



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Land NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bebauungsplan Nr. 14 "Neue Bockradener Straße" - 3. Änderung

Begründung - **inkraftgetreten-**

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

Stadt Ibbenbüren
Bebauungsplan Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ – 3. Änderung
Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Re-18231011-05 / 12.07.2019

Inhalt:

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

2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.7	Kultur / Sachgüter	17
2.8	Wechselwirkungen	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	18
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	18
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	18
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	18
III.	Verfahrensvermerk	19

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 20.03.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Bockraden unmittelbar südlich der Landesstraße (L 501). Dort liegt er zwischen der Bockradener und der Neuen Bockradener Straße. Es handelt sich um den bisherigen Standort eines K+K-Lebensmittelmarktes und angrenzender Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 403, 404, 484 und 485 in vollem Umfang.

Alle Flurstücke liegen innerhalb der Flur 108 der Gemarkung Ibbenbüren.

Der Katasterbestand wurde digital am 04.01.2019 von der Stadtverwaltung übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans wird ein Teil des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ überlagert und damit unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Ibbenbüren ist es, die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb zumutbarer Entfernungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang stellt die Verortung von Einzelhandelseinrichtungen des Lebensmittelsektors einen wesentlichen Beitrag dar. In der Ortschaft Bockraden wird die Lebensmittelnahversorgung primär durch den K+K-Markt an der Rheiner Straße Nr. 29 sowie den Einzelhandelsstandort mit K+K-Markt und ALDI-Filiale an der Rheiner Straße Nr. 66/68 gewährleistet. An beiden Standorten leiden die Handelseinrichtungen aufgrund ihres Bauzustandes und ihrer Verkaufsflächengröße an Attraktivitätseinbußen und entsprechen nicht mehr dem Standard moderner Lebensmittelmärkte¹. Deshalb soll in Abstimmung mit den Handelsbetreibern / Grundstückseigentümern eine Umstrukturierung erfolgen. Der Lebensmittelvollsortimenter K+K soll eine attraktivere Ladeneinrichtung an der Rheiner Straße 66/68 erhalten und der Lebensmitteldiscounter ALDI soll einen vergrößerten Neubau an der Rheiner Straße Nr. 29 beziehen. Dafür ist eine Änderung des B-Planes Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“, der bislang „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzt, erforderlich.

¹ vgl.: BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, Münster, Mai 2017

Da es sich 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 m² 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.

3. Situation des Geltungsbereiches

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mittig in Bockraden gelegene Fläche, die sich unmittelbar zur nördlich gelegenen Rheiner Straße orientiert.

Der westliche Teil wird durch ein großvolumiges, eingeschossiges Flachdachgebäude mit einer turmartigen Eckausbildung und vorgelagerter Parkplatzfläche bestimmt. Der kleinere östliche Teil beinhaltet auf zwei langgestreckten Grundstücken ein zweigeschossiges Doppelhaus älteren Baujahrs.

Ein weiteres gleichartiges Doppelhaus schließt sich in östlicher Richtung zur Neue Bockradener Straße an.

Westlich des Änderungsbereiches befinden sich im Anschluss an die Bockradener Straße zwei unterschiedliche Gebäude, von denen das nördliche derzeit ungenutzt ist und das südliche Geschäftsnutzungen (u. a. Apotheke) aufweist. Südlich an den Änderungsbereich grenzen ein weiteres Geschäftsgebäude (u. a. Zahntechnik), eine Brachfläche und Wohnnutzung an.

Sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch in der an den aktuellen Änderungsbereich anschließenden 2. Änderung sind „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Im Bereich der vorliegenden 3. Änderung gelten bislang folgende weitere Festsetzungen: GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / max. II Vollgeschosse / FH ≤ 11,0 m / Schallschutzklasse 4 (zur Rheiner Straße) bzw. 3 und für das Einzelhandelsgebäude: Lebensmittelvollsortimenter 700 m² Verkaufsfläche.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 145 m ü NHN bei einer leichten Steigung in östlicher Richtung auf.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland stellt für den relevanten Ortsbereich und das weitere Umfeld „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Die beabsichtigte Nutzung ist mit dieser Darstellung kompatibel.

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“ im Bebauungsplan zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Planung soll die Nahversorgung des umliegenden Wohnsiedlungsbereiches gestärkt werden. Die bereits vorhandene Versorgungsstruktur soll durch eine Vergrößerung und Umgestaltung attraktiviert werden. Die verträglich in das Umfeld integrierbare großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht nicht mehr den Darstellungen des gültigen FNP.

