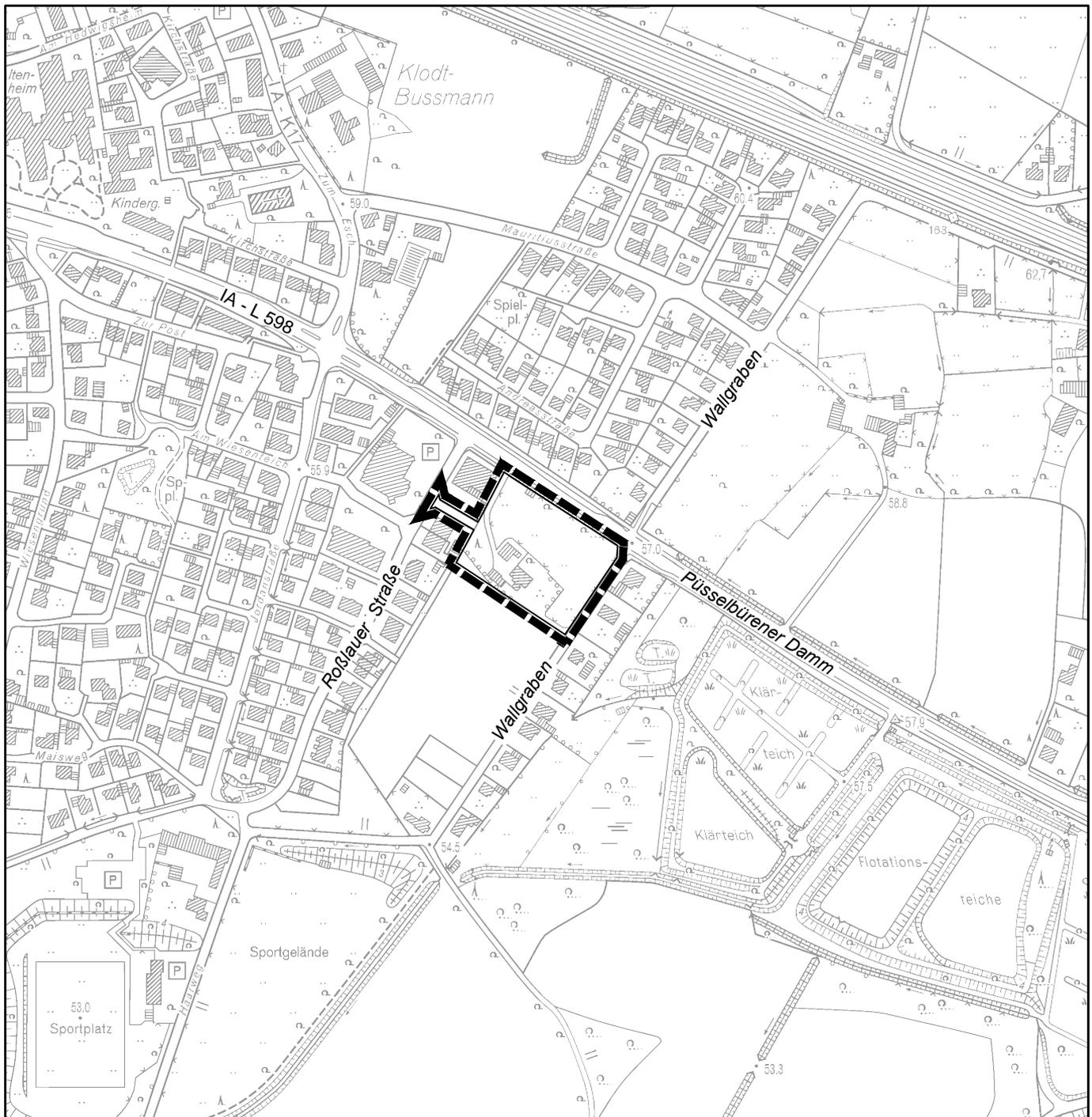




# Stadt Ibbenbüren

## Bebauungsplan Nr. 165 "Wallgraben - Süd"

Begründung (~~zum Entwurf~~)



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Ibbenbüren  
Bebauungsplan Nr. 165 „Wallgraben-Süd“

Begründung (~~zum Entwurf~~)

