

Begründung

1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Kartengrundlage: Geoportal NRW, 2018

**Rechtskräftig**



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

## Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Rahmenbedingungen .....	4
3	Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1(6) Nr. 1 BauGB) .....	11
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1(6) Nr. 2 BauGB) .....	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1(6) Nr. 3 BauGB).....	12
3.4	Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1(6) Nr. 4 BauGB) ..	12
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1(6) Nr. 5 BauGB) .....	13
3.6	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1(6) Nr. 6 BauGB) 14	
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1(6) Nr. 7 BauGB) .....	14
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	20
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	24
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1(6) Nr. 10 BauGB) ..	26
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1(6) Nr.11 BauGB) ..	26
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) .....	29
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1(6) Nr. 13 BauGB) 29	
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	29
4.1	Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans .....	29
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	32
4.3	Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	35
5	Örtliche Bauvorschrift nach § 88 BauO NRW mit Begründung.....	38
6	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	38
7	Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke .....	38

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Ein im Bereich der *Osnabrücker Straße* 97 seit langem ansässiger Lebensmitteldiscounter (Nahversorger) will sein Geschäft modernisieren. Das Gebäude soll erweitert, die notwendigen Kundenparkplätze sowie der Anlieferungsbereich neu auf der Baufäche organisiert werden. Hierzu wurden östlich benachbarte Grundstücksbereiche erworben. Mit der Modernisierung verbunden ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.000m<sup>2</sup>, womit nach geltendem Baurecht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht.

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.

Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung der Nahversorgungsbetriebe durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren trägt die Änderung des Bebauungsplanes vor allem folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP)<sup>1</sup> Rechnung:

Ziel Nr. 19	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden.
Ziel Nr. 28	Verkaufsflächenzuwächse müssen innenstadtverträglich erfolgen, um nicht an anderer Stelle zur Verdrängung von Einzelhandel zu führen.

Planerfordernis

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser Geschäftsmodernisierung und die städtebauliche Beordnung des kleinen Mischgebietes ist die Änderung des bestehenden Baurechts erforderlich. Die Stadt Ibbenbüren stellt deshalb diese 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“ auf. Zugleich ändert sie den Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich (§ 8 (4) BauGB).

## 2 Rahmenbedingungen

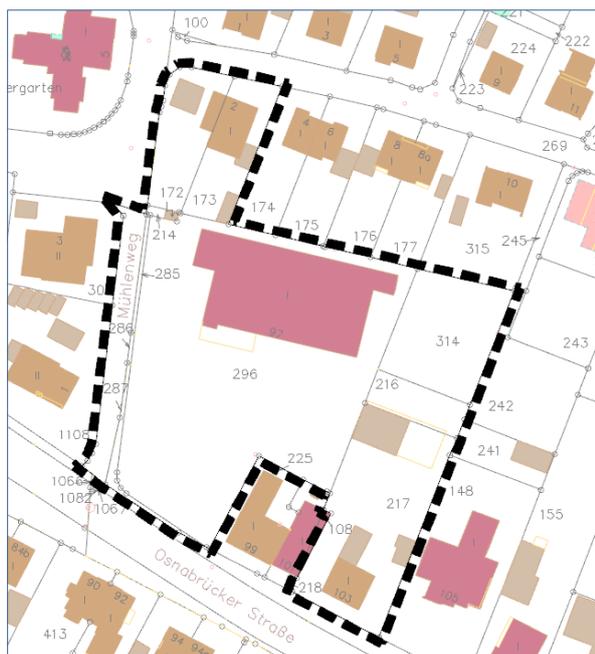
Aufstellungs-  
beschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung der 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 a „Duskampweg – Mühlenweg“ am 10.04.2014 beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt, nördlich der *Osnabrücker Straße*. Das Plangebiet umfasst mit einer Gesamtfläche von rd. 9.230 m<sup>2</sup> die Flurstücke 172, 173, 296, 314, 216, 217 sowie einen Teil des *Mühlenwegs* mit den Flurstücken 1103, 286, 287, 285 der Flur 32, Gemarkung Ibbenbüren.

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich



Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 172, 173, 296 und 314;
- Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 173, 314, 216, 217, sowie 296;
- Im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 296 und 217;
- Im Westen durch die westliche und teilweise die östliche Grenze des *Mühlenwegs* (Flurstück 1103 tw.).

1 Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, erstellt durch BPV Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2014

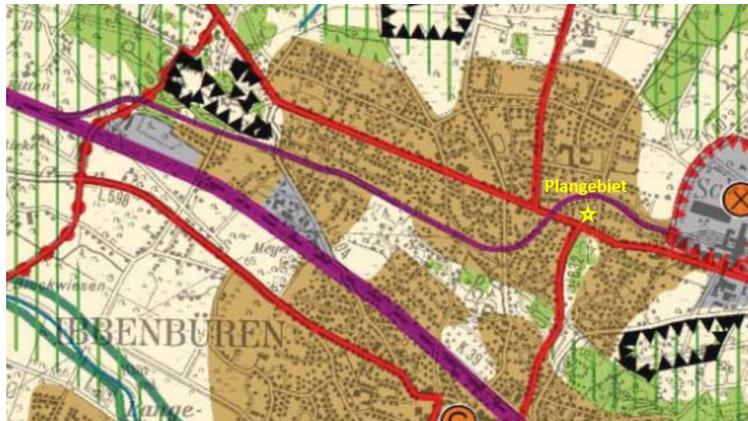
Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Land – LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein–Westfalen (LEP NRW)<sup>2</sup> weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Eine Übereinstimmung der Planungsabsichten der Stadt mit den Zielen (zu beachten) und den Grundsätzen (zu berücksichtigen) der Landesplanung liegt vor:

- LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 1 (Seite 45): Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich ist als allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Münsterland dargestellt (siehe nachfolgenden Auszug, Blatt 1 RP Münsterland).



- LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 2 (Seite 45): Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist; die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient; und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung und führt nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler sonstiger Versorgungsbereiche.

- LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 7 (Seite 46): Abweichend von den Festlegungen 6.5–1 bis 6.5–6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß §11 Absatz3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein–Westfalen (LEP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Mai 2005 (GV.NRW.S.430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2016 (GV.NRW.S.259)

Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes liegt nicht vor. Die Aussagen des Regionalplanes bzw. die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt wurden berücksichtigt.

Bez.Reg – RP

Auch in den Aussagen des Regionalplans Münsterland (RP)<sup>3</sup> werden für die Weiterentwicklung der Nahversorgung keine gegenteiligen Aussagen gemacht. Die Planziele der Stadt sind auf die regionalen Planziele abgestimmt:

- Ziel 4 – Die Einzelhandelsentwicklung auf die allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren / Ziel 4.3 – Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.

Das Ziel ist beachtet. Für das Plangebiet ist ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Beurteilung, ob eine Verkaufsflächenenerweiterung „geringfügig“ ist, ist nach den Angaben des Regionalplans vom Einzelfall abhängig. Dabei kann einbezogen werden, ob ein Erweiterungswunsch eines Einzelhandelsunternehmens durch z.B. geänderte rechtliche Bestimmungen motiviert ist oder wie weit der Erweiterungswunsch etwa geeignet ist, zusätzliche Kaufkraft zu binden und damit den Einzelhandelsbetrieb gegenüber raumordnerisch zielkonform platzierten Konkurrenten zu stärken. Im vorliegenden Planfall ist die Erweiterung durch sich ändernde Anforderungen an Organisation und Warenpräsentation begründet. Die Auswirkungen des Planzieles wurden ermittelt. Es liegt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept (siehe Kapitel 3.11) für die Stadt vor.

- Grundsatz 10 – Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben / Grundsatz 10.2 – Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen / Grundsatz 10.3 – Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ..... zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Ziel des Planvorhabens ist die weitere Sicherung der Nahversorgung durch eine gezielte Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Die Auswirkungen des Planzieles wurden ermittelt. Es liegt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept für die Stadt vor (siehe Kapitel 3.11). Sonstige Nahversorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Es wird kein neuer Standort geschaffen, sondern es erfolgt ein zielgerichteter Bestandsschutz unter Berücksichtigung der Erfordernisse moderner Warenpräsentation, wodurch die Nahversorgung weiterhin gesichert wird. Sonstige zentrale Versorgungsbereiche der Stadt werden nicht beeinflusst. Alle Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden eingehalten.

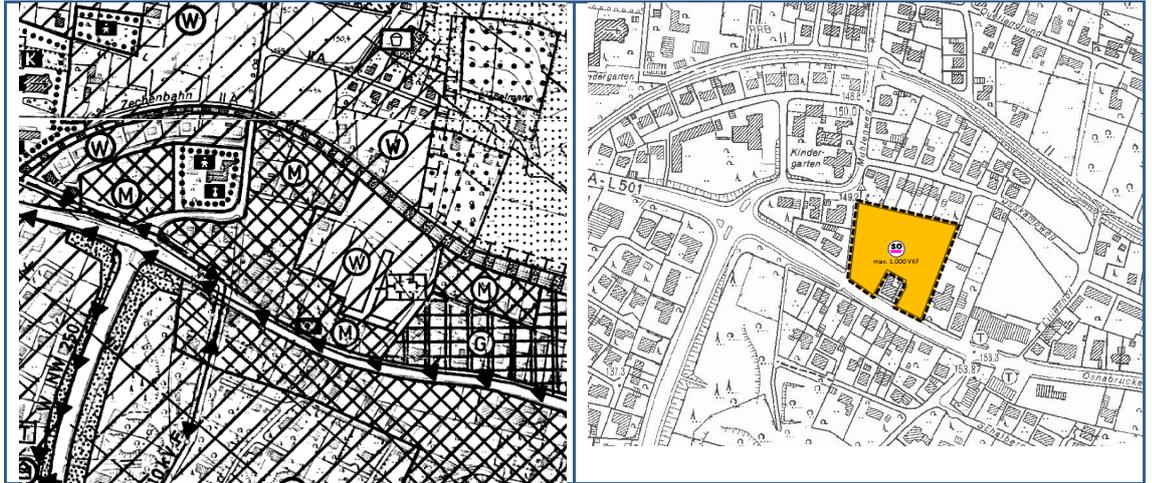
Stadt – FNP

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als gemischte Baufläche und in einem kleinen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist jedoch noch nicht entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (§ 8 (4) BauGB).