Mit der Anpassung des FNP kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden. Die Basis für eine Berichtigung der Darstellungen des FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist damit gegeben. Eine Berichtigung mit den Darstellungen „Sonstige Sondergebiete“ (Einzelhandel) soll deshalb erfolgen.

Mit der beabsichtigten Verkaufsfläche von 1050m² entsteht eine großflächige Nahversorgungseinrichtung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Deshalb sind die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zum „Großflächigen Einzelhandel“ gemäß LEP NRW zu beachten.

- Ziel 6.5-1 LEP NRW und Ziel 5.1 Regionalplan Münsterland:
Der Regionalplan Münsterland stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.
Damit sind das Ziel 6.5-1 des LEP NRW und das Ziel 4.1. des Regionalplanes beachtet.
- Ziele 6.5-2 und 6.5-3 LEP NRW:
Gemäß Ziel 6.5-2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise können diese mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden.
Mit Ziel 6.5-3 wird dazu ergänzt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.
 - Der vorgesehene Standort befindet sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Deshalb ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung nur zulässig, wenn die Ausnahmeanforderungen aus Ziel 6.5-2 erfüllt sind.
Die Stadt Ibbenbüren hat mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Dez. 2016) u.a. für den Standort folgende Zielvorstellungen festgesetzt:
 - Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsangebotes zum Erhalt einer flächendeckenden Nahversorgung

- Verträgliche Arrondierung / geringfügige Erweiterungen (kleinflächige Erweiterungen oder kleinflächige ergänzende Angebotsstrukturen wie Bäcker o.ä.)

Ergänzend zum Einzelhandelskonzept wurde gutachtlich die Verträglichkeit möglicher Verkaufsflächenerweiterungen bzw. Umstrukturierungen von drei vorhandenen Lebensmittelmärkten im Stadtteil Bockraden untersucht (BBE Münster, Mai 2017).

Zur Prüfung der Nahversorgungsfunktion wurde das Einwohnerpotenzial und eine Kaufkraftabsorptionsrate berücksichtigt. Damit kommt das Gutachten zu der Aussage, dass, unter Berücksichtigung eines im Vergleich mit einem zweiten Discountmarkt in der Nachbarschaft sowie geringerer durchschnittlicher Flächenproduktivitäten für den geplanten ALDI-Markt, ein Flächenpotenzial von rund 1000 – 1050 m² besteht. In der Einzelbetrachtung wären damit keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten. Gleichzeitig wird ausgesagt, dass Auswirkungen von Umsatzverteilungen von weniger als 50.000,00 € (=Messbarkeitsschwelle) sich nicht mehr hinreichend in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten lassen.

Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen werden bei 1000 qm VK nicht erwartet und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Ausnahme im Ziel 6.5-2 ist gegeben.

Die vorliegende Planung sieht zwar eine Verkaufsfläche von 1.050 qm Verkaufsfläche vor. Diese Erhöhung um 50m² ist jedoch nicht in einem sachgerecht messbaren Umfang wirksam. Deshalb soll an dieser Stelle aufgrund der deutlich besseren Schwerpunktlage im Siedlungsbereich (gegenüber dem Konkurrenzbetrieb) das gutachtlich benannte Flächenpotenzial der Einzelbetrachtung im vollen Umfang genutzt werden können. Damit wird der Nahversorgungsaufgabe in maximal verträglicher Weise entsprochen.

5. Planungsabsichten

Mit der Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll der Nahversorgungsstandort als einer von dreien in der Ortslage Bockraden hinsichtlich seiner Grundversorgungsfunktion durch eine Standortvergrößerung und Attraktivierung langfristig gesichert werden.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung² belegt, dass eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters einzelfallbezogen auf 1.000 m² - 1050 m² Verkaufsfläche unkritisch ist. Aufgrund der relativ zentralen Lage im Nahversorgungsbereich soll deshalb die obere Grenze Verwendung finden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit mehr als 800 m² 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 Verträglichkeit³ überprüft wurde, entspricht dem gängigen Angebot von Einzelhandelsdiscountmärkten und beinhaltet die Sortimentsbereiche: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren und sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren).

Das bislang wohnbaulich genutzte Doppelhaus wird in Sondergebietsnutzung einbezogen, um eine hinreichend große Gebäude- und Stellplatzfläche für die Nahversorgungseinrichtung zu ermöglichen.