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-14218011-15 / 11.08.2015

## Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf .....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	4
3.	Situation des Geltungsbereiches .....	5
4.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Regionalplanung .....	6
5.	Planungsabsichten .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	10
6.	Erschließung .....	11
6.1	Verkehrerschließung .....	11
6.2	Ver- und Entsorgung .....	11
6.3	Ökologie / Begrünung .....	12
7.	Immissionsschutz .....	12
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	13
9.	Flächenbilanz .....	13
10.	Erschließungskosten .....	13
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen .....	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	14
1.1	Geologie / Boden .....	14
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	14
1.3	Klima / Lufthygiene .....	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	15
1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	15
1.6	Mensch / Gesundheit .....	15
1.7	Kultur / Sachgüter .....	16
1.8	Wechselwirkungen .....	16
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
2.1	Boden .....	16
2.2	Wasser .....	17

2.3	Klima / Lufthygiene.....	17
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	17
2.6	Mensch / Gesundheit.....	18
2.7	Kultur / Sachgüter .....	18
2.8	Wechselwirkungen .....	18
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	19
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	19
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	19
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	19
III.	Verfahrenvermerk .....	20

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wallgraben-Süd“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Püsselbüren und unmittelbar südlich der Landesstraße (L 598). Es handelt sich um die Liegenschaften einer ehemaligen Hofstelle mit Gebäuden und Weideflächen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1542 in vollem Umfang und das Flurstück Nr. 1744 in seinem nördlichen Teil.

Beide Flurstücke liegen innerhalb der Flur 12 der Gemarkung Ibbenbüren.

Der Katasterbestand wurde digital am 11.12.2014 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 14-12496) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 71 „Jordanstraße“ mit Flurstück Nr. 1542 im Bereich der bislang rechtswirksamen 2. vereinfachten Änderung überlagert und aufgehoben.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der bislang nur teilweise bebaute Bereich befindet sich in einem baulich geprägten Gebiet. Dreiseitig sind wohnbaulich und geschäftlich genutzte Baustrukturen vorhanden – nur in einer Richtung besteht eine relativ kleine Öffnung zur freien Landschaft. Der Plangeltungsbereich bildet insofern eine größere Baulücke im Siedlungszusammenhang. Dies spiegelt sich auch in den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes wider. Da es sich somit um eine städtebauliche Nachverdichtung handelt, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung

der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Durch die Wahl einer Fläche, für die ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann, wird grundsätzlich dokumentiert, dass ein für landwirtschaftliche Zwecke nur bedingt geeigneter Bereich in Anspruch genommen wird. Sowohl die Flächengröße als insbesondere die Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen (Immissionen) stellen deutliche Einschränkungen für eine moderne landwirtschaftliche Nutzung dar. Die Flächeninanspruchnahme ist zur räumlich zum bestehenden Versorgungsbereich gewünschten Verflechtung zudem erforderlich. Durch die Nutzung teilweise bereits versiegelter Bereiche kann der Eingriff in natürliche Bodenstrukturen reduziert werden.

### 3. Situation des Geltungsbereiches

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um eine Fläche, die sich zwischen der kompakt bebauten Ortslage von Püßelbüren und einer parallel zum Siedlungsrand verlaufenden Straße (Wallgraben) mit einseitiger Wohnbebauung befindet. Die Fläche grenzt im Norden unmittelbar an den Püßelbürener Damm (L 598). Die, auf ihrer Südseite mit einer Baumreihe gesäumte, Landesstraße weist gegenüber dem Geltungsbereich eine dem Namen entsprechende Dammlage von durchschnittlich ca. 1 m Höhe auf. Das Gelände hat eine Höhenlage von ca. 56 m ü NN – mit leichtem Gefälle in südlicher Richtung. Von der L 598 sowie den randlichen Strukturen abgesetzt, liegt das Wohngebäude Nr. 337 mit Nebengebäuden und Hausgarten. Ein Erschließungsweg verläuft von den Gebäuden in nördlicher Richtung zur Landesstraße. Zwischen den Gebäuden und der L 598 befindet sich eine Weidefläche (Schafe) mit zugehörigem Viehunterstand. Zur östlich gelegenen Erschließungsstraße Wallgaben führt ein weniger frequentierter Fußweg.