Abb. 2 Berichtigung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren

<p>Noch gültige Darstellung im FNP der Stadt Ibbenbüren</p>	<p>Parallel vorgelegte 152. Änderung des Flächennutzungsplanes</p>
---	--

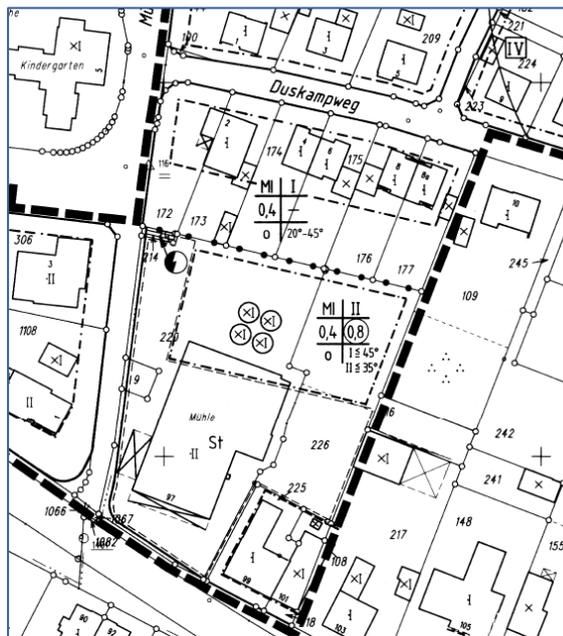
<sup>3</sup> Regionalplan Münsterland vom 16.12.2013, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17) vom 27.06.2014



Bisheriges  
Baurecht

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 19 a sieht für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) in maximal zweigeschossiger Bauweise vor.

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 19 a der Stadt Ibbenbüren (Rechtsgültig seit 11/2001)



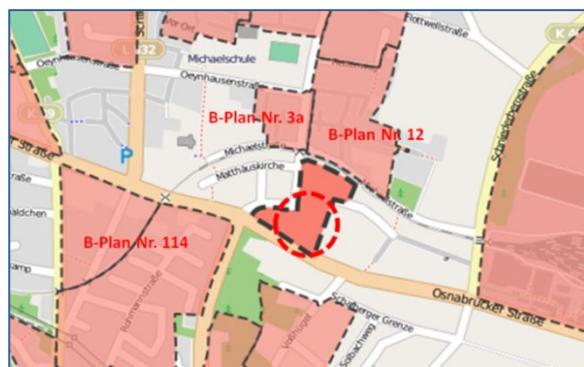
Der Änderungsbereich ist zurzeit als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Angegeben sind des Weiteren die Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,8) sowie die maximal zulässige Dachneigung je nach Geschossigkeit (örtliche Bauvorschrift).

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderungen werden die erforderlichen Nutzungsziffern geändert und für das neue Planziel entsprechend angepasst.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 4 Umgebende Bebauungspläne der Stadt Ibbenbüren zum Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 19a



An den Änderungsbereich gelten direkt keine weiteren Bebauungspläne an. Die Umgebungsnutzungen sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

Die Regelungen der benachbarten Bebauungspläne wurden insbesondere bei der immissionsschutzrechtlichen

Beurteilung sowie anschließenden Abwägung zugrunde gelegt.

Verfahren

Es wird ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB angewendet, d.h. die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenweg“.

Hinweis zum  
bisherigen  
Verfahren

Der vorliegende Planfall für eine Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort wurde zunächst (2014) im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) begonnen. Aktuell soll das Verfahren nach Prüfung und Auswertung aller vorgetragenen Belange jedoch rechtskonform als „normales“ Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Dies bedeutet, dass das Verfahren um die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt wird (Parallelverfahren), dass ein Umweltbericht erstellt wird und dass am Ende eine zusammenfassende Erklärung beigefügt wird.

Im Rahmen des 2014 aufgenommenen beschleunigten Verfahrens wurden die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Da sich weder das Planziel noch das Plangebiet geändert haben, sind damit auch die betroffenen Belange frühzeitig erhoben worden. Sie können nun für die Weiterführung des geänderten Verfahrens genutzt werden und es muss nicht erneut eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

### 3 Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Das Plangebiet liegt direkt an der *Osnabrücker Straße* im Ortsteil Schafberg. Es enthält den bisherigen Lebensmitteldiscounter mit großen Parkplatzflächen. Nördlich angrenzend finden sich Wohnbaunutzungen. Östlich schließen weitere Nahversorgungsstrukturen an. Der Einzelhandelsstandort wird derzeit über den *Mühlenweg* im Westen erschlossen.

Der vorhandene Handelsbetrieb weist derzeit eine Gesamt-Geschossfläche von unter 1.000 m<sup>2</sup> auf und war insoweit als Einzelhandelsgeschäft auch innerhalb einer gemischten Baufäche baurechtlich zulässig.

Durch Zukauf eines östlich anschließenden, kleingewerblich und privat genutzten Areals, kann das Grundstück des Discounters von bislang rd. 4.900 m<sup>2</sup> auf rd. 6.700 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Damit entstehen Möglichkeiten zu einer grundlegenden Modernisierung des Areals, die nicht nur das Gebäude umfasst, sondern auch den Anlieferbereich sowie die Organisation der Parkplätze.

Abb. 5 Plangebiet derzeit mit Umgebungsbereich (Quelle: Luftbilder der Stadt Ibbenbüren, 2018)



Abb. 6 Mögliche Neuplanung – (erstellt: Dipl. Ing. Krause, Architekturbüro, Ibbenbüren, 18.10.2017)



Mit einer Modernisierung erhöht sich die Verkaufsfläche<sup>4</sup> des Einzelhandelsstandortes auf insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>. Die Steigerung der Verkaufsfläche – und damit die baurechtliche Großflächigkeit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und oberhalb von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche<sup>5</sup> (§ 11(3) BauNVO) – ergibt sich im Wesentlichen durch die branchenüblichen Veränderungen hinsichtlich des angebotenen Komforts für die Kunden:

- es werden breitere Fahrgassen für die Einkaufswagen vorgesehen;
- es werden niedrigere Regale zur besseren Übersicht des Warenangebotes verwendet;
- neue Verkaufsformen mit Backautomaten etc. werden erprobt;
- neue Servicestationen (Pfandrückgaben etc.) werden benötigt.

Es ist weiterhin eine Zu- und Abfahrt auf den *Mühlenweg* vorgesehen. Mit der Planung soll insbesondere die Anlieferung per Lkw soll über die *Osnabrücker Straße* neu ermöglicht und es sollen die Anlieferbedingungen verbessert werden.

In der Summe sind die oben aufgezeigten Weiterentwicklungen und baulichen Anpassungen für den Einzelhandelsstandort (und den dort vorhandenen Lebensmitteldiscounter) im Rahmen des bisherigen Baurechts nicht möglich. Die Stadt Ibbenbüren will jedoch eine angemessene Weiterentwicklung von Nahversorgungseinrichtungen/Einzelhandelsstandortes stützen und insoweit wird die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1(7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung mit 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 19 a „Duskampweg – Mühlenweg“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung	X

4 Zur Verkaufsfläche zählen regelmäßig alle für den Kunden zugänglichen Flächen (auch Toiletten, Pfandrückgabe, Kassenvorräume, Einkaufswagenstände etc.)

5 Landesentwicklungsplan NRW: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, GVBI NRW, Nr. 23 vom 12. Juli 2013, Seite 16 sowie Einzelhandelserlass des Landes NRW vom 22.09.2008 (Nr. 2.8)

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1(6) Nr. 1 BauGB)

Gesunde  
Wohnverhältnisse  
/ Immissionen

Im Umfeld des geplanten sonstigen Sondergebietes finden sich Wohnhäuser innerhalb von festgesetzten Mischgebieten mit dem entsprechenden Schutzanspruch. Die Modernisierung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit einer Zunahme an Verkaufsfläche darf nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft beeinträchtigen.

Im Rahmen der Bürgerversammlung am 31.05.2014 wurden Anregungen der Nachbarn vorgetragen, die Schallquellen möglichst weit weg von den Häusern zu platzieren. Zudem wurde vorgetragen, dass auch die weiter östlich liegenden zukünftigen und noch nicht bebauten Wohnbauflächen frühzeitig geschützt werden sollten. Dies wurde berücksichtigt.

Es liegt ein Lärmgutachten vor. Die Schallquellen wurden optimiert auf dem Gelände und in möglichst großer Entfernung zu den Wohngebäuden vorgesehen. Die Zufahrtsrampe wird entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens vorsorglich eingehaust, so dass die Anlieferungsfahrzeuge komplett in der Einhausung stehen. Eine Nachtanlieferung wird nicht stattfinden. Für Zu- und Abluftanlagen am Gebäude werden maximale Summen-Schall-Leistungspegel definiert. Die Auflagen hierzu an den Betreiber erfolgen im Baugenehmigungsverfahren (siehe zu den Immissionsauswirkungen Punkt 3.7). Insgesamt wird gewährleistet, dass sich weder an den vorhandenen Wohngebäuden noch an den möglichen Wohngebäuden auf noch freien Baugrundstücken Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ergeben.

Mit der vorliegenden Planung ändert sich an der Grundkonzeption zur Flächennutzung des Grundstückes nichts, negative Auswirkungen sind in Kenntnis der Darlegungen des Lärmschutzgutachtens weiterhin nicht zu erwarten. Dies betrifft auch den Umfang des zu erwartenden Verkehrs (siehe zu den Immissionsauswirkungen Punkt 3.7).

Gesunde Arbeits-  
verhältnisse

Die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes und der damit verbundene erhöhte Komfort für die Kunden, sowie die Neuorganisation der gesamten Fläche können auch dazu führen, dass sich Arbeitsbedingungen in Einzelhandelsbetrieben räumlich besser gestalten können. Die Anlieferzone wird optimiert und ist komfortabel anzufahren. Auch die räumlichen Bereiche Lagerhaltung etc. können verbessert werden, so dass im Gesamtbild positive Effekte für die Arbeitsverhältnisse vor Ort zu erwarten sind.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1(6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt. Es entsteht kein Abwägungserfordernis.

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1(6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt. Es entsteht kein Abwägungserfordernis.

### 3.4 Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1(6) Nr. 4 BauGB)

Die Weiterentwicklung des Standortes dient der Stabilisierung innerörtlicher Versorgungsstrukturen. Die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ des geplanten sonstigen Sondergebietes ist mit der Zulässigkeit eines „Lebensmitteldiscounters“ (siehe textliche Festsetzung) klar definiert. Die Handelsnutzung dient der Nahversorgung der großen Wohngebiete, die sich nördlich und südlich entlang der *Rheiner Straße* und *Osnabrücker Straße* in den Ortsteilen Schafberg und Bockraden erstrecken. Ein zweiter Nahversorgungsstandort (Lebensmitteldiscounter- Aldi), der ebenfalls die Nahversorgung der Bevölkerung in Bockraden stützt, findet sich weiter westlich nördlich der *Rheiner Straße* in rd. 900 m Entfernung. Eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb des Siedlungsgebietes von Ibbenbüren ist mit der Begrenzung der Verkaufsflächen entsprechend den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens durch die geplante Modernisierung nicht zu befürchten (siehe dazu auch Kapitel 3.11 – Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte). Die Stadt erachtet die Entwicklung von Versorgungsstrukturen bis zu den gutachterlich aufgezeigten und raumordnerisch gebotenen Verkaufsflächenbeschränkungen von maximal 1.000 m<sup>2</sup> VKF als infrastrukturell am Standort geboten und städtebaulich dort für vertretbar.

Bei der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wird zugleich ein kleiner Bereich eines Mischgebietes im nördlichen Plangebiet mit einer veränderten Baugrenze neu beordnet. Es ist damit eine verbesserte Stellung von Gebäuden auf dem Grundstück möglich.

