

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. 117 "Nahversorgungszentrum Rheiner Straße"

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. 117 „Nahversorgungszentrum Rheiner Straße“

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-18232011-10 / 23.07.2020

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	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Sondergebiet	7
5.1.2	Mischgebiet.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	8
5.2.1	Sondergebiet	8
5.2.2	Mischgebiet.....	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
6.3	Ökologie / Begrünung	9
7.	Immissionsschutz	10
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
9.	Flächenbilanz.....	11
10.	Erschließungskosten.....	11
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	12
1.1	Geologie / Boden.....	12
1.2	Gewässer / Grundwasser	13
1.3	Klima / Lufthygiene.....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	14
1.7	Kultur / Sachgüter	14

1.8	Wechselwirkungen	14
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.1	Boden	15
2.2	Wasser	15
2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16
2.6	Mensch / Gesundheit.....	16
2.7	Kultur / Sachgüter	16
2.8	Wechselwirkungen	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	17
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	17
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	17
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	17
III.	Verfahrensvermerk	18

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Nahversorgungszentrum Rheiner Straße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Bockraden unmittelbar nördlich der Landesstraße (L 501). Dort liegt er zwischen Alte Bockradener Straße und dem Wersborgweg. Es handelt sich um den bisherigen Standort mit den Kerngeschäften eines K+K-Supermarktes und einer ALDI-Discountfiliale.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 2318, 2683 und 2684 in vollem Umfang.

Alle Flurstücke liegen innerhalb der Flur 25 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 des Bebauungsplans Nr. 117 wird der Ursprungs-Bebauungsplan, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wersborgweg“ – Ibb – Bockraden Nr. 203 vom 14.02.1998, vollständig 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 Lebensmittelnaheversorgung primär durch den K+K-Markt an der Rheiner Straße Nr. 29 sowie den hier betrachteten 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.

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

Dafür ist eine Änderung des B-Planes Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“, der bislang „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzt, bereits durchgeführt worden. Nun wird für den hier betrachteten Einzelhandelsstandort Rheiner Straße 66/68 ebenfalls ein anforderungsgerechtes Planungsrecht geschaffen.

Da es sich um eine städtebauliche Umnutzung 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 im westlichen Teil von Bockraden gelegene Fläche, die sich unmittelbar zur südlich angrenzenden Rheiner Straße orientiert.

Der westliche Teil des Planungsbereiches wird durch ein großvolumiges, ein- bzw. zweigeschossiges, gegliedertes Marktgebäude mit Satteldächern und vorgelagerter Parkplatzfläche bestimmt. Der kleinere östliche Teil beinhaltet zwei einzelne Baukörper (ein- bzw. zweigeschossig) mit Satteldächern, die als Geschäfts- bzw. Wohngebäude genutzt werden. Das östlich gelegene Wohngebäude beinhaltet drei Wohneinheiten und verfügt über eine separate verkehrliche Anbindung an die Rheiner Straße. Das zwischen Wohnbebauung und Einzelhandelsmarkt befindliche Gebäude wurde in der Vergangenheit u. a. durch ein Beratungsbüro der Deutschen Glasfaser genutzt. Es steht zur Zeit leer.

Die Marktgebäude beinhalten derzeit neben den Lebensmittelanbietern ALDI und K+K, einen Bäcker und ein Bekleidungsgeschäft (Ernsting's family).

Jenseits der Rheiner Straße befindet sich eine Tankstelle.

In nordwestlicher sowie südöstlicher Richtung grenzen überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen an. Nach Nordosten schließen sich hinter einer Gehölzreihe unbebaute Flächen an – eine ursprünglich angedachte wohnbauliche Entwicklung wurde nicht realisiert.

Im Ursprungsbebauungsplan sind in einem „Sondergebiet – Ladengebiet“ ein Discountmarkt (700 m² VK), ein Supermarkt (950 m² VK) und ein Getränkemarkt (300 m² VK) sowie ein Imbiss oder Eiscafé (100 m² VK), Einzelhandelsfachgeschäfte (240 m² VK – einzeln 80 m² VK) und eine Apotheke zulässig. Die bestehende Wohnnutzung ist planungsrechtlich nicht abgesichert.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 141 bis 142 m ü NHN auf. Ein einheitliches Gefälle ist nicht erkennbar.