Nach Südwesten schließt sich eine Ackerfläche an, die nur in ihrem Südwesten eine enge, direkte Verbindung zur freien Landschaft aufweist. Dadurch, dass sich auch nördlich des Püßelbürener Damms ein Wohngebiet erstreckt, ergibt sich trotz der rechtlichen Außenbereichslage eine städtebaulich integrierte Situation des Plangeltungsbereiches. Verbindliches Planungsrecht liegt bislang allein für das Flurstück Nr. 1542 als „Mischgebiete“ (in städtischem Eigentum) vor.

## 4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Regionalplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren (Genehmigung 06.04.1978) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich, um die Festsetzung eines „Sondergebietes“ sowie eines „Mischgebietes“ zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Planung soll der sowohl wohnbaulich als auch gewerblich (Handel/Dienstleistungen) bestimmte Charakter der westlich angrenzenden „Gemischten Bauflächen“ aufgegriffen und bedarfsgemäß erweitert werden. Innerhalb der großflächig im FNP dargestellten „Wohnbauflächen“ würde nur ein kleiner Flächenteil eine Darstellungsänderung erfahren. Es handelt sich dabei um den Bereich, der sich unmittelbar an die in Dammlage befindliche Landesstraße anschließt und von daher ohne Schutzmaßnahmen nur eine eingeschränkte Eignung für eine vorwiegende Wohnnutzung aufweist.

Von daher fördert die vorgesehene Modifizierung des FNP eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Basis für eine Berichtigung der Darstellungen des FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist gegeben. Eine Berichtigung mit den Darstellungen „Sonstige Sondergebiete“ (Einzelhandel) sowie „Gemischte Bauflächen“ soll erfolgen.

Mit Datum vom 23.05.2015 äußerte sich die Bezirksregierung Münster im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 LPLG folgendermaßen:

1. Die Festsetzung eines „Mischgebietes“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar
2. Für die Planung eines „Sondergebietes“ sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP sowie aus dem Regionalplan Münsterland zu beachten und zu berücksichtigen.

### Ziel 1 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und Ziel 4.1 – Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münster stellt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

- Damit sind das Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und das Ziel 4.1 des Regionalplanes Münsterlandes beachtet.

### Ziel 2 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Gemäß Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Für die Festsetzung von Sondergebieten für Nahversorgungsbetriebe ermöglicht das Ziel 2 eine Ausnahme.

- Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren (Stand: März 2009) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Püsselbüren“.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Einbeziehung des Standortes in den ZVB durch Erweiterung des ZVB vertretbar ist.

Sobald das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren dahingehend geändert und ergänzt wurde, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes innerhalb des ZVB liegt, ist das Ziel 2 des LEP für diese Planung beachtet.

### Ziel 3 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Das Ziel 3 gibt vor, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

- Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung weder städtebauliche noch regionalplanerische Beeinträchtigungen der schützenswerten Bereiche zu erwarten sind.

Damit ist Ziel 3 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ beachtet.

### Grundsätze 10.2 und 10.3 – Regionalplan Münsterland

Der Grundsatz 10.2 des Regionalplanes Münsterland fordert die planende Kommune auf, die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies wird ergänzt durch Grundsatz 10.3, der besagt, dass durch Bauleitplanung sichergestellt werden soll, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung kommt.

- Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch diese Planung weder städtebauliche noch regionalplanerische Beeinträchtigungen der schützenswerten Bereiche zu erwarten sind.

Damit werden die Grundsätze 10.2 und 10.3 des Regionalplanes Münsterland berücksichtigt.

### Fazit

Eine Vereinbarkeit des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zielen der Raumordnung kann erst bestätigt werden, wenn der ZVB „Nahversorgungszentrum Püsselbüren“ geändert und ergänzt wurde.

Diese seitens der Bezirksregierung geforderte ZVB-Ergänzung erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

## 5. Planungsabsichten

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll primär der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) des Stadtteils Püsselbüren hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion durch eine kleinräumige Verlagerung und damit verbundener Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung gesichert und gestärkt werden.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>1</sup> belegt mit folgenden Worten, dass die geplante Vergrößerung unkritisch ist:

„Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum in Püsselbüren bewegen sich in einer Größenordnung von 2,2 % bzw. 4,3 % der Bestände. Betriebsaufgaben oder sonstige städtebaulichen Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auch gegenüber den sonstigen Lagen in Ibbenbüren liegen die Umlenkungseffekte unterhalb der relevanten Schwellenwerte.
- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen in der Nachbargemeinde Hörstel bewegen sich in einer Größenordnung von 1,7 % der Bestände. Auswirkungen auf die Nachbarkommune sind hieraus nicht abzuleiten.

