Hinblick auf die Grundwasserneubildung nur eine geringe Beeinträchtigung dar.

### **4.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### **4.5.1 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima / Luft**

Das Gebiet um den Geltungsbereich weicht wenig von den allgemeinen Klimazuständen in der Region ab. Die Temperatur beträgt im Jahresdurchschnitt etwa 9,5 °C. Der Jahresniederschlag liegt am Niederrhein meist zwischen 650 und 800 mm. Während der Vegetationsperiode von Mai bis Oktober fallen durchschnittlich 54 % des Jahresniederschlags. Im Jahresmittel können mit 450 - 475 mm Verdunstung gerechnet werden. Die Vegetationsperiode, die Tage mit > 5 °C Tagesmittel der Lufttemperatur, beträgt etwa 250 Tage.

#### **4.5.2 Zu erwartende Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft**

Der natürliche Temperaturengleich auf der Fläche im Geltungsbereich wird durch die Planung nicht wesentlich verschlechtert.

### **4.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild**

Der Geltungsbereich ist eingebunden in den Siedlungsbereich von Issum und wird zurzeit als Fläche für einen Lebensmittelmarkt genutzt. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert ist damit nicht gegeben.

### **4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

### **4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Infolge der Überbauung/Versiegelung von Flächen ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Mit dem Verlust des anstehenden Bodens ist gleichzeitig ein Verlust der vorhandenen Vegetation und der Biotopfunktion im Plangebiet verbunden. Aufgrund der Zunahme des Versiegelungsgrades des Bodens bestehen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung. Erhebliche Wechselwirkungen die sich auf die umliegenden Flächen auswirken sind aufgrund der geplanten geringen Neuversiegelung nicht zu erwarten. Die Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgt durch entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Weiterhin sind die Belange des Immissionsschutzes in die Betrachtung einzustellen.

## 5.0 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind nachstehende Maßnahmen bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung beachtlich:

### 5.1 Schutzgut Mensch

Unter Berücksichtigung der nachstehenden Voraussetzungen können zu zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungsfachmarktes an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden:

- **Betriebszeit:** Die Betriebszeit liegt zwischen maximal 7.00 und maximal 21.45 Uhr (Ladenöffnungszeit zuzüglich Parkplatznutzungszeit).
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Schallschutzwand:** Errichtung einer Schallschutzwand östlich des Parkplatzes zum Haus Weseler Straße 47, Höhe 3 m
- **Schallschutzwand:** Errichtung einer Schallschutzwand westlich an der Grundstücksgrenze zwischen dem Markt und der Bebauung, Höhe 3 m (nur beim Bau der geplanten Bebauung im Gebiet MI 2 erforderlich)
- **Einkaufswagen:** Es kommen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz. Die Einkaufswagen werden in einer eingehausten Box gestapelt
- **Technische Anlagen:** Die Schalleistungspegel der Lüftungs- und Kühlanlagen und die Anordnung sind der „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen aus dem Betrieb eines Nahversorgungsfachmarktes in Issum“, TAC – Technische Akustik (14.08.2015) zu entnehmen.

Eine weitergehende gewerbliche Vorbelastung besteht nicht.

### 5.2 Natur und Landschaft

Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich nicht möglich, da die entsprechenden Flächen nicht zur Verfügung stehen. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsteht rein rechnerisch ein Defizit, das an Ort- und Stelle nicht ausgleichbar ist. Es müssen daher Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, die noch im Detail mit der ULB des Kreises Kleve abgestimmt werden müssen. Im Bereich der zukünftigen westlichen Ein- und Ausfahrt an der Weseler Straße muss außerhalb des Geltungsbereiches ein Straßenbaum gefällt werden. Als Ersatz wird die Anpflanzung von zwei Straßenbäumen an der Weseler Straße oder an anderen Straßen im Gemeindegebiet von Issum festgesetzt.

### 5.3 Fauna / Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverlusten von Tierarten ist Gemäß § 39, (5), Nr. 2 BNatSchG ist die Entfernung der Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und

28. Februar zulässig. Zum Schutz von Fledermausarten ist Abbruch der Gebäude nur in der Zeit 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### **5.4 Boden**

Die im Rückbau- und Entsorgungskonzept (GEO CONSULT - Geologen für Umwelt und Baugrund GbR, Overath – 31.01.2015) aufgeführten abfalltechnischen Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.