Ein Grundstück südlich angrenzend an das Plangebiet wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Das Grundstück *Osnabrücker Str.* 99 / 101 verfügt derzeit über geltendes Baurecht (gültiger Bebauungsplan Nr. 19a – Festsetzungen: Mischgebiet, maximal II-geschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Dachneigung gemäß örtlicher Bauvorschrift zwischen 35 und 45°).

Abb. 8 Lage des Grundstücks an der Osnabrücker Straße 99/101, das nicht in den Geltungsbereich des Planes einbezogen wurde (Quelle: Luftbild der Stadt Ibbenbüren)



Die Sicherung und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes führt zu einer Umzingelung dieses oben angeführten Grundstückes mit der geplanten sonstigen Sondergebietsnutzung. Die Stadt Ibbenbüren hat diese besondere räumliche Entwicklung sorgfältig in ihre Abwägung mit eingestellt. Eine Integration der Fläche in den Sondergebietsstandort wurde im Laufe des Verfahrens seitens der betroffenen Flächeneigentümer angestrebt. Ihr stehen jedoch private unterschiedliche Nutzungsinteressen entgegen.

Die Stadt Ibbenbüren kommt zu dem Schluss, dass die Sicherung eines bestehenden, wichtigen Nahversorgungsstandortes durch zeitgerechte immissionsschutzrechtliche (Einhausung der Lieferzone) und insbesondere verkehrliche Rahmenbedingungen (neue Anfahrtswege, verbesserte Verkehrslogistik) im öffentlichen Interesse sehr hoch zu gewichten ist. Demgegenüber bleibt das vorhandene und geltende Baurecht für die angesprochene Einzelnutzung unter Berücksichtigung der dortigen privaten wirtschaftlichen Belange weiterbestehen. Berücksichtigt wurde die derzeitige reale Situation, in der sich das Grundstück befindet. Das Grundstück grenzt als Mischgebiet direkt an die Landesstraße 501 und hat hier entsprechend den baurechtlichen Gegebenheiten verkehrliche Lärmeinwirkungen hinzunehmen. Das Baugrundstück ist fast vollständig versiegelt und weist eine intensive Nutzung auf. Östlich angrenzend befindet sich aktuell eine gewerbliche Nutzung. Nördlich und westlich angrenzend befindet sich ebenfalls als reale Nutzung der Discounter mit seinen Parkflächen.

Durch die vorliegende Planung ändert sich die baurechtliche Verwertbarkeit des Grundstückes nicht. Unter Beachtung aller immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hält die Stadt die mit der Planung neu geschaffene Situation entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben für weiterhin am Standort verträglich und für den Eigentümer der Fläche tolerierbar.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1(6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur/Ortsbild

Der Nahversorgungsstandort soll neu / modernisiert gebaut werden. Das bisherige Handelsgebäude wird voraussichtlich vollständig entfernt.

Vielfach wird beklagt, dass sich gleiche Stadtbilder einstellen, die sich durch überall gleichförmige Bauten von Einzelhandelsketten oder aber Supermärkten und Lebensmitteldiscountern ergeben. Auch der modernisierte Einzelhandelsstandort wird voraussichtlich dem zukünftigen Erscheinungsbild von Lebensmitteldiscountern entsprechen. Die Betreiber legen regelmäßig Wert auf einheitliche Konzepte, die nach außen architektonisch ein einheitliches Design erzeugen. Sie werden in aller Regel nicht ortsspezifisch gestaltet. Es entsteht voraussichtlich ein Neubau mit Pultdach, der energetisch hohe Anforderungen erfüllen muss.

Abb. 9 Beispielsbild der neuen Filialgeneration  
(Skizze: Unterlagen des Investors Manfred Saxe, Mettingen sowie Neckarsulm, Geschäftsstelle Lidl)



Im vorliegenden Planfall findet sich seit langem ein Lebensmitteldiscounter am Ort, er ist integriert und akzeptiert. Durch einen Neubau können demgegenüber durchaus gestalterisch gute Weiterentwicklungen erreicht werden. Die Stadt Ibbenbüren geht für den vorliegenden Planfall grundsätzlich davon aus, dass der Erhalt und die Weiterentwicklung einer guten Nahversorgung höher zu gewichten sind, als ggf. besondere ortsspezifische, architektonische Entwicklungen an dieser Stelle. Die Parkplätze werden begrünt und damit städtebaulich eingebunden.

Denkmalschutz

Es finden sich keine Denkmale im direkten Umgebungsbereich. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Archäologischer Denkmalschutz

Bodenfunde sind nicht bekannt. Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1(6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1(6) Nr. 7 BauGB)

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Ein Umweltbericht liegt vor (siehe Anhang)

- Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Menschen /  
Immissionen

Im direkten Umgebungsbereich des Betriebsgrundstücks befinden sich Wohnnutzungen, die den Schutzanspruch von Mischgebieten genießen. Eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> hat die Geräuschimmissionen ermittelt, die unter folgenden Vorgaben für die Nachbarnutzungen zu erwarten wären:

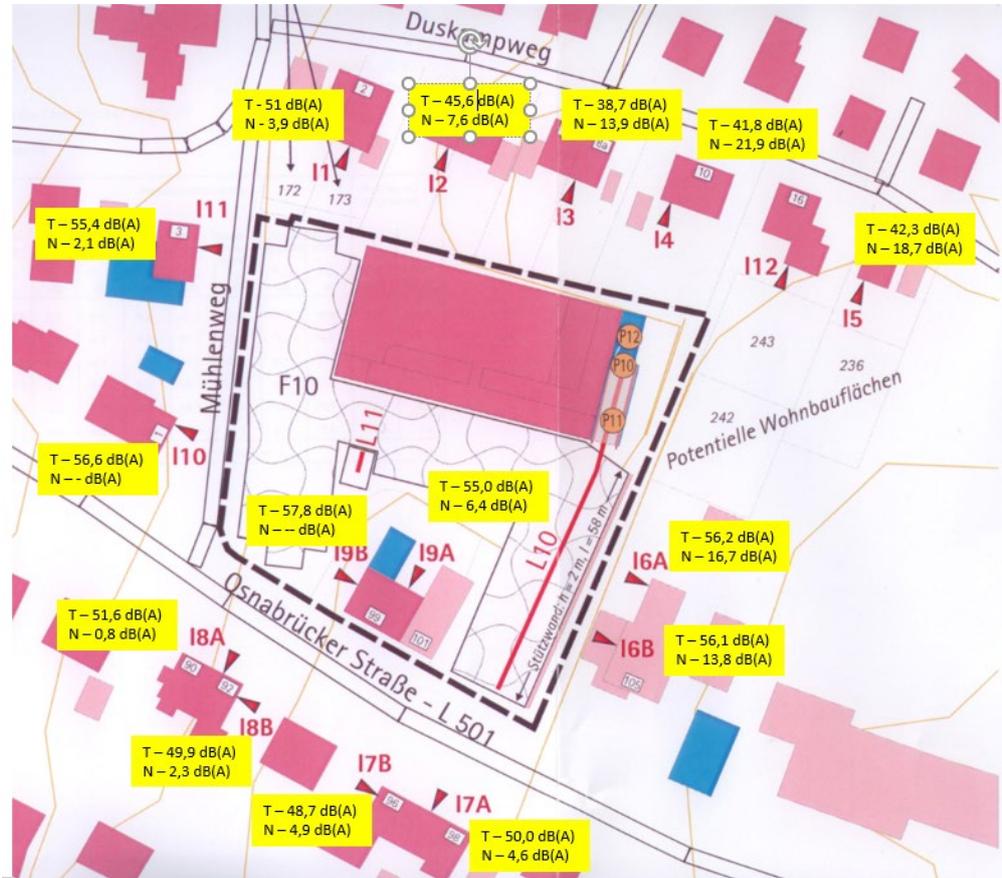
- Der Markt wird nur in der Zeit von 6 h bis 22 h betrieben. Die Kunden-Öffnungszeiten wird von 7h bis 21:30h angenommen, so dass spätestens um 22h alle Kunden und Mitarbeiter den Parkplatz verlassen haben. Längere Öffnungszeiten würden eine erneute Immissionsbetrachtung erfordern.
- Eine Warenanlieferung wird nachts (22h – 6h) nicht vorgenommen und erfolgt in einer dreiseitig geschlossenen Anlieferungszone am Gebäude.
- Bei der Nutzung des Parkplatzes wird von etwa 1.250 Kunden-Pkw pro Tag ausgegangen.
- Die Parkplätze sollten weitgehend asphaltiert oder entsprechend mit geräuscharmen Pflaster (engfugig, nicht gefast) belegt sein. Alle Fahrgassen sollten auf geräuscharmen Belag geführt werden, ein Queren von gepflasterten Flächen sollte vermieden werden. Die Sammelstelle für Einkaufswagen ist unmittelbar vor dem Eingangsbereich vorgesehen.
- Die Lüftungstechnik darf einen Summen-Schall-Leistungspegel von  $L_{wa} = 70$  dB(A) nicht überschreiten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Technik im Osten im Bereich der Warenanlieferung positioniert wird.
- Papier und Kartonagen werden innerhalb des Gebäudes gepresst. Es findet diesbezüglich kein Containerwechsel statt, sondern es werden Paletten verladen.<sup>7</sup>
- Für den Verkehr auf öffentlichen Straßen wurde angenommen, dass die Zu- und Abfahrten der Kunden zum Markt über den *Mühlenweg* und im Umkreis von 500 m nicht in der Weise zunehmen werden, dass besondere immissionsschutzrechtliche Auswirkungen zu erwarten wären oder dass ein Erfordernis zu speziellen lärmindernden Maßnahmen bei den Verkehrswegen bestehen würde.

Nachfolgend sind die Beurteilungspegel an den vorhandenen Wohnbaunutzungen dargelegt.

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Osnabrücker Straße 97 in Ibbenbüren, Bericht GEN -17 1031 01 / 42033, vorgelegt von AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld-Jöllenbeck, 14.12.2017

<sup>7</sup> Ebenda Seite 7, 8, 9

Abb. 10 Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten (Anlage 5) mit eigener Ergänzung der ankommenden Beurteilungspegel in der am stärksten belasteten Geschossebene der vorhandenen Wohnnutzungen



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an allen umliegenden Einwirkungspunkten (vorhandene Wohnnutzungen) die zulässigen Beurteilungspegel (für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) – unter Berücksichtigung der Vorbedingungen – eingehalten werden.

Das Gutachten legt auch dar, dass an den potenziellen Wohnbauflächen, nördlich und nordöstlich des Marktes gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind<sup>8</sup>.