[...]

- Die Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes in integrierter Lage. Es leistet somit einen Beitrag zur Nahversorgung bzw. bei entsprechender Anpassung der räumlichen Grenzen des Nahversorgungszentrums auch zur Stärkung des ZVB.“

Der neue Teil des Zentralen Versorgungsbereiches soll unmittelbar mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen verknüpft werden.

Gleichzeitig soll das bislang isoliert gelegene Wohnhaus mit seinen Nebengebäuden als gemischt nutzbarer Bereich in den städtebaulichen Siedlungszusammenhang integriert werden.

---

<sup>1</sup> BBE, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung eines ALDI-Marktes in Ibbenbüren, Münster, September 2014

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit maximal 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird eine „Großflächigkeit“ (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) bewirkt und erfordert damit die Festsetzung der Art der Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“. Das Gebiet soll der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher dienen. Das Sortiment, das hinsichtlich seiner Verträglichkeit<sup>2</sup> überprüft wurde, entspricht dem gängigen Angebot von Einzelhandelsdiscountmärkten und beinhaltet die Sortimentsbereiche: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren und sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren).

Die ehemalige Hofstelle, die derzeit überwiegend wohnbaulich genutzt wird, soll entsprechend ihrer Nachbarschaft zu den westlich angrenzenden „Mischgebieten“ und zu der geplanten Einzelhandelsnutzung sowie optional zur Ergänzung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen als „Mischgebiete“ festgesetzt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche des „Sonstiges Sondergebietes“ soll eine dem Vorhaben entsprechende intensive Inanspruchnahme ermöglicht werden. Deshalb wird eine der Obergrenze eines „Gewerbegebietes“ gleichende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Verkaufsflächengröße von maximal 1000 m<sup>2</sup> entspricht dem regelmäßigen Bedarf vergleichbarer Discount-Einzelhandels-einrichtungen. Es erfolgt eine mengenmäßige Gliederung mit eindeutigem Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln. Drogeriewaren und sonstige Sortimente (ohne weitergehende Differenzierung) dürfen nur deutlich untergeordnete Größen (vgl. textliche Festsetzungen) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche aufweisen. Da an diesem Standort keine zusätzlichen Nutzungen (wie Wohnungen, Praxen etc.) vorgesehen sind, wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die maximal zulässige Bauhöhe orientiert sich an der Höhenlage des Geländes sowie der angrenzenden Bebauung. Zur Orientierung und Kenntlichmachung sind in der Planzeichnung im Bereich der Verkehrsflächen gelegene Schachtdeckelhöhen (mit Angaben m ü NN) dargestellt.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise erfolgt nur für die „Mischgebiete“, da in den „Sonstigen Sondergebieten“ durch die per Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die, für das Vorhaben typische, Bebauung begrenzt ist. Die Baugrenzen orientieren sich zweiseitig mit einem Abstand von 3,0 m zu den benachbarten Verkehrsflächen.

Die bauliche Dichte des „Mischgebietes“ soll mit GRZ 0,5 und GFZ 0,8 derjenigen der westlich benachbarten Nutzungen entsprechen.

---

<sup>2</sup> BBE, a. a. O.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Anwesens Nr. 337 erfolgt bislang unmittelbar von der nördlich benachbarten Landesstraße aus.

Eine untergeordnete Erschließung ist über die Straße Wallgraben gegeben, die jedoch über keinen allgemeinen Verkehrsanschluss (Poller) an die L 598 verfügt. Zur Roßlauer Straße besteht bislang keine verkehrliche Verbindung.