Der Kreis Kleve als Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

#### **5.5 Kulturgüter**

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde zu Tage treten, so sind umgehend die zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalbehörde, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Bonn) zu benachrichtigen und alle Arbeiten an der Fundstelle zu unterbrechen.

### **6.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Realisierung der Planung wird es zum Verlust von bisher unversiegelten Flächen in einem Umfang von rd. 1.444 qm kommen, die planungsrechtlich jedoch schon bebaubar sind.

Boden wird zusätzlich versiegelt und die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt.

#### **6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist eine Nutzung nach Vorgaben des bestehenden Planungsrechtes weiterhin möglich.

#### **6.3 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

#### **6.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich mit der Gemeinde Issum geregelt und überprüft.

### **7.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 22 sieht für den Geltungsbereich ein Mischgebiet vor. Ziel der Änderung ist eine Aufteilung der Fläche in zwei Mischgebiete

mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnbebauung und kleinflächiger Einzelhandel).

Der Geltungsbereich wird zurzeit als Fläche für einen Lebensmittel- und Getränkemarkt genutzt. Die umgebenden Flächen bestehen größtenteils als Wohnbauflächen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild in der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Besondere übergeordnete Schutzausweisungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Der natürliche anstehende Bodentyp ist als Gley-Braunerde, meist tiefreichend humos oder auch vereinzelt als Pseudogley-Braunerde, meist tiefreichend humos ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der natürlich anstehende Boden größtenteils versiegelt und durch die Bebauung auch überformt. Teilflächen des Änderungsbeereichs sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve unter dem Aktenzeichen 6.1-693205-796 als „Altstandort, Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen“ erfasst.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben nur geringe Schadstoffgehalte. Somit kann eine Gefährdung von Menschen über die Wirkungspfade Boden- Mensch bzw. Bodenluft-Mensch nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Gebiet um den Geltungsbereich weicht wenig von den allgemeinen Klimazuständen in der Region ab.

Neben den für Mischgebiete typischen Randbepflanzungen aus Ziergehölzen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es handelt sich im Wesentlichen um höherwertige Baumbestände aus Linden, Ahorn und Buchen. Konkrete Vorkommen planungsrelevanter Tierarten liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Aufgrund der Störungen durch den Straßenverkehr auf der anliegenden Weseler Straße und den Störungen durch den Kundenverkehr des vorhandenen Lebensmittelmarktes stellen die Gehölze auch keine essenziellen Habitate für planungsrelevante Tierarten dar.

Die Bedeutung der relevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen sowie das Landschaftsbild wurden ermittelt, bewertet und mögliche Beeinträchtigungen diskutiert.

Eine Vermeidung ist ohne Aufgabe der Änderung nicht möglich. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes wäre nicht möglich und eine an sich sinnvolle Verdichtung der Fläche wäre nicht umsetzbar und würde zu einer Inanspruchnahme weiterer Freiflächen an anderer Stelle führen.

Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung bereits gestört. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,6 im Gebiet MI 1 wird zusätzliche Versiegelung von ca. 1.444 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit ergeben sich zusätzliche Verluste an allgemeinen Bodenfunktionen. Die geplante zusätzliche Versiegelung stellt im Hinblick auf die Grundwasserneubildung auch nur eine geringe Beeinträchtigung dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet ein Eingriff in höherwertige und im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Erhalt festgesetzte Gehölzbestände statt. Die

Gehölze liegen aber im bereits gestörten Bereich (Verkehr auf der Weseler Straße, Nutzung des Geländes für einen Lebensmittelmarkt mit Kundenverkehr).

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert ist nicht gegeben. Es sind keine Kultur- und Sachgüter, insbesondere auch Bodendenkmäler durch den Bau betroffen bzw. es liegen keine Angaben dazu vor.

Im Bebauungsplan Nr. 22 mit seiner 1. Änderung werden Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen festgesetzt, die neben Neuanpflanzungen von Bäumen auch den Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorsehen.

Während der Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Gehölze fachgerecht vorzusehen:

Zum allgemeinen Schutz vor Individuenverlusten von Tierarten werden die Bauzeiten für den Beginn der Bauarbeiten beschränkt.

Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde rein rechnerisches Defizit von 20.113 Ökopunkten ermittelt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss im Rahmen einer Ersatzmaßnahme erfolgen, die mit der ULB des Kreises Kleve noch im Detail abgestimmt werden muss. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff in den Naturhaushalt damit ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Issum, 29.06.2016

Der Bürgermeister



Brüx