Es wurden nachfolgend die allgemeinen schallschutztechnischen Erfordernisse abgeleitet, die unabhängig von einem konkreten Vorhaben ihre Gültigkeit für das Baurecht haben. Die im Gutachten zugrunde gelegten Vorbedingungen, die konkret über das Baurecht geregelt werden können, wurden mit textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (siehe dazu § 7 der textlichen Festsetzungen). Dies sind:

- der maximal zulässige Schallpegel der Lüftungsanlagen;
- Einrichtungen zum Pressen von Kartonagen sind nur eingehaust zulässig bzw. innerhalb des Gebäudes vorzusehen;
- die Warenanlieferung für den Einzelhandelsstandort muss im östlichen Bereich des Grundstückes stattfinden;
- für die die sonstigen Vorgaben (Öffnungszeiten, Zeiten der Warenanlieferung, Parkplatzgestaltung, Einhausung der Anlieferzone), die nicht mit dem

Bauplanungsrecht, sondern allein im Bauordnungsrecht zu klären sind, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Auflagen gemacht.

In der Gesamtschau können mit den begleitend getroffenen Maßnahmen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Mit Schreiben vom 27.06.2018 teilt der Kreis Steinfurt mit, dass die östlich zu dem Vorhabenstandort liegende potentielle Baufläche als Immissionsort nach TA Lärm in der Schallprognose mit zu berücksichtigen ist (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 32, Flurstück 242). In Bezug auf diese potentielle Baufläche wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei der in der Schallprognose unter Nr. 5 erfolgten Spitzenpegelbetrachtung ermittelt wurde, dass der Spitzenpegel im Bereich der Waren-Anlieferung erst ab einem Abstand von 13 m eingehalten wird. Die Waren-Annahme ist in einer Entwurfsskizze (siehe Abbildung 6) in einem Abstand von rund 5,5 m von der Grundstücksgrenze zeichnerisch dargestellt. Bei der o.a. unbebauten Fläche des Flurstücks 242 wäre nach derzeitigem Stand der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze anzusetzen (vgl. A.1,3 lit. „b“ des Anhangs zur TA Lärm). Der resultierende Abstand von rund 8,5 m würde den ermittelten Mindestabstand für den Spitzenpegel von 13,0 m unterschreiten, so dass bei der beispielhaften Entwurfsplanung mit einer Überschreitung des Spitzenpegels gerechnet werden müsste. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind diese Punkte bei dem nachgelagerten Bauantragsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Diese obigen Hinweise des Kreises werden im Bauantragsverfahren berücksichtigt, so dass die erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Tiere / Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen, bebauten Siedlungsbereich in der Stadt Ibbenbüren. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten nur völlig untergeordnet in Form eines kleineren Hausgartens (im Mischgebiet) sowie einer Scherrasenfläche auf. Weite Teile des Plangebietes sind versiegelt und werden durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen genutzt. Von der Sache her ergeben sich durch die Modernisierung des Marktes damit keine wesentlich veränderten oder neuen Einwirkungen auf Tiere und Pflanzen.

Artenschutz

Es ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes liegen jedoch nicht vor. Bei den vorkommenden Arten ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Bebauung, nutzungstypische Störungen wie auch die Verkehrsbewegungen der *Osnabrücker Straße* von einer hohen Toleranz gegenüber siedlungstypischen Störungen auszugehen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44(1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44(1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44(1) Nr. 3 BNatSchG) werden nicht berührt. Es ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnten. Auf dem Plan ist ein Hinweis enthalten, dass vorsorgliche Prüfungen bei Aufnahme von Bauarbeiten durchzuführen sind.

Boden / Fläche

Durch die Modernisierung des Standortes wird die vorhandene Versiegelungsrate (ca. 80 %), nicht weiter erhöht. Auch die Flächen des Ergänzungsbereiches befinden sich weitgehend in Nutzung. Bedeutsame zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft liegen gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts nicht vor.

Abb. 11 Versiegelungsgrad im Plangebiet (Quelle: Luftbild der Stadt Ibbenbüren, 2018)



Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Modernisierung des Marktes nur geringfügig berührt. Auch aktuell ist das Plangebiet zu einem hohen Maße versiegelt und das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird in die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Luft / Klima

Es ist zu erwarten, dass bei einer Modernisierung des Einzelhandelsstandortes neue Gebäude hohe energetische Ansprüche erfüllen werden. Es liegen mittlerweile Marktkonzepte vor, die

- zu 100 Prozent durch die Nutzung der Abwärme aus den Kühlregalen beheizt werden. Eine Integralanlage erzeugt dabei den gesamten Wärme- und Kältebedarf der Filiale. Dadurch werden zukünftig keine fossilen Brennstoffe mehr benötigt.
- ausschließlich natürliche Kältemittel einsetzen. Weitere Energiesparpotenziale entstehen durch den Einsatz von Fußbodenheizungen anstelle von Umluftheizgeräten. Eine verbesserte Lüftungsanlage reduziert den Aufwand für die maschinelle Lüftung zudem um über 75 Prozent.
- Die mit Röhrenlampen mit Reflektor eine hohe Energieeffizienz gewährleisten.

Diese Marktkonzepte können 100 Prozent weniger Heizenergie (das Gebäude wird vollständig aus der Abwärme der Kühlregale beheizt), 30 Prozent weniger CO<sub>2</sub> Ausstoß und 10 Prozent weniger Stromverbrauch im Vergleich zu einem herkömmlichen Lebensmittelmarkt generieren und sie gelten als nachhaltige, klimafreundliche Konzepte.<sup>9</sup>

Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind in dieser zentralen gemeindlichen Lage nicht relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

9 Angaben der Konzernzentrale von Lidl, Neckarsulm

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Ersatz

Mit der Planung entsteht in der Sache kein rechnerisches Wertedefizit. Der Eingriff ist infolge der geringen Flächengröße und der vorfindlichen Strukturen nicht erheblich. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nicht:

- Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um eine bereits heute dem Siedlungsbereich zuzuordnende Fläche, die schon vor der Planänderung baurechtlich beordnet war.
- Zwar wird ein Hausgarten neu überplant, der jedoch keine Sicherung genießt. Eine Umgestaltung dieses Gartens wäre auch vor der Planänderung möglich gewesen.
- Als Maßnahme der Nachverdichtung trägt das Vorhaben sogar positiv zum Bodenschutz (Vermeidung neuer Eingriffe) bei.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1(6) Nr. 7 b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1(6) Nr. 7 c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planänderung auf den Menschen ergeben sich nicht. Die Sicherung der Nahversorgung hilft, Verkehre zu vermeiden.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1(6) Nr. 7 d BauGB)**

Ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1(6) Nr. 7 e BauGB)**

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Auch bislang traten solche Emissionen im Plangebiet nicht auf. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1(6) Nr. 7 f BauGB)**

Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernsten energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1(6) Nr. 7 g BauGB)**

Es existieren keine Darstellungen in Landschafts- oder sonstigen Fachplänen, die der beabsichtigten Planänderung entgegenstehen.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1(6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1(6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen, ortsbildbezogenen Belangen und Belangen von Kulturgütern in Einklang gebracht werden.

■ **Auswirkungen bei Vorhaben, bei denen schwere Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind (§ 1(6) Nr. 7 j BauGB)**

Es werden mit der Planung keine Vorhaben zugelassen, für die schwere Auswirkungen oder Katastrophen zu erwarten sind.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

#### ▪ Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Einzelhandel

Die Modernisierung des Standortes wurde vom dort bestehenden Betrieb vorgeschlagen. Sie dient dazu, den Lebensmittelmarkt im Wettbewerb neu zu positionieren, damit Marktanteile gehalten werden können. Die Planung dient der kurzfristigen Investition und berücksichtigt in besonderem Maße die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur.

#### ▪ Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden in der innerstädtischen Lage nicht berührt.

#### ▪ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Der Erhalt und die langfristige Sicherung des Standortes tragen zu einer Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

#### ▪ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

#### ▪ Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Mit dem Planvorhaben wird die Nahversorgung weiter gesichert. Sonstige Auswirkungen auf die Infrastruktur ergeben sich nicht.

Technische Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet auch aktuell genutzt wird, ergeben sich durch die Planänderung keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die vorhandene technische Ver- und Entsorgung der Flächen:

- Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die notwendige Löschwasserversorgung / Brandschutz kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
- Unbelastetes Oberflächenwasser wird – wie bislang auch – der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Infolge des erforderlichen hohen Versiegelungsgrades auf den Flächen ist keine Versickerung oder umfängliche Regenrückhaltung vor Ort auf dem Grundstück selbst möglich.
- Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und entsorgt werden. Mögliche spezielle anfallende gewerbliche Abfallstoffe können entsprechenden den Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes eingesammelt und entsorgt werden. Der Lebensmitteldiscounter wird auch innerhalb des Marktes bei Bedarf Behälter für Verpackungsmaterialien etc. im Sinne eines gezielten Recyclings bereitstellen.

Transformatorenstation

Am nordwestlichen Plangebietsrand (außerhalb des Plangebietes) wurde eine **Umspannstation** (Transformator-Elektrizität) der Westnetz AG nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des Betreibers sind zu beachten.

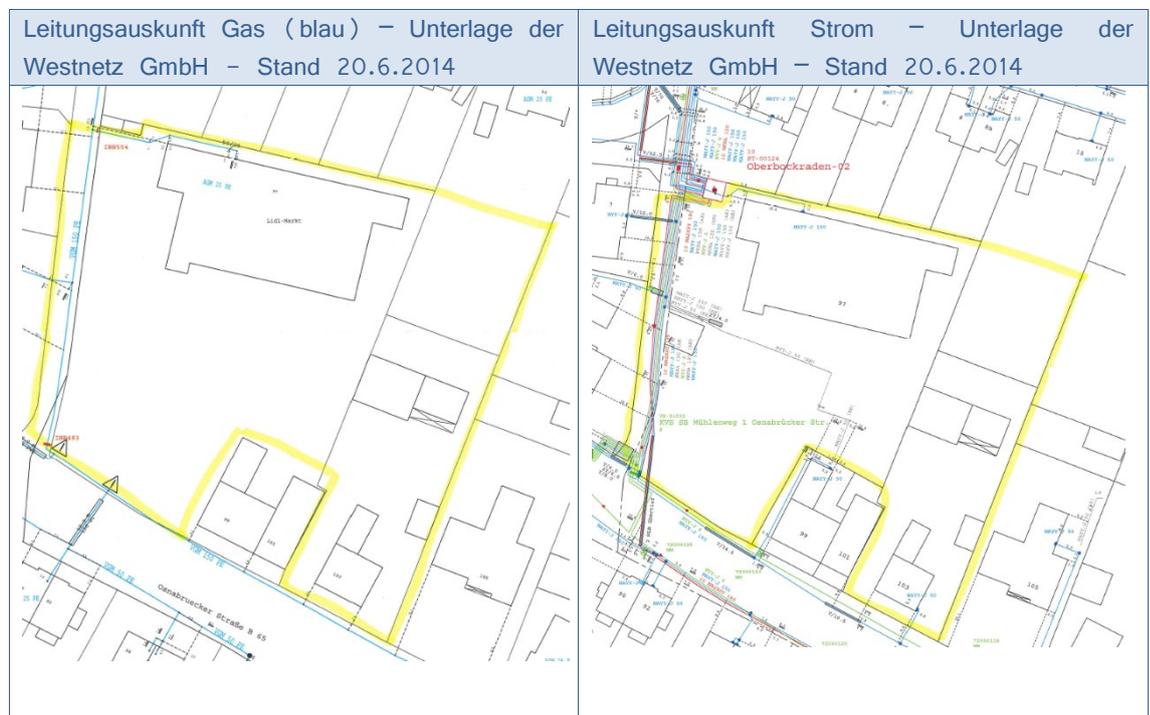
Leitungsträger

Mit Schreiben vom 02.07.2014 teilt die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH mit, dass Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit dem Unternehmen abzustimmen sind. Es wird auch vorsorglich auf die parallel zu *Osnabrücker Straße* verlegten Versorgungsleitungen der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH hingewiesen. Erdarbeiten im Bereich der Fahrbahn sind vor Planungsbeginn mit der Markscheiderei (05451 51-2216) abzustimmen.