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 Versiegelungsobergrenze wie sie einem Gewerbegebiet entspricht, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Verkaufsflächengröße von maximal 1.050 m² für Lebensmittel entspricht dem regelmäßigen Bedarf vergleichbarer Discount-Einzelhandelseinrichtungen. 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. Mit 1.050 m² Gesamtverkaufsfläche wird die im Einzelhandelsgutachten benannte Größe von 1.000 m² Verkaufsfläche zwar in geringem Umfang überschritten; die Nahrungs- und Genussmittel sind jedoch explizit auf 1.000 m² beschränkt.

Da an diesem Standort keine zusätzlichen Nutzungen (wie Wohnungen, Praxen etc.) vorgesehen sind, wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

² BBE, a. a. O.

³ BBE, a. a. O.

Die maximal zulässige Bauhöhe orientiert sich an der Oberkante des Gebäudefertigfußbodens (OKFF). Da derartige Märkte i. d. R. eine nahe der Geländeoberkante entsprechende Fußbodenhöhe aufweisen, ist eine OKFF-Festlegung nicht erforderlich.

Die Bauweise wird als „abweichend“ festgesetzt, da im Unterschied zur „offenen“ Bauweise auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge errichtet werden können. Dies ist für den Einkaufsmarkt vsl. erforderlich. Die Baugrenzen orientieren sich mit parallelen Abständen zu den benachbarten Grundstücksflächen. Sie sind so ausgerichtet, dass nach Norden und Westen noch Raum für Stellplätze verbleibt. Um Spielräume bei der Realisierung einzuräumen, erfolgt eine geringe Überschneidung von überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen.

Aufgrund des beengten Grundstückszuschnittes kann der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der maximalen Flächeninanspruchnahme des § 17 BauNVO eventuell nicht im erforderlichen Umfang realisiert werden. Um einen geregelten verkehrlichen Ablauf im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung gewährleisten zu können, wird deshalb eine ausnahmsweise zulässige Flächeninanspruchnahme ermöglicht, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Einzelhandelsmarktes erfolgt wie bislang primär von der nördlich benachbarten Landesstraße (L 501) aus. Dazu werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Der westliche Bereich entspricht dem heutigen Anschluss an die Rheiner Straße und soll auch zukünftig als Hauptzufahrt dienen. Eine weiter östlich gelegene zweite Zufahrt fungiert in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW nur als „rechts rein - rechts raus“ - Lösung. Sie ermöglicht die erforderliche Warenandienung.

Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt bewirkt eine westlich gelegene Verknüpfung mit der Bockradener Straße. Auch diese ist unter Mitnutzung des Nachbargrundstückes heute bereits in ähnlicher Form vorhanden.

Die Stellplatzanlage ist im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die beabsichtigte Nutzung ausreichend dimensioniert. Voraussichtlich werden 70 – 75 Stellplätze angelegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die deutlich erhöhte Flächeninanspruchnahme ergibt sich ein Erfordernis zur Ableitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen. Der Schmutzwasseranteil wird sich eher reduzieren, da zwei Wohngebäude entfallen. Die in den benachbarten Verkehrsflächen befindlichen Entsorgungsleitungen weisen hinreichende Kapazitäten auf. Die weitere mediale Versorgung kann von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche aus unmittelbar erfolgen.

Entlang der Rheiner Straße existiert ein Leitungskorridor, in dem bereits mehrere Medien enthalten sind. Dieser Korridor wird – wie im Ursprungsplan – erneut festgesetzt.

6.3 Ökologie / Begrünung

Durch die neue Festsetzung der Baugebietsflächen mit einer deutlich erhöhten GRZ ergeben sich neue Eingriffe in Natur und Landschaft. Unabhängig von der tatsächlichen Versiegelung dürfen zukünftig anstatt 45 % (GRZ 0,3 + 50 %) dann 80 % (GRZ 0,8) der Baugebietsfläche baulich in Anspruch genommen werden. Sofern ausnahmsweise eine Flächeninanspruchnahme bis zu 90 % in Anspruch genommen wird, sind unmittelbare Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich.

Der westliche Gebietsteil beinhaltet nur intensiv gepflegte Verkehrsgrünanlagen sowie eine kurz gemähte Rasenfläche. Der östliche Gebietsteil weist ebenfalls pflegeleicht gestaltete Strukturen auf, die als Hausgärten gestaltet sind. Zur Rheiner Straße sowie zum östlichen Nachbarn besteht eine immergrüne (abschirmende) Heckeneinfassung.