Zukünftig ist eine neue Anbindung der Geltungsbereichsfläche an die Landesstraße vorgesehen. Die bestehende Grundstückszufahrt zu Haus Nr. 337 wird aufgegeben und nahezu mittig zwischen Roßlauer Straße und Wallgraben eine neue Zufahrt zur Stellplatzanlage angelegt. In den übrigen Grenzbereichen zur L 598 wird aus Sicherheitsaspekten ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Eine zweite Zufahrt zur Stellplatzanlage wird über das Flurstück Nr. 1542 zur Roßlauer Straße hergestellt. Damit erfolgt eine unmittelbare Verknüpfung des neuen mit den bestehenden Einzelhandelsstandorten über eine (ausreichend dimensionierte) Parzelle in städtischem Eigentum.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage sind ca. 70 – 80 Stellplätze möglich. Eine tlw. Flächenüberlagerung der Festsetzungen mit der überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet Spielräume für spätere Modifizierungen des Vorhabens.

Die Mischgebietsfläche erhält an ihrem nördlichen Rand eine neue Zufahrt zur Straße Wallgraben. Da es sich um eine private Fläche eines Grundstückes handelt, wird nur ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt. Eine Anbindung des Parkplatzes der Einzelhandelsnutzung an diese private Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Zwischen den beiden Gebietsteilen ist die Errichtung einer grenzständigen Wand als Grundstückseinfriedung vorgesehen. Die insbesondere aus der Verkehrserschließung resultierenden Schallauswirkungen auf das nahe Umfeld wurden schalltechnisch überprüft (s. Kap. II Nr. 2.6).

Die Erreichbarkeit des Geltungsbereiches mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Bushaltestelle an der Landesstraße gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die deutlich erhöhte Flächeninanspruchnahme ergibt sich ein Erfordernis zur Ableitung zusätzlicher Niederschlagsmengen. Auch der Schmutzwasseranteil wird sich leicht erhöhen. Die in den benachbarten Verkehrsflächen befindlichen Entsorgungsleitungen weisen hinreichende Kapazitäten auf. Die weitere mediale Versorgung kann von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche aus unmittelbar erfolgen.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Durch die Festsetzung neuer Baugebietsflächen ergeben sich deutliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Zwar kann eine bereits zu 100 % versiegelte Fläche als westliche Zufahrt zum neuen Sondergebiet genutzt werden und im Bereich des Mischgebietes liegen durch die vorhandenen baulichen Haupt- und Nebenanlagen bereits Versiegelungen vor; doch die Sondergebietsfläche erstreckt sich weitgehend auf bislang unbebauten Weideflächen. Die Gartenbereiche in den „Mischgebietsflächen“ mit einzelnen Bäumen und Hecken werden vsl. weitgehend erhalten bleiben können.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ist nicht bekannt.

Die Baumreihe parallel der Landesstraße bleibt weitgehend unberührt. Einer der Bäume muss jedoch zur Anlegung der Stellplatzzufahrt beseitigt werden. Als unmittelbarer Ausgleich ist eine Neupflanzung innerhalb der Reihe vorgesehen.

Im Randbereich der Stellplätze sind pro angefangener fünf Stellplätze je ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 7. Immissionsschutz

Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen sind Emissionen zu erwarten, die auf benachbarte, sensible Nutzungen wirken. Zur Prüfung möglicherweise zu erwartender Auswirkungen wurde ein derzeit in Planung befindliches Vorhaben als Basis verwandt und einer schalltechnischen Prüfung<sup>3</sup> unterzogen. Das Gutachten zeigt, dass mit den darin hinterlegten Annahmen zur Platzierung und Ausführung von Gebäude, Anlieferung, Stellplatzanlage und Zufahrten sowie unter Berücksichtigung im westlichen Umfeld bereits vorhandener gewerblicher Vorbelastungen eine Unterschreitung der schalltechnischen Richtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Immissionsorten gegeben ist. Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen sind demnach entbehrlich.

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm, ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines ALDI-Marktes im B-Plangebiet Nr. 165 „Wallgraben-Süd“ in Ibbenbüren, Osnabrück, 20.02.2015

## 8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Sondergebietsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Mischgebietsflächen im Eigentum des Alteigentümers. Eigentümer der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist die Stadt Ibbenbüren. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

## 9. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Größe in m <sup>2</sup> (ca.)	Größe in % (ca.)
Sondergebiete	5.791	58
Mischgebiete	3.863	39
öffentliche Verkehrsflächen	308	3
Gesamtfläche	9.962	100

## 10. Erschließungskosten

Eine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist für den Plangeltungsbereich nicht erforderlich.