Mit Schreiben vom 19.06.2014 teilt die Westnetz GmbH für die Versorgungseinrichtungen der RWE Deutschland AG mit, dass innerhalb des Plangebietes 10 kV-Erdkabel verlaufen, die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 0,50 m beidseits der Leitungsachse. Eine Überbauung der vorhandenen Erdkabel ist nicht zulässig. Die Gasleitung verläuft entsprechend den Plänen des Betreibers entlang der *Osnabrücker Straße* sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes (siehe Übersicht). Hier sind keine mit Gebäuden überbaubaren Flächen festgesetzt und es besteht auch ein Ein- und Ausfahrtsverbot auf die *Osnabrücker Straße*. Insoweit sind die Belange des Betreibers berücksichtigt.

Infolge der vorhandenen Transformatorstation nördlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen zahlreiche elektrische Erdkabel insbesondere innerhalb des *Mühlenweges* (siehe Übersicht). Sie liegen jedoch innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belange des Betreibers sind weiterhin berücksichtigt. Die Transformatorstation wurde nachrichtlich im Plan gekennzeichnet.

Abb. 12 Leitungsauskunft Gas / Strom



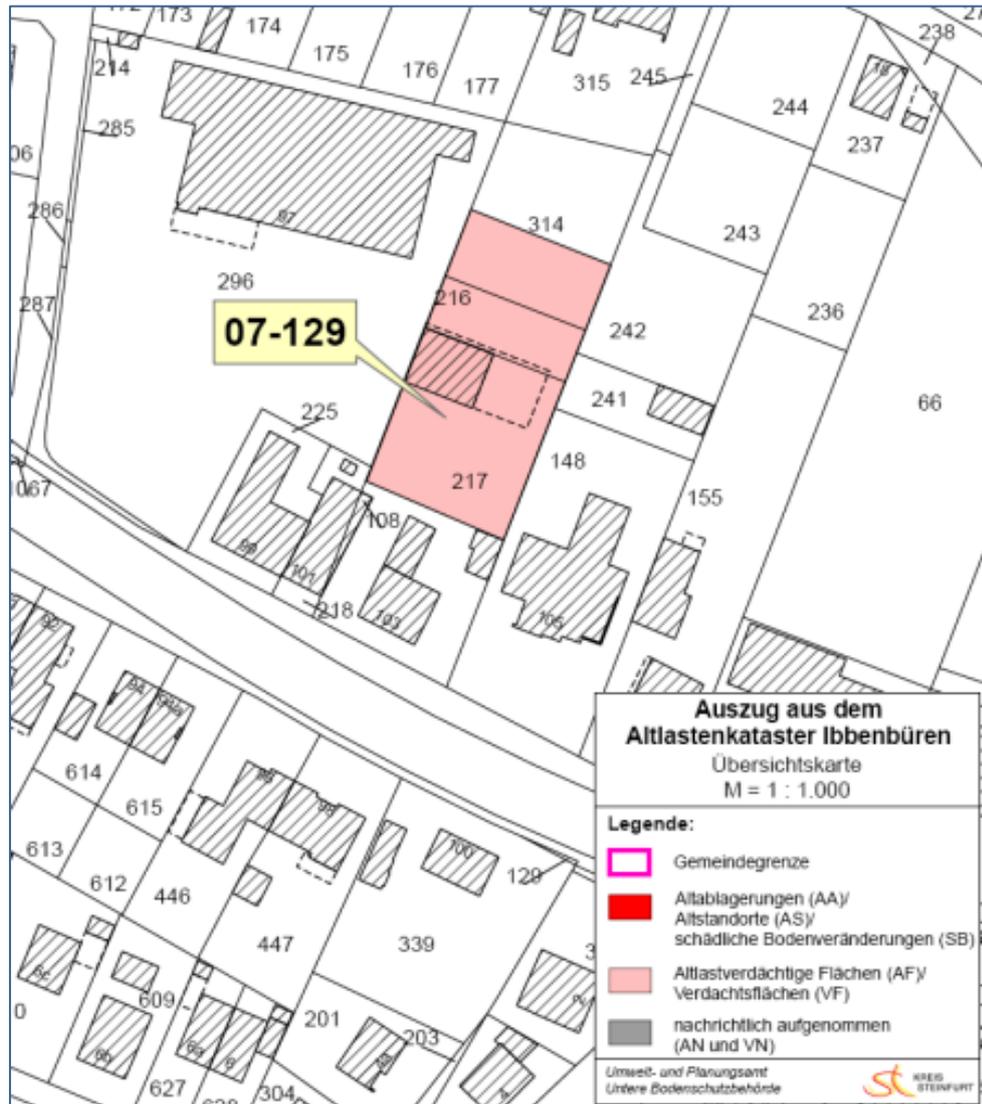
Bodenschutz / Altlasten

Mit Schreiben vom 09.07.2014 teilt der Landrat des Kreises Steinfurt, Abteilung Bodenschutz, mit, dass sich im Plangebiet ein gewerblich genutztes Grundstück befindet. Die Nutzung erfolgte nach einer Luftbild- und Aktenauswertung mindestens seit 1997 durch einen Kfz-Betrieb. Die Fläche ist als Verdachtsfläche unter dem Aktenzeichen 07-129 im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während des Nutzungszeitraumes besteht für dieses Grundstück ein begründeter Bodenbelastungsverdacht.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Gefährdungsabschätzung<sup>10</sup> durch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Abb. 13 Auszug aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt



Für die Einschätzung der Bodenbelastungssituation wurden Bohrungen an verschiedenen Verdachtspunkten (Dieseltank, Zapfsäule, Kompressor-Standort, Werkstatt, Lagerfläche für Autowracks) auf dem Gelände niedergebracht. Zusätzlich wurde eine chemische Analytik veranlasst. Es wurden Hinweise auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen festgestellt. Teilweise wurden Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt, die Richtlinienwerte überschreiten und für die im Falle von Tiefbauarbeiten eine ordnungsgemäße Entsorgung erforderlich wird<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück „Osnabrücker Straße 103“ in 49 477 Ibbenbüren, Nr. 1312.2535, erstellt durch Sack + Temme GbR, Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie, Osnabrück, vom 24.01.2014

<sup>11</sup> ebenda, Seite 9

In der orientierenden Untersuchung wurden keine Ergebnisse vorgelegt, die das Vorhaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung infrage stellen würden. Allerdings wird im Zuge der Umsetzung und der nachfolgenden Baumaßnahmen ein Bodenmanagement erforderlich, das gewährleistet, dass die festgestellten verunreinigten Böden ordnungsgemäß abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Dieses Bodenmanagement wird in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Steinfurt erfolgen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist in den bauaufsichtlichen Verfahren zu Abbruch- und Neubauvorhaben auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 103 zu beteiligen, um die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung vor Baubeginn sicherstellen zu können. Dies ist als Hinweis auf dem Plan enthalten.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)**

Bergwerksfeld

Mit Schreiben vom 11.07.2014 teilt die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie mit, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“ der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH (Osnabrücker Straße 112, 49477 Ibbenbüren) sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktfeld „Friedrich Wilhelm“ der Salzgitter-Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter (Eisenhüttenstraße 99, 38239 Salzgitter) befindet.

Im Bereich des Plangebietes ist Bergbau in Tiefen dokumentiert. Im näheren Umfeld ist oberflächennah, in einer Teufe von ca. 85 m, Bergbau verzeichnet. Ferner befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des aktiven Bergbaus des Bergwerks Ibbenbüren. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme zu rechnen. Darüber hinaus ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Die RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH (keine Bedenken, 02.07.2014) wurde im frühzeitigen Verfahren beteiligt. Es haben sich keine zusätzlichen Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten ergeben.

**3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)**

Externe  
Erschließung

Das Plangebiet grenzt südlich an die Osnabrücker *Straße* (Landesstraße 501) und östlich an den *Mühlenweg*. Derzeit ist das Gebiet nur über den *Mühlenweg* angebunden.

Mit Schreiben vom 16.07.2014 teilt der Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Münsterland mit, dass es erforderlich ist, in Teilbereichen der L 501 (zwischen den bestehenden Querungshilfen) die vorhandene Markierung zu überplanen, um eine verkehrssichere Anbindung des Vorhabens zu ermöglichen. Das Konzept dazu wurde erstellt und gemeinsam mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Auf Grundlage dieser Planung wird die erforderliche Verwaltungsvereinbarung getroffen.

Mit den geplanten beiden Zufahrts- und Abfahrtsmöglichkeiten sowohl zur *Osnabrücker Straße* wie auch über den *Mühlenweg* ist das Plangebiet optimal für den Pkw-Verkehr und Lkw-Zulieferverkehr ausgerichtet. Die Fahrbewegungen können optimiert auf dem Grundstück durchgeführt werden. Unnötige Rangierbewegungen insbesondere für Lkw entfallen. Es wird darauf geachtet, dass keine sonstigen direkten Zufahrten von Parkplätzen auf die Stadtstraßen erfolgen, um den Verkehrsfluss nicht zu gefährden (siehe textliche Festsetzung § 6).

