

Bebauungsplan Nr. 117, Aufstellung „Nahversorgungszentrum Rheiner Straße“,

Protokoll der öffentlichen Versammlung am 28. Januar 2020

Ort: Ratssaal des Rathauses

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Teilnehmer: **Vom Planungsbüro pbh:**
Herr Reimann
Von der Firma K + K:
Herr Ahuis (im Zuschauerraum)
Von der Verwaltung:
Herr Steggemann, FD 61/611
Herr Lehmkuhl, FD 61/611
Frau Stermann, FD 61/611

Von der Öffentlichkeit:
siehe Teilnehmerliste

1. Herr Steggemann eröffnet die Versammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmer des Podiums vor. Danach erläutert er kurz die einzelnen Verfahrensschritte zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes. Bei der heutigen Versammlung handelt es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).
2. Im Anschluss daran stellt Herr Reimann vom Planungsbüro pbh die Planungsüberlegungen zu beiden Planverfahren vor (es muss auch eine FNP-Berichtigung erfolgen, daher handelt es sich hier um zwei Planverfahren) und erläutert den Planungsanlass. Er erläutert die örtliche Situation sowie das Verfahren. Der K+K-Markt plant eine Erweiterung am bisherigen kombinierten Aldi/K+K-Standort zur Steigerung der Attraktivität und Stärkung des Standortes. Die Verkaufsfläche insgesamt soll nicht erheblich vergrößert werden, in erster Linie soll der Markt attraktiver gestaltet werden durch breitere Gänge und eine übersichtlichere Warenpräsentation. Auch die äußere Gestaltung soll moderner gestaltet werden. Zudem soll die vorhandene Wohnnutzung des im Planbereich bestehenden Wohnhauses abgesichert und das zuletzt durch die Deutsche Glasfaser genutzte Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden. Alle vorhandenen Gebäude könnten innerhalb der blau dargestellten Baugrenzen etwas vergrößert werden. Die bisherige Parkplatzgröße soll erhalten bleiben, es soll lediglich eine Umgestaltung erfolgen. Eine Veränderung der Zufahrt ist kaum möglich, sie verbleibt am bisherigen Standort und wird verkehrssicherer umgestaltet. Auf dem Stellplatz gibt es tlw. ein Erhaltungsgebot für bereits bepflanzte Flächen (durch schwarze Kringel dargestellt). Zur Rheiner Straße hin besteht als Abgrenzung ein Pflanzgebot (offene Kringel).

Herr Reimann erläutert, dass es für die geplante Erweiterung bisher kein Planungsrecht gibt. Im zur Zeit gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Wersborgweg“ ist diese Fläche als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ladengebiet“ festgesetzt. Bei einer Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters auf 1.500 m² und Weiterführung der vorhandenen Wohnbebauung sowie nicht störendem Gewerbe im ehemaligen Gebäude der Deutschen Glasfaser ist die korrekte Darstellung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Mischgebiet“. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird eine Berichtigung des FNP erforderlich. Eine vorherige Prüfung und Absprache mit der Bezirksregierung ist bereits erfolgt.

Es liegt ein altes Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vor, welches die Verträglichkeit zur vorhandenen Wohnbebauung bestätigt. Trotzdem wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in die auch die gegenüberliegende Tankstelle einbezogen wurde. Diese hat ergeben, dass alle nachbarschaftlichen Immissions-Messpunkte bezogen auf die geltenden Richtwerte unkritisch sind.

Im Anschluss erläutert Herr Reimann die textlichen Festsetzungen:

- **Sonstiges Sondergebiet**
Zulässig ist hier nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung (als Vollsortimenter) mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Sortimenten, z. B. Aktionsware, ein Backshop und ein Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Bekleidung sowie einzelne Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Stellplätze und Ladestationen für Elektroautos sind zulässig. Die Dachflächen sind im Zuge von Baumaßnahme zu mind. 50% zu begrünen, Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- **Mischgebiet**
Hier sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Des Weiteren gibt es Festsetzungen zu Werbeanlagen, um Werbeanlagen unverträglicher Art zu verhindern.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um Planentwürfe handelt, die in Kürze auch im Internet einsehbar sind und Anregungen und Bedenken während des Planverfahrens – gerne auch online - eingebracht werden können.

3. Anschließend besteht für die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es werden folgende Fragen gestellt/ Anregungen gegeben:

Nr.	Fragen/Anregungen der Öffentlichkeit	Beantwortung durch Herrn Steggemann
1.	Im Bereich der Zufahrt befindet sich ein großer Findling, an dem sich schon einige Autofahrer das Auto beschädigt haben. Im Zuge der Umgestaltung des Parkplatzes einschließlich der Zufahrt sollte der Findling verschoben bzw. entfernt werden.	Die Zufahrt soll im Zuge der Umgestaltung verkehrssicherer gestaltet werden. Der Hinweis auf eine Verlagerung/Entfernung des Findlings wird an den Bauherrn - Herr Ahuis der Firma K+K ist heute hier anwesend - weiter gegeben.
2.	Bleibt das im Planbereich vorhandene Wohnhaus erhalten?	Eine bauliche Veränderung innerhalb der blauen Grenzen wäre möglich, aktuell ist bei der Stadt Ibbenbüren jedoch nicht bekannt, dass dort aktuell Planungen zur Umgestaltung vorgesehen sind.
3.	Werden die Planungen zum Aldi-Markt heute auch vorgestellt?	Das Bauleitplanverfahren zum Aldi-Markt wurde bereits vor einigen Monaten in einer Bürgerversammlung vorgestellt und ist inzwischen bereits in Kraft getreten und wird heute nicht vorgestellt.
4.	Für Radfahrer, die die Rheiner Straße Richtung Dickenberg befahren, kommt es im Bereich der Zufahrt zum K+K-Markt häufig zu gefährlichen Situationen.	Die Problematik wird mit dem städtischen Verkehrsplaner und dem beteiligten Planungsbüro besprochen und nach Verbesserungsmöglichkeiten gesucht.

4. Herr Steggemann erläutert zum Schluss nochmals die weitere Vorgehensweise. Er weist noch einmal darauf hin, dass es sich jetzt um die frühzeitige Beteiligung handelt und dass die in dieser Bürgerversammlung vorgetragene Anregungen/Stellungnahmen nicht unbedingt in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einfließen und daher im Rahmen der Offenlegung des Planentwurfes und der Begründung ggfs. noch einmal vorgetragen werden müssen, sofern sie sich auf Planinhalte beziehen, die nicht in den Planentwurf übernommen wurden. Dies kann persönlich im Technischen Rathaus erfolgen, schriftlich oder auch im Internet über die Homepage der Stadt Ibbenbüren.
5. Das Protokoll zu dieser Versammlung und auch die Präsentation, die während dieser öffentlichen Versammlung gezeigt worden ist, werden in Kürze unter „www.ibbenbueren.de/bauleitplanung“ ins Internet eingestellt. Dort werden auch die jeweiligen Verfahrensstände abgebildet. Alle Interessierten mögen sich bitte über die Homepage der Stadt, die Tageszeitung, telefonisch oder auch gern persönlich bei der Stadtverwaltung informieren.
6. Die öffentliche Versammlung endet um 18.40 Uhr.

für das Protokoll:

gez. Stermann