

Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planaufstellung

Ein im Bereich der *Osnabrücker Straße* seit langem ansässiger Lebensmitteldiscounter (Nahversorger) will sein Geschäft modernisieren. Das Gebäude soll erweitert, die notwendigen Kundenparkplätze sowie der Anlieferungsbereich neu auf der Baufläche organisiert werden. Nach geltendem Baurecht entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, auch zukünftig Standortsicherheit für solche Einzelhandelsnutzungen zu gewährleisten. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Zugleich soll mit der Planung ein nördlich angrenzender, kleiner Bereich eines Mischgebietes durch eine Veränderung der Baugrenze neu beordnet werden, damit in ausreichendem Maße eine Baumöglichkeit entsteht.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich im Rahmen einer Bürgerversammlung im April 2014 sowie durch die Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit Hinweise auf erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen für die umliegenden Wohnnutzungen. Sie wurden durch die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens berücksichtigt. Erforderliche Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Auf Empfehlung der Bezirksregierung Münster wurden die raumordnerischen Belange geprüft und daraufhin gutachterlich ergänzend zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren die im Gesamtkonzept als verträglich einzustufenden Verkaufsflächenzahlen bestimmt. Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wurde dabei eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 qm VK als städtebaulich verträglich am Standort ermittelt. Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen konnten damit ausgeschlossen werden und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Ausnahme im Ziel 6.5.-2 LEP wurde beachtet.

Es ergaben sich des Weiteren Hinweise seitens der Bezirksregierung Münster, dass infolge der berührten Umweltbelange (Lärm) das 2014 zunächst begonnene Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht zielführend für die Umsetzung der Planung ist. Das Verfahren wurde deshalb rechtskonform als Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB weitergeführt. Somit wurde das Verfahren zur 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a um die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt (Parallelverfahren) und ein Umweltbericht wurde angefügt.

Für die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im 1. Quartal 2018 eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Die Hinweise der Bezirksregierung Münster wurden damit umgesetzt und es wurde die geplante Sonderbaufläche entsprechend der raumordnerischen Ergebnisse in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/Lebensmittel max. Verkaufsfläche 1.000 m²“ geändert.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der Planung im 2. Quartal 2018 ergaben sich Hinweise des Kreises Steinfurt zu erforderlichen Abständen potentiell benachbarter Immissionsorte, die im nachgelagerten Bauantragsverfahren des Marktes Berücksichtigung finden. Bezogen auf die infolge einer gewerblichen Nutzung vorhandene altlastenverdächtige Fläche wurde ein erforderliches Bodenmanagement mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises in die Begründung aufgenommen. Sonstige Planänderungen infolge der Eingaben waren nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden folgendermaßen berücksichtigt:

- Lärm - Alle wirksamen Lärmquellen für das Gebiet wurden berechnet und es wurden Schallschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt.
- Altlasten - Die möglichen Altlasten im Gebiet infolge des langjährigen betrieblichen Altstandortes wurden einer Begutachtung unterzogen. Im Ergebnis sind keine grundsätzlichen Gefährdungsmomente für das Planziel gegeben. Ein Bodenmanagement wird durchgeführt.
- Naturhaushalt - Naturschutzfachlich ergaben sich keine besonderen Anforderungen, da infolge der zentralen Lage und insbesondere infolge ein auf den Flächen bereits bestehenden Baurechts kein besonderer Handlungsbedarf abgeleitet werden konnte. Eingriffe sind baurechtlich nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände konnten ebenfalls nicht ermittelt werden.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Laufe des Verfahrens zwischen 2014 bis 2019 ergab sich – in Umsetzung raumordnerische Erfordernisse – eine Verkleinerung der zulässigen Verkaufsflächengröße am Standort.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.