Abb. 14 Verkehrsanbindung des Plangebietes – Osnabrücker Straße (Ingenieurplan, 26.05.2014)

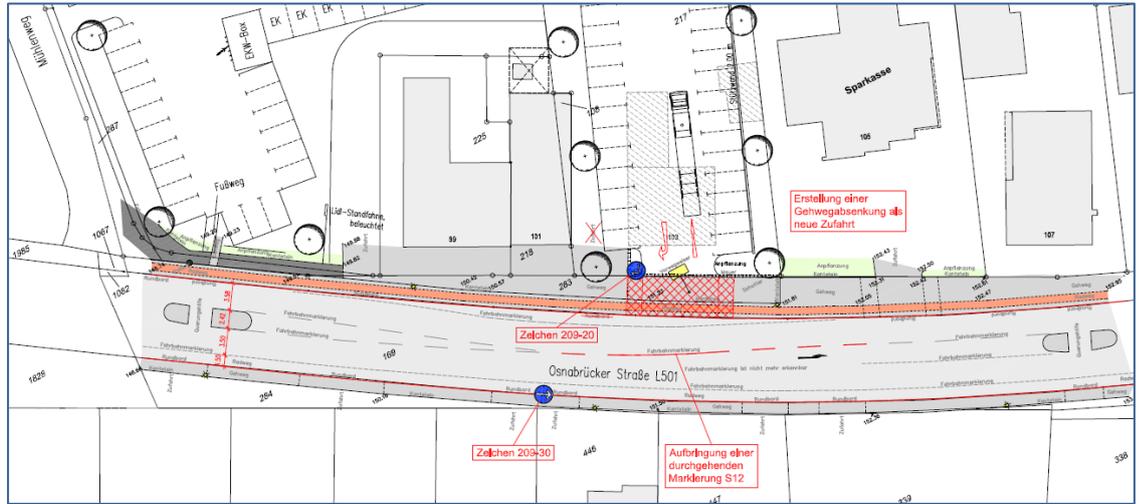


Abb. 15 Verkehrsanbindung des Plangebietes an den Mühlenweg



Zukünftig ist geplant, die Anlieferung wesentlich über die *Osnabrücker Straße* erfolgen zu lassen. Als Zufahrtsbreite wurden max. 9 m festgesetzt. Die bestehende Zufahrt am *Mühlenweg* wird jedoch auch weiterhin erhalten. Im Verkehrsvorschlag wird davon ausgegangen, dass sich der größere Anteil von Fahrbewegungen über die *Osnabrücker Straße* abwickeln wird. Aus diesem Grund sind veränderte Querschnitte geplant.

Für die *Osnabrücker Straße* ist vorgesehen, dass zwischen den Querungshilfen am *Mühlenweg* in Höhe des Haus Nr. 107 ein durchgehender Mittelstreifen entsteht, der sowohl für den Einzelhandelsstandort, wie auch für die Kunden der weiter östlich liegenden Sparkasse und für die Privathäuser südlich der *Osnabrücker Straße* genutzt werden kann.

Eine Genehmigung der Zufahrt sowie eine Ummarkierung der *Osnabrücker Straße* (L 501) wurde bereits mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt abgestimmt.

Interne  
Erschließung

Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort. Eine öffentliche, interne Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Verkehrs-  
entwicklung

Die innerörtliche Hauptverbindungsstraße *Osnabrücker Straße* ist ausreichend dimensioniert und kann den Verkehr weiterhin aufnehmen. Stellplätze sind – wie bei allen Einzelhandelsvorhaben – weiterhin in ausreichendem Maße auf den Grundstücksflächen selbst vorzuhalten, so dass sich auch ruhender Verkehr nicht negativ im Umfeld auswirkt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1(6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsaltslasten  
/ Kampfmittel

Mit Schreiben vom 30.06.2014 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass eine Luftbildauswertung zu Kampfmitteln durchgeführt wurde. Da in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vorliegen, sind auch keine Maßnahmen erforderlich. Da Kampfmittelfunde trotzdem nie vollständig ausgeschlossen werden können, wird ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1(6) Nr.11 BauGB)

Einzelhandels-  
entwicklung /  
Zentrums-  
sicherung

Die Stadt Ibbenbüren sieht sich wie viele andere Städte vor der besonderen Aufgabe einer gezielten Zentrumssicherung und -entwicklung. Insoweit wurden in den vergangenen Jahren die großflächigen Einzelhandelsstrukturen an den Rändern der Stadt deutlich begrenzt. Die dortigen Märkte dienen damit wesentlich der Nahversorgung der angrenzenden großen Wohnbaugebiete, sollen aber nicht zur Konkurrenz für die städtebaulichen Entwicklungsziele des Kernbereichs geraten.

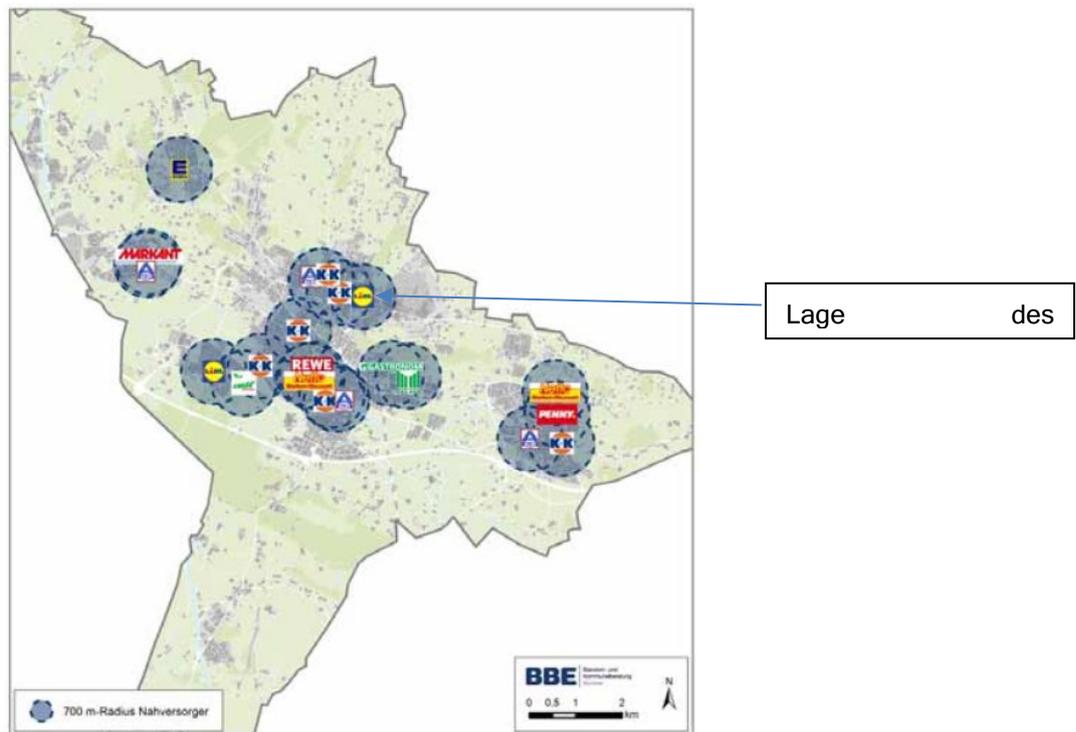
Die Modernisierung eines Einzelhandelsstandortes mit Erreichung der Großflächigkeit am Standort im Rahmen der vorliegenden Planänderung muss deshalb abgewogen werden

mit der notwendigen Sicherung und Entwicklung der Innenstadt. Gemäß den Darlegungen des Regionalplans Münsterland sind die Ergebnisse von örtlichen Einzelhandelsgutachten in die Abwägungen einzustellen.

Das vorhandene Einzelhandelsgutachten (EHG) weist den Standort als bedeutenden Nahversorgungsstandort im Stadtteil Bockraden aus. Danach erstreckt sich der Nahversorgungsstandort entlang der *Rheiner Straße* sowie der *Osnabrücker Straße* wobei die für die Nahversorgung relevanten Betriebe entlang der Hauptstraße verteilt sind. Hier finden sich insgesamt 2 Supermärkte und 2 Lebensmitteldiscounter. Da die vorhandene Topographie als Barriere zum Innenstadtzentrum und den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten zu werten ist, ist es für die Bewohner des Stadtteils Blockraden von großer Bedeutung, sich vor Ort mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs versorgen zu können. Eine Konkurrenz zum Zentrum liegt nicht vor.

Obwohl es sich beim dem Nahversorgungsstandort um einen auf mehrere Bereiche zersplitterten Standort ohne Aufenthaltsqualität und städtebaulich funktionalen Zusammenhang handelt, ist die Ausstattung mit Lebensmittelmärkten darin als sehr gut zu bezeichnen. Der vorhandene Einzelhandelsstandort sichert die Versorgung von rd. 3.000 Einwohnern in fußläufiger Entfernung.<sup>12</sup>

Abb. 16 Nahversorgungssituation in Ibbenbüren – (mit Kennzeichnung des Einzelhandelsschwerpunkte<sup>13</sup>)



Infolge der relativ guten Ausstattung in der Nahversorgung und einer zu erwartenden stagnierenden Nachfrage (demographische Entwicklung) wird die Empfehlung im EHG gegeben, sich neben der Schließung von Versorgungslücken in der nördlichen Innenstadt, auch für die Stärkung bestehender zu sichernder Einzelhandelsstandorte einzusetzen.

Nahversorgung im  
Stadtteil  
Schafberg

Neben der Zentrumssicherung ist in die Abwägung einzustellen, dass im Stadtteil Schafberg zwei Discountmärkte und zwei Supermärkte als Anbieter

12 ebenda, S. 57 dort Abbildung 47

13 Ebenda, S. 50 dort Abbildung 39

nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden sind (siehe auch Abb. 16). Die geplante Erweiterung und Modernisierung eines Einzelhandelsstandortes, der damit die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, muss in Beziehung gesetzt werden, zu ebenfalls angefragten Erweiterungen und Modernisierungen der sonstigen Anbieter im Stadtteil.

Um fachlich fundierte Aussagen über die zu erwartende (Wechsel-) Wirkung von Modernisierungen auf die Einzelhandelsstrukturen zu haben, wurde eine „Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren“<sup>14</sup> seitens der Stadt in Auftrag gegeben. Hierdurch soll explizit ein „Windhundrennen“ vermieden werden, womit der „Schnellste“ einen Großteil möglicher Entwicklungspotenziale auf sich konzentriert und damit die Entwicklungsoptionen der sonstigen Nahversorgungsanbieter vor Ort einschränkt.<sup>15</sup>

Die Beurteilung zur städtebaulichen Verträglichkeit erfolgt dabei auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzverteilungen des Planvorhabens. Es wurde damit geprüft, ob die geplante Modernisierung des Marktes infolge absatzwirtschaftlicher Umlenkungen auch in städtebaulich schädliche Auswirkungen im Stadtteil umschlagen könnte.

In der Überprüfung der Summenwirkung möglicher Erweiterungsplanungen von Nahversorgungsmärkten im nördlichen Stadtteil von Ibbenbüren kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Sofern für die beiden Discountmärkte je 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für den Supermarkt max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil bei Modernisierungen nicht überschritten werden, dienen die Vorhaben weiterhin einer wohnortnahen Versorgung;
- bei den oben genannten Verkaufsflächenzahlen kommt es voraussichtlich zu Umsatzumverteilungen oberhalb der 10 % Schwellenwerte, allerdings stellen diese Umlenkungseffekte rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar, d.h. die Umsatzerwartungen der betroffenen Einzelhandelsunternehmen dürften nach den Modernisierungen geringer ausfallen. Etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen sind damit aber nicht ableitbar, womit die Überschreitung des Schwellenwertes einer städtebaulichen Abwägung zugänglich wird;
- für das Zentrum oder sonstige schützenswerte Lage und Einzelhandelseinrichtungen können infolge der Modernisierungen und der Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen keine städtebaulichen Folgewirkungen abgeleitet werden<sup>16</sup>.