## **II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen**

### **1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **1.1 Geologie / Boden**

Der Bodentyp des Planungsraumes ist nicht einheitlich und wird mit Fließerde bzw. Fließerde über Grundmoräne bezeichnet. Beschrieben werden die Böden als Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig, oft mit Grus, Steinen und Blöcken, gelb bis gelbbraun.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW liegen keine schutzwürdigen Böden vor.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

#### **1.2 Gewässer / Grundwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. In bzw. an den Verkehrsflächen Wallgraben sowie Roßlauer Straße befinden sich tlw. verrohrte Fließgewässer. Weitere (offene) Fließgewässer sind östlich Wallgraben vorhanden. Sie fließen alle in südwestlicher Richtung – zur Ibbenbürener Aa (Gewässer Nr. 1000).

Es handelt sich um bindige Deckschichten, die eine Versickerung von Oberflächenwässern erschweren.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

#### **1.3 Klima / Luftthygiene**

Die weitgehend unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches ermöglichen eine lokale Frischluftproduktion und können zum Ausgleich siedlungstypischer Auswirkungen in der unmittelbaren baulichen Nachbarschaft beitragen. Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Stadtgebiet von Bedeutung wären, liegen im Bereich des Plangebietes und benachbart nicht vor.

#### **1.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Naturräumlich besteht eine Zuordnung zum Osnabrücker Hügelland.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich feuchter Eichen-Birkenwald, stellenweise mit Erle, zu nennen. Neben der Stieleiche sind Moorbirke, Sandbirke, Vogelbeere, Grauweide, Ohrweide und Faulbaum zu erwarten.

Die tatsächliche Vegetation besteht tlw. aus gärtnerisch angelegten Flächen im Bereich der baulichen Anlagen; ansonsten dominieren Wirtschaftsgräser die als Weide genutzten Flächen.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Schafbergplatte weist einen Abstand von über 350 m in nördlicher Richtung auf.

#### **1.5 Orts- / Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld einerseits durch die baulichen Anlagen der umgebenden örtlichen Situation mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Einzelhandelseinrichtungen, andererseits durch die anthropogen geprägten Landschaftsstrukturen bestimmt. Diese zeichnen sich durch unterschiedlich große und vielgestaltige Ackerflächen, Fischteiche, Waldparzellen sowie gliedernde Heckenstrukturen aus.

Das unmittelbare Umfeld wird durch die nördlich angrenzende und in leichter Dammlage befindliche Verkehrsfläche der L 598 mit einer am Südrand vorhandenen Baumreihe, die östlich und westlich angrenzenden Häuserreihen sowie die sich südlich angrenzende Ackerfläche bestimmt. Die mittig gelegene Hausgruppe zeichnet sich durch ihre isolierte Lage zwischen Weide und Ackerfläche aus.

#### **1.6 Mensch / Gesundheit**

Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 598 existieren Immissionen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft einwirken. Gleichzeitig bestehen landwirtschaftliche Immissionen, die sich aus der Bewirtschaftung der benachbarten Felder ergeben. Erhebliche Belastungen sind in der Nachbarschaft jedoch nicht zu verzeichnen.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich mit Ausnahme der Wohnfunktion im Haus Nr. 377 nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich hat keine erkennbare freizeitrelevante Bedeutung.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

## 1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die vorab benannten Einflüsse hinausgehen, sind nicht erkennbar.

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.1 Boden

Durch die Form der zukünftigen Nutzung ändert sich der Umfang der Versiegelung deutlich. Bislang landwirtschaftlich genutzte Bereiche werden zukünftig als „Sondergebiete“ intensiv genutzt. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle erhält eine geringe Erweiterungsmöglichkeit innerhalb der festgesetzten Grenzen eines „Mischgebietes“.

Dadurch tritt eine umfassende Verlagerung des Oberbodens ein. Im Plangeltungsbereich gehen die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden in Teilen verloren. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelten Bereichen kann der Verlust der Bodenfunktionen (bei gleichzeitiger Belastung in den Auftragsbereichen) tlw. verhindert werden.

## 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der bereichsweise hohen Versiegelung und der vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens in großem Maße abgeleitet.