Zwischen der Stellplatzanlage und der Rheiner Straße stehen auf öffentlicher Fläche vier Einzelbäume. Diese bleiben von der Planung unberührt.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ist nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen sind Emissionen zu erwarten, die auf benachbarte, sensible Nutzungen wirken. Zur Prüfung möglicherweise zu erwartender Auswirkungen wurde das derzeit in Planung befindliche Vorhaben als Basis verwandt und einer schalltechnischen Prüfung⁴ unterzogen. Das Gutachten zeigt, dass mit den darin hinterlegten Annahmen zur Platzierung und Ausführung von Gebäude, Anlieferung, Stellplatzanlage und Zufahrten eine verträgliche Realisierung des Vorhabens möglich ist.

In der Zusammenfassung kommt die Begutachtung zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnung hat ergeben, dass die umliegende Bebauungsstruktur am Tag teilweise mit Beurteilungspegeln belastet wird, die über den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm liegen.

Zur Einhaltung der Richtwerte am Tag sind folgende Maßnahmen notwendig:

⁴ RP Schalltechnik, Stadt Ibbenbüren, Bebauungsplan Nr. 14 „Neue Bockrader Straße“ (3. Änderung) Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück, 27.03.2019

- Nutzung von lärmarmen Einkaufswagen
- Planung einer Teil-Einhausung der Anlieferzone

Die Anlieferung ist in der lautesten Nachtstunde (05:00 bis 06:00 Uhr) mit einem Lkw (40 t) trotz Teil-Einhausung nicht möglich, da der zulässige Richtwert an verschiedenen Immissionsorten überschritten wird.

Die Anlieferung mit zwei Kleintransportern ist im Nachtzeitraum möglich.

Die Simulation der Öffnungszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr führt auch nicht zu einer Überschreitung des nächtlichen Richtwertes, wenn Pkw vor 06:00 Uhr auf den Parkplatz fahren oder nach 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen.

Fazit:

Die Nutzung des Geländes durch einen ALDI-Discountmarkt inkl. Anlieferung mit zwei Kleintransportern zwischen 05:00 und 06:00 Uhr sowie die Ausnutzung der Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr ist aus schalltechnischer Sicht möglich, wenn die oben benannten Maßnahmen umgesetzt werden.“

Eine rechnerisch unterhalb der Wahrnehmungsgrenze befindliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte an einem Immissionsort wird folgendermaßen bewertet:

„Die geringfügige Überschreitung von 0,7 dB(A) an IO 5 (1. OG) ist aus schalltechnischer Sicht zulässig, da für das Vorhaben Worst-Case-Annahmen getroffen wurden und Pegelüberschreitungen im beschriebenen Rahmen nicht wahrnehmbar sind. Zusätzlich ist am Tag von einer permanenten Fremdüberdeckung durch die Rheiner Straße (L 501) auszugehen, wodurch die durch das Vorhaben von den Pkw erzeugten Pegel an IO 5 nicht vom Straßenverkehr unterscheidbar sind. Im Gebäude Bockrader Straße 70 – 72 befinden sich zudem Handelsbetriebe und Arztpraxen, sodass dort ggf. auch eine Gemengelage anstelle eines WA-Gebiets angesetzt werden kann.“

In den Obergeschossen wurden Arztpraxen bauordnungsrechtlich genehmigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Planrealisierung grundsätzlich möglich ist. Das konkrete Vorhaben ist unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf seine Verträglichkeit zu prüfen. Die im Gutachten aufgezeigte geringe Überschreitung an einem Punkt kann unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse und in Abwägung mit der angestrebten Versorgungsqualität der Bevölkerung des Nahbereiches akzeptiert werden.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Sondergebietsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,54 ha auf.

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 wird als Pseudogley-Braunerde bezeichnet. Beschrieben werden die Böden als stark lehmig – sandig. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen mit 35 – 50 im mittleren Bereich.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW fand keine diesbezügliche Bewertung statt.

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

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in dem weiteren Umfeld sind keine Gewässer vorhanden.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Die teilweise intensiv versiegelten Flächen des Geltungsbereiches führen in Verbindung mit den versiegelten Bereichen des Umfeldes zu siedlungstypischen Auswirkungen, die sich in einem relativ trockenen Zustand bei stark schwankenden Temperaturamplituden ausdrücken. Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen und vom benachbarten Gebäudebestand 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 Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald. Neben der Hainbuche sind Stieleiche, Traubeneiche, Espe, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Schlehe zu erwarten.