Begrenzung  
Verkaufsfläche

Unter Berücksichtigung des obigen Einzelhandelsgutachtens hält die Stadt Ibbenbüren eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> im vorliegenden Planfall für städtebaulich sinnvoll und geboten. Von den bislang im Rahmen des Verfahrens vorgelegten bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Einzelhandelsstandort (Lebensmitteldiscounter) wird insoweit Abstand genommen.

Belange der  
Einzelhändler

In die Abwägung muss neben den städtebaulichen Belangen auch das private Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und der Betreiber von Einzelhandelsgeschäften einbezogen werden. Die im Einzelhandelsgutachten vorgelegte Verkaufsflächenempfehlung

14 Siehe dazu „Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren „erstellt durch die BBE, Standort- und Kommunalberatung Münster, Münster, Mai 2017

15 Ebenda, Seite 2

16 Ebenda, Seite 40

führt zu einer Gleichbehandlung der Marktteilnehmer und wird insoweit auch von den Händlern getragen. Sie sichert innerhalb des Wettbewerbes Standorte und stellt damit zugleich die örtliche Nahversorgung umliegender Wohngebiete sicher.

Die Modernisierung des Marktes mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht damit den erforderlichen regionalplanerischen Grundsätzen und den städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Begrenzung der Verkaufsfläche.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht gesondert zu berücksichtigen.

Oberflächen-  
entwässerung

Auch aktuell ist die Fläche des Sonstigen Sondergebietes in einem hohen Maß versiegelt. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird der Regenwasserkanalisation zugeführt. Es ist jedoch grundsätzlich möglich, bei Bedarf zusätzliche Rückhalteräume (Staukanal, Rückhaltebereiche) auf den Flächen des Einzelhandelsstandortes vorzusehen. Besondere zusätzliche Regelungserfordernisse für die Wasserwirtschaft ergeben sich – auch im nördlich des Planbereiches vorhandenen kleineren Mischgebiet – nicht.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1(6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Darlegung der Inhalte des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen  
Nutzung

In einem kleinen Teilbereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier findet durch eine veränderte Baugrenze allein eine Neuordnung statt.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ festgesetzt. Festgesetzt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) für Lebensmitteldiscountmärkte (siehe textliche Festsetzung § 1). Dieses bereits ansässige spezielle Angebots- und Versorgungssegment des Einzelhandels soll mit der vorliegenden Planung weiter gesichert werden, womit auch die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt erfüllt sind.

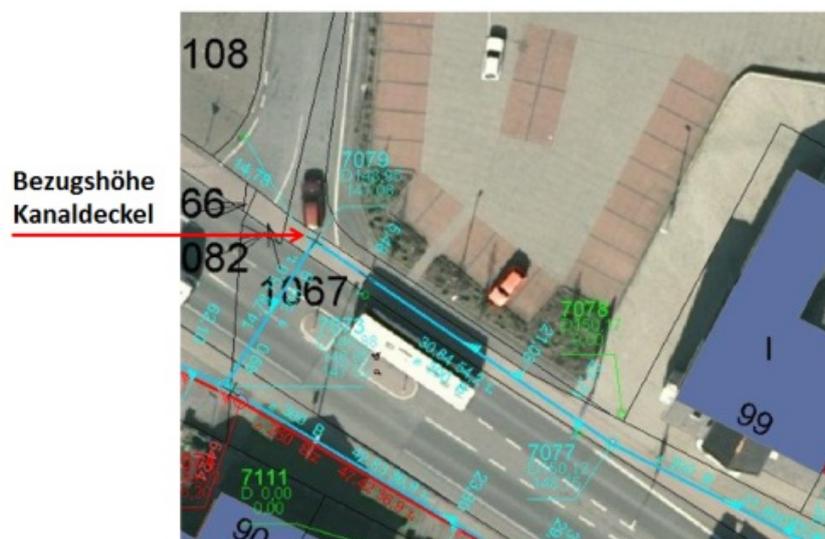
Zusätzlich wird die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> innerhalb des sonstigen Sondergebietes definiert. Die Verkaufsfläche ist in diesen Wert eingeschlossen. Die BGF begrenzt die Fläche, die insgesamt baulich auf dem Grundstück realisiert werden darf. So regelt sie auch, in welchem Maß z.B. zusätzlich erforderliche Büroräume, Aufenthaltsräume oder Lagerräume baulich auf dem Baugrundstück umgesetzt

Maß der  
baulichen  
Nutzung

werden können. Die Höhe der Bruttogeschossfläche wurde so gewählt, dass sie Spielräume zur Umsetzung von Lagerhaltung oder dem Ausbau von Sozialräumen etc. beinhaltet. Damit soll vermieden werden, dass infolge von Platzmangel im Gebäude ggf. Paletten, Transportbehälter, Kartonagen etc. außerhalb des Gebäudes zwischengelagert werden, die dann im städtebaulichen Erscheinungsbild als störend wahrgenommen werden.

Im sonstigen Sondergebiet wird die Höhe der Gebäude auf die im Umfeld vorhandene Gebäudehöhe beschränkt. Es gilt eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m (siehe textliche Festsetzung § 2). Für das kleine nördlich angrenzende Mischgebiet wird eine Festsetzung zur maximalen Firsthöhe nicht getroffen. Eine derartige Festsetzung liegt auch im bislang gültigen Baurecht für die Fläche nicht vor. Infolge der hier zugelassenen maximalen Eingeschossigkeit der Bauten (I) entsteht insoweit auch kein weiteres Regelungserfordernis.

Abb. 17 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet  
(Quelle: Luftbild der Stadt Ibbenbüren 2018)



Als unterer Bezugspunkt gilt dabei die Höhe des verlegten Kanaldeckels im Über-gang von Mühlenweg zur Osnabrücker Straße.

Es ist sowohl im sonstigen Sondergebiet wie auch im Mischgebiet entsprechend der bisherigen und weiterhin geplanten Nutzung nur eine eingeschossige Bauweise (I) vorgesehen.

Eine abweichende Bauweise (a) ist im sonstigen Sondergebiet möglich, womit Gebäude auch länger als 50 m sein können. Eine sonstige genaue Definition der abweichenden Bauweise und die Festsetzung einer maximalen Länge der Gebäudekörper sind im vorliegenden Planfall nicht erforderlich, da die Grundstücksbreite bereits ein begrenzendes Element darstellt. Für das Mischgebiet gilt weiterhin eine offene Bauweise (o).

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Sonstigen Sondergebiet bei 0,8, um dem erforderlichen insgesamt hohen Versiegelungsgrad einer Einzelhandelsnutzung infolge befestigter Parkplatzflächen Rechnung zu tragen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (0,8) für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen, um die Regenwasserspense für die öffentliche Kanalisation nicht zusätzlich zu belasten (siehe textliche Festsetzung § 3).

Für das festgesetzte Mischgebiet gilt weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) – wie bisher auch – von 0,4.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Die Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet orientiert sich an der derzeitigen Lage des Marktes. Mit der Lage der Baugrenzen wird gewährleistet, dass das Gebäude auch etwa in der vorgelegten Form auf dem Grundstück verwirklicht wird. Die Baugrenzen eröffnen leichte Spielräume, die bei der praktischen Umsetzung erforderlich werden können.

Die Baugrenze für das Mischgebiet wird entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen angepasst, um die Erschließungssituation des *Mühlenwegs* für eine Bebauung nutzen zu können.

Verkehrsflächen

Um die möglichen Ausbauspielräume für den *Mühlenweg* zu fixieren, wurde der *Mühlenweg* als Verkehrsfläche mit in den Plan aufgenommen und auch festgesetzt. Damit ist die Fläche des Sonstigen Sondergebietes genau gegenüber den möglichen öffentlichen Verkehrsflächen definiert.

Nebenanlagen /  
Stellplätze

Nebenanlagen sollen nicht direkt entlang der öffentlichen Verkehrswege errichtet werden, um eine möglichst große Offenheit des öffentlichen Straßenraumes zu erhalten (keine Kanalwirkung) und insoweit wurde im Plan weiterhin die Regelung berücksichtigt, dass Nebenanlagen nur in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Pflanzgebot

Weiter wird bestimmt, dass je 7 Parkplätze im sonstigen Sondergebiet ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Damit sollen die für den Einzelhandelsstandort erforderlichen Stellflächen städtebaulich eingebunden und gegliedert werden. Mindestens 6 Bäume sind innerhalb der Stellflächen selbst zu pflanzen. Die restlichen Bäume können auch in den Randbereichen des Grundstücks untergebracht werden (siehe textliche Festsetzung § 6).

Zu- und  
Abfahrtsverbot

Es ist vorgesehen, den Einzelhandelsstandort mit jeweils einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt zur *Osnabrücker Straße* sowie zum *Mühlenweg* zu versehen. Die Zu- und Abfahrtsbereiche wurden im Plan gekennzeichnet. Sie wurden mit maximal 9 m Breite festgesetzt. Für die sonstigen Bereiche wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot ausgesprochen. Damit soll vermieden werden, dass von einzelnen Parkplätzen Verkehr auf die öffentlichen Straßen geführt wird (siehe textliche Festsetzung § 5). Diese Regelung gilt jedoch nicht für Zuwegungen von Fußgängern und Radfahrern auf das Gelände des Marktes. Zur komfortablen Sicherstellung der Erreichbarkeiten soll hier eine möglichst hohe Flexibilität vorhanden sein.

Maßnahmen zum  
Schutz vor  
Immissionen

Besondere zeichnerische Festsetzungen werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht getroffen. Im Plan wird jedoch durch die Lage und Größe des Bauteppichs im sonstigen Sondergebiet gewährleistet, dass das geplante Gebäude selbst als Lärmschutzeinrichtung gegenüber dem nördlichen liegenden Wohngebiet dient. Die einzuhaltenden Vorbedingungen aus Gründen eines vorsorgenden Lärmschutzes wurden in § 7 der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Dies sind insbesondere der maximal zulässige Schallpegel für die technischen Anlagen, die Art der Parkplatzbefestigung und die Lage und Einhausung der Anlieferzone. Sonstige Regelungen (z.B. maximale Öffnungszeiten) können in Kenntnis des Bauantrages und detaillierter Vorlagen im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden.

Private  
Grünfläche

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen zum einen einem städtebaulich sinnvollen Abstand zu den anschließenden Wohnnutzungen und Grundstücken. Sie dienen auch der Bepflanzung und Einbindung des Gebietes (Pflanzgebot siehe textliche Festsetzung § 6). Die Grünflächen könnten bei Bedarf auch Versickerungsanlagen für unbelastetes Oberflächenwasser aufnehmen.

Versorgung /  
Elektrizität

Am nordwestlichen Plangebietsrand wurde eine Umspannstation (Elektrizität) der Westnetz AG nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des Betreibers sind zu beachten.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der Nutzungen

§ 1.1 Sonstiges Sondergebiet – Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ (SO) (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO) ist nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung mit folgenden Sortimenten und insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) auf maximal 910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- Drogeriewaren auf maximal 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Backshop mit Sitzbereich auf maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Sonstige Sortimente auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber max. 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche.