Weitergehende Beeinflussungen des Grundwassers sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die zulässigen baulichen Maßnahmen sind Anpassungen des lokalen Kleinklimas an das siedlungstypische Klima im westlichen Nachbarbereich zu erwarten. Die Flächenversiegelung bewirkt örtliche Erhöhungen der Temperaturamplitude und tendenziell eine Reduzierung der Luftfeuchtigkeit. Bisherige kleinräumige Luftaustauschfunktionen mit dem Siedlungsgebiet entfallen. Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, sind jedoch Klimaausgleichsfunktionen durch den angrenzenden Landschaftsraum gegeben.

Durch eine Realisierung des Neubauvorhabens mit modernen Bauweisen kann dem Klimaschutz gegenüber dem bisherigen Betriebsgebäude in erhöhtem Maße Rechnung getragen werden.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum sind primär durch den Verlust der Weidefläche zu erwarten. Aufgrund derer relativ geringen Flächengröße und die allseitigen anthropogenen Beeinflussungen besteht allerdings nur eine eingeschränkt ökologische Bedeutung. Durch den Weideflächenverlust sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten. Artenschutzrelevante Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen bewirken eine kleinräumig wirksame Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der vorhandenen randlichen Strukturen ist eine optische Wirksamkeit nur in südlicher und nördlicher Richtung zu erwarten. Von Süden her wird eine Verknüpfung der beidseitig vorhandenen Siedlungsstrukturen bewirkt. In nördlicher Richtung ergibt sich von der Landesstraße eine deutlichere Erkennbarkeit der Ortseingangssituation aus östlicher Richtung.

Eine optische Harmonisierung zur benachbarten Landesstraße bleibt durch die Baumreihe jedoch erhalten.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Aufgrund des Abstandes von über 60 m zwischen Landesstraße L 598 und Wohnhaus Nr. 337 sind keine erheblichen Belastungen der vorhandenen Wohnsituation durch verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Bestehende Einflüsse werden durch neue Baukörper tendenziell reduziert.

Innerhalb der „Sondergebiete“ erfolgen keine Festsetzungen, die eine Nutzung mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen ermöglichen. Von daher ist eine Bewertung potenzieller verkehrlicher Einflüsse auf die Fläche nicht erforderlich.

Durch die neue Einzelhandelsnutzung sind jedoch gewerbliche Immissionen zu erwarten, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken. Die möglichen Auswirkungen wurden schalltechnisch überprüft<sup>4</sup>.

Danach sind für einen Betrieb der simulierten Art ~~bei Betriebszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr und ggf. auch Nachtanlieferung von Waren~~ keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine besonderen und weitergehenden Wirkungen anzunehmen.

---

<sup>4</sup> Planungsbüro Hahm. ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines ALDI-Marktes im B-Plangebiet Nr. 165 „Wallgraben-Süd“ in Ibbenbüren, Osnabrück, 20.02.2015

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme tlw. bereits versiegelter Flächen (z.B. Zuwegung zu Haus Nr. 337/Zufahrt von der Roßlauer Straße) werden Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert. Mittels einer Verschiebung der neuen Zufahrt an der L 598 (entgegen ursprünglicher Planungsüberlegungen) ist nur die Beseitigung eines Straßenbaumes (anstelle von zwei) erforderlich. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen können Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden.

#### 3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

### 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Der vorhandene Betriebsstandort ist für eine wirtschaftlich erforderliche Erweiterung der Nutzung zu klein. Deshalb ist ein anderer Standort notwendig.

Grundsätzliche mögliche Alternativen für einen Einzelhandelsnahversorgungsmarkt im räumlichen Nahbereich sind derzeit allerdings nicht vorhanden. Dies wird auch daraus bedingt, dass eine unmittelbare Verknüpfung zu den benachbarten Einzelhandelsstandorten weiterhin bestehen soll. Die Funktionalität des Versorgungsstandortes insgesamt soll durch die geplante Betriebserweiterung in unmittelbarer Nachbarschaft gestärkt werden.

Eine Alternative wird deshalb nicht gesehen.

Aufgestellt:

Osnabrück, 11.08.2015

Ri/Sc-14218011-15

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrenvermerk

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat der Begründung des Entwurfes am .....zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am ..... als Begründung der Satzung vorgelegt.

Ibbenbüren, den .....

Stadt Ibbenbüren  
Der Bürgermeister

.....