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

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Schafbergplatte weist Abstände von über 500 m auf.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG Osterberg / Alstedde) ist in südlicher Richtung über 800 m entfernt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld überwiegend durch sehr unterschiedlich gestaltete bauliche Anlagen der umgebenden örtlichen Situation mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie eingestreuten gewerblichen Einrichtungen bestimmt. Zusammenhängende Grünstrukturen sind nicht erkennbar. Berührungspunkte zur freien Landschaft bestehen nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 501 existieren Immissionen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft einwirken. Zeitweise sind zudem Betriebsgeräusche der mehr als 100 m entfernten Zechenbahn zu vernehmen. Gewerbliche oder aus landwirtschaftlichen Immissionen bedingte Einflüsse erheblichen Umfangs liegen nicht vor.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich mit Ausnahme der Wohnfunktion im Doppelhaus Nr. 25/27 nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich selbst hat keine erkennbare freizeitrelevante Bedeutung. Entlang der Rheiner Straße verläuft jedoch ein Rundwanderweg (Thema Bergbau).

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 Intensivierung der Bodenbeanspruchung ändert sich der Umfang der Versiegelung deutlich. Bislang genutzte Bereiche werden zukünftig als „Sondergebiete“ intensiv genutzt. Der zulässige Bodeneingriff verdoppelt sich (von 45 auf 80 %) nahezu.

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.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches kann dennoch nicht von einer insgesamt erheblichen Belastungssituation für den Planungsraum ausgegangen werden.

| 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der 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 ist eine Konsolidierung des lokalen stadttypischen Kleinklimas zu erwarten. Die Flächenversiegelung bewirkt örtliche Erhöhungen der Temperaturamplitude und tendenziell eine Reduzierung der Luftfeuchtigkeit. Bisherige kleinräumige Luftaustauschfunktionen werden weiter reduziert. Da es sich um eine zentrale Ortslage handelt, sind unmittelbare Klimaausgleichsfunktionen durch den entfernten Landschaftsraum nicht gegeben.

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

| 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum sind primär durch den Verlust von Rasen- und Gartenfläche zu erwarten. Aufgrund derer relativ geringen Flächengröße und die allseitigen anthropogenen Beeinflussungen besteht allerdings nur eine sehr eingeschränkt ökologische Bedeutung. Durch den Grünanlagenverlust 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 moderate Veränderung des Ortsbildes. Die bislang unterschiedlich gestaltete Dachlandschaft und die verschiedenen Baukörperhöhen werden auf die Form des Flachdaches mit einer eingeschossigen Höhenausbildung beschränkt. Die Baukörperstellung wird vsl. parallel zur Landesstraße und in leicht zurückgesetzter Lage realisiert. Visuell erfolgt damit eine gewisse Homogenisierung des erweiterten Straßenraumes und damit des Ortsbildes.

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

2.6 Mensch / Gesundheit

Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Zudem weist der Rand der Verkehrsfläche der L 501 mehr als 18 m Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche auf.

Von daher sind keine unzumutbaren verkehrsbedingten Belastungen anzunehmen.

Durch die neue Einzelhandelsnutzung sind jedoch gewerbliche Immissionen zu erwarten, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken. Die möglichen Auswirkungen wurden schalltechnisch überprüft⁵.

Danach sind für einen Betrieb der simulierten Art 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.

⁵

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme tlw. bereits versiegelter Flächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber einer Außenbereichsentwicklung reduziert. Durch die Platzierung der Zufahrten an der L 501 ist der Erhalt der Straßenbäume möglich. 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 an der Rheiner Straße Nr. 68 ist für eine wirtschaftlich erforderliche Erweiterung der Nutzung zu klein. Deshalb ist ein anderer Standort notwendig.

Grundsätzliche mögliche attraktive Alternativen für einen Einzelhandelsnahversorgungsmarkt im räumlichen Nahbereich sind derzeit allerdings nicht vorhanden. Es bietet sich deshalb an, den bisherigen K+K-Markt-Standort zu nutzen und anforderungsgerecht zu erweitern.

Aufgestellt:

Osnabrück, 12.07.2019

Ri/Re-18231011-05



Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrenvermerk

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat der Begründung des Entwurfes am ~~10.07.2019~~.....zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ~~23.07.2019~~ bis ~~23.08.2019~~ einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am ~~09.10.2019~~ als Begründung der Satzung vorgelegt.

Ibbenbüren, den ~~10.10.2019~~.

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

i.A.

gez. Manteuffel.....
Baudezernent