§ 1.2 Mischgebiet – Innerhalb des Mischgebietes sind (§ 1(5) BauNVO i.V.m.)

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 6(2) Nr. 3 BauNVO);
- Gartenbaubetriebe (§ 6(2) Nr. 6 BauNVO);
- Tankstellen (§ 6(2) Nr. 7 BauNVO);
- sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6(2), Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

Auch ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO i.V.m. § 6(3) BauNVO).

### § 2 Firsthöhe / Bauweise

§ 2.1 Firsthöhe – Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ wird eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlambauten, Lüftungsanlagen überschritten werden. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind ebenfalls möglich. Die maximale Firsthöhe (FH) ist im Plan bezeichnet (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO).

Zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) dient als oberer Bezugspunkt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des verlegten Kanaldeckels, der sich am Ende des Mühlenwegs im Kreuzungsbereich mit der Osnabrücker Straße befindet (§ 18(1) BauNVO).

§ 2.2 Bauweise – Im sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise zulässig. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten (§ 22(4) BauNVO).

### § 3 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet (SO) „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig (§ 19(4) BauNVO).

#### § 4 Garagen und Nebenanlagen / Stellplatzanlagen

§ 4.1 Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Straße (Mühlenweg, Osnabrücker Straße) dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO), Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden (§ 23(5) BauNVO).

§ 4.2 Stellplätze im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ müssen über gemeinsame Grundstückzu- und -abfahrten angefahren werden und ausreichend Wendemöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück haben, um ein Rückwärtseinfädeln in den fließenden Verkehr zu vermeiden (§ 9(1) Nr. 4 BauGB).

#### § 5 Zu- und Abfahrtsverbot

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ ist jeweils eine gemeinsame Zu- und Abfahrt in einer Breite von bis zu maximal 9 m auf den Mühlenweg und auf die Osnabrücker Straße zulässig. Für die sonstigen Bereiche besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot (§ 9(1) Nr. 4 BauGB). Zugänge für Fußgänger und Radfahrer fallen nicht unter diese Regelung.

#### § 6 Pflanzgebot

§ 6.1 Stellplatzanlagen im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ sind zu begrünen (§ 9 Nr. 25a BauGB):

- Pro 7 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können auch in den Pflanzbereichen im Randbereich des Grundstücks untergebracht werden.
- Die Bäume sind in Baumgruben von mindestens 1 m x 1 m zu pflanzen. Dann ist 0,60 m Oberboden zu lösen und seitlich zu lagern, 0,15 m Lava 3/8 auf die Koffersohle aufzubringen, der Untergrund bis 1 m (ab OK Gelände) aufzulockern und mit der Lava und 2 kg Bewurzelungshilfsmittel zu vermischen und wieder einzubringen.
- Die Bäume sind mit einem Pfahldreieck gegen Windwurf und seitliches Anfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 6.2 Private Grünflächen – Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Wahlweise können Bodendecker, Sträucher und/oder hochstämmige Bäume vorgesehen werden (§ 9(1) Nr. 25a BauGB).

#### § 7 Immissionsschutz

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)“ sind folgende bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):

- Verwendung einer lärmarmen, fugenlosen Parkplatzbefestigung;
- für erforderliche, außen am Gebäude liegenden Be- und Entlüftungsanlagen sowie Kühlaggregate ist ein Schalleistungspegel  $L_{WA}$  von kleiner gleich 70 dB(A) einzuhalten;

- Einrichtungen zum Pressen von Kartonagen sind nur eingehaust zulässig bzw. innerhalb des Gebäudes vorzusehen;
- die Warenanlieferung für den Markt muss im östlichen Bereich des Grundstückes stattfinden; der Anlieferungsbereich ist einzuhausen;

Hinweis: Alle oben bezeichneten Werte gelten für Öffnungszeiten des Marktes in der Zeit zwischen 7h und 21.30h. Eine Nutzung des Betriebsgrundstückes in der Nachtzeit (22h bis 6h) – auch mit Anlieferverkehr – ist ohne erneute Regelung des Immissionsschutzes nicht zulässig.

#### 4.3 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Rechtsgrundlagen

##### Nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische, nachrichtliche Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand (außerhalb des Plangebietes) wurde eine **Umspannstation** (Transformator-Elektrizität) der Westnetz AG nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des Betreibers sind zu beachten.

##### Hinweise

**Altablagerung** – Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist in den bauaufsichtlichen Verfahren zu Abbruch- und Neubauvorhaben auf dem Grundstück Osnabrücker Straße 103 zu beteiligen, um die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung vor Baubeginn sicherstellen zu können.

**Bodendenkmäler** – Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen / Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

**Kampfmittel** – Die Durchführung aller bodengreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen (02331-6927-3885 – technische Einsatzleitung werktags oder 02931-82-2281 außerhalb der Dienstzeiten).

**Versorgungsanlagen** – Den Versorgungsträgern ist der Beginn von Bauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Ibbenbüren, Tel: 05451-583054; Deutsche Telekom, Tel: 05451-9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel: 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

**Abwasseranlagen** sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Aus Rückstauenebene des örtlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

**Klimaschutz** – Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen.

**Artenschutz** – Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff.) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) eingesehen werden.

**Vorschriften / Fachgutachten** – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und VDI-Richtlinien) sowie die im Rahmen der Planung ausgewerteten Fachgutachten zu den Themen – Orientierende Bodenuntersuchung / Lärmberechnung / Einzelhandelsexpertise – können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.

**Teilaufhebung** – Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Regelungen in den entsprechenden Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 19 a „Duskampweg – Mühlenweg“ außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BNatSchG	Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546)
Länderrecht Nordrhein-Westfalen	
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 15.12.2016 (GV.NRW. Ausgabe 2016, Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161 bis 1194)
BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

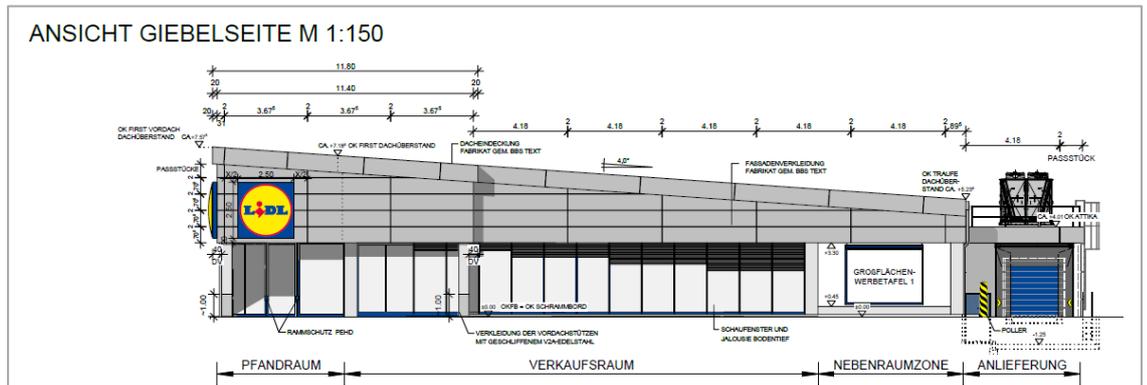
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559, 15.11.2016 S. 934)
-----	--

## 5 Örtliche Bauvorschrift nach § 88 BauO NRW mit Begründung

Wegfall der  
Vorschrift zur  
Dachneigung im  
SO

Im bislang gültigen Plan war als städtebauliche Gestaltungsvorschrift eine Dachneigung von mindestens 35° bis 45° vorgesehen um auf eine abgestimmte Dachlandschaft hinzuwirken. Ein allgemeiner Trend bei der Modernisierung von Nahversorgungs-Einzelhandelsstandortes zeigt, dass auf Satteldächer zunehmend verzichtet wird und vor allem Pultdächer mit relativ geringen Neigungswinkeln zum Einsatz kommen. Die Stadt Ibbenbüren will diese, auch stark energetisch motivierten Bauweisen stützen und nimmt deshalb für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) von der bisherigen Gestaltungsvorschrift zur Dachneigung Abstand. Für das Mischgebiet bleibt die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung jedoch bestehen, um hier weiterhin gleiches Recht bezogen auf die übrigen Mischgebiete zu gewährleisten.

Abb. 18 Beispielskizze<sup>17</sup> des Marktes mit Dachneigung von etwa 4 °



Begründung

Bei der notwendigen Längenausdehnung des Marktes würde die Einhaltung der bisher vorgeschriebenen Dachneigung nur bedeuten, dass ein steileres und damit in der Wirkung massigeres Dach errichtet werden müsste. Damit entstehen weder zur Straßenseite (*Mühlenweg* und *Osnabrücker Straße*) noch zu den nördlich anschließenden Wohngebäuden gestalterische Vorteile. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Planänderung die örtliche Bauvorschrift für das Sonstige Sondergebiet zur Dachneigung aufgehoben. Im Mischgebiet bleibt die Bauvorschrift weiterbestehen, da sie hier im Umfeld mit den sonstigen Gebäuden zu einer einheitlichen Kubatur im Stadtbild führt.

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt (gerundet)	9.230 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO)	7.140 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	1.110 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (gehört mit zum Baugrundstück)	420 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Mühlenweg, verbreitert)	560 m <sup>2</sup>

## 7 Durchführung der Planung / Verfahrensvermerke

<sup>17</sup> Entwurf übermittelt durch den Investor / Modernisierung Einzelhandelsstandort Manfred Saxe

Durchführung

Es ist zu erwarten, dass die Modernisierung des Marktes zügig vom Investor verwirklicht wird. Besondere Maßnahmen der öffentlichen Hand werden nicht erforderlich.

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen bestimmt.

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
Verfahren nach § 13a BauGB		
10.04.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
27.05.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
11.06.2014 – 10.07.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4 (1) BauGB
14.10.2014 – 13.11.2014	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
14.10.2014 – 13.11.2014	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
29.10.2014 – 13.11.2014	Beteiligung der Regionalplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Anpassung	
Veränderung des Verfahrens / normales Verfahren nach § 8 BauGB mit 152. Änderung des FNP		
05.06.2018 – 04.07.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
05.06.2018 – 04.07.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.09.2018	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB
09.02.2019	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten	

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Dr. Ulrike Schneider/ Planverfasser
Stadt Ibbenbüren, Ibbenbüren den 24.09.2018	gez. Dr. Schrameyer / Bürgermeister

Anlagen:

- 1) Orientierende Bodenuntersuchung auf dem Grundstück „Osnabrücker Straße 103“ in 49477 Ibbenbüren, Bearbeitungsnummer 1312.2535, erstellt durch Sack und Temme GbR, Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie, Osnabrück, 24.01.2014

- 2) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Osnabrücker Straße 97 in Ibbenbüren, Bericht GEN – 17 1031 01 / 42033, vorgelegt von AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld-Jöllenbeck, 14.12.2017
- 3) Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2017
- 4) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (nach Anlage 2 – Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG für Vorhaben nach Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG – Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche)
- 5) Umweltbericht zu 152. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenweg“

-----