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 „Sonderbauflächen - Ladengebiet“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist für die Festsetzung eines „Sondergebietes“ im Bebauungsplan nicht erforderlich. Dennoch soll eine Anpassung dahingehend vorgenommen werden, dass die Verkaufsflächengröße (unter Berücksichtigung regionalplanerischer Ziele) benannt wird. Daneben soll der nicht für Einzelhandelszwecke vorgesehene Bereich als „Gemischte Bauflächen“ entsprechend des Bestandes dargestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche gestärkt. Die bereits vorhandene Versorgungsstruktur soll durch eine Vergrößerung des Vollsortimenters und dessen 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 gegeben.

5. Planungsabsichten

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

Eine Verträglichkeitsuntersuchung² belegt, dass eine Vergrößerung des Lebensmittelvollsortimenters auf 1.500 m² Verkaufsfläche unkritisch ist.

² BBE, a. a. O.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet

Durch die Neufestsetzung von Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen 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 (Vollsortimenter) mit Waren zum Verkauf an Endverbraucher dienen. Das Sortiment wurde hinsichtlich seiner Verträglichkeit³ für bestehende Einzelhandelsstrukturen überprüft und als verträglich erachtet.

Neben dem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt sollen auch ein Bekleidungseinzelhandelsgeschäft sowie zur Angebotsabrundung auch Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen werden. Damit werden vorhandene Strukturen aufgegriffen. Die Ansiedlung eines Cafés bzw. einer Eisdiele hat sich in der Vergangenheit als nicht realisierungsfähig gezeigt. Deshalb soll zukünftig ein Bäcker (mit Kaffeeausschank) ermöglicht werden.

Neben Stellplatzanlagen für Kunden und Mitarbeiter sollen als Angebot für eine fortschreitende Elektromobilität auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge zugelassen werden.

5.1.2 Mischgebiet

Mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die im Nachbargebiet konzentriert werden sollen, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (wegen ihres Flächenbedarfes und zusätzlicher Verkehrsmengen) sowie Vergnügungsstätten (wegen zu erwartender städtebaulicher Auswirkungen auf die Angebotsstruktur und die Umfeldwirkung) nicht zulässig. Das Erfordernis für eine zusätzliche Tankstelle an dieser Stelle ergibt sich angesichts der bereits vorhandenen auf der gegenüberliegenden Seite der Rheiner Straße auch nicht. Sowohl eine Tankstelle als auch ein Gartenbaubetrieb würden die für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendige und konzeptionell verankerte Fläche verkleinern und möglicherweise zu gewissen Einschränkungen der Grundversorgung der Bevölkerung führen. Zudem müsste die bestehende Wohnnutzung einem derartigen Vorhaben vsl. weichen, um überhaupt in flächenbezogener Hinsicht realisierungsfähig zu sein. Die an dieser Stelle wegen zu erwartender negativen Einflüsse auf die angestrebte Gebietsentwicklung ausgeschlossenen Nutzungen sind an diversen anderen Stellen innerhalb der Stadt möglich.

Die festgesetzte Mischgebietsstruktur erlaubt eine Kombination von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe und bildet die Grundlage, die bestehende etwa gleichgewichtige Nutzungsmischung fortzuführen. Bereits heute besteht eine gestalterische, erschließungsbezogene Trennung der Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung. Dadurch ist grundsätzlich ein Nebeneinander gewährleistet, das dem erforderlich reduzierten Störgrad entspricht.

³ BBE, a. a. O.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

5.2.1 Sondergebiet

Bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche des „Sonstigen Sondergebietes“ soll eine dem Vorhaben entsprechende intensive Inanspruchnahme ermöglicht werden. Deshalb wird eine Versiegelungsobergrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Durch die Inanspruchnahme von § 19 (4) BauNVO ist eine Gesamtversiegelung von 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Das entspricht der bisherigen Zulässigkeit. Bei maximal einem Vollgeschoss wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt. Zusätzliche Höhenbeschränkungen, die die Gebäudekubatur auf ein für das Umfeld verträgliches Maß begrenzen, werden durch Trauf- und Firsthöhengrenzen sowie die Festlegung einer maximalen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen.

Die Verkaufsflächengröße von maximal 1.500 m² für Lebensmittel entspricht dem regelmäßigen Bedarf vergleichbarer Vollsortimentereinrichtungen. Es erfolgt eine mengenmäßige Gliederung mit eindeutigem Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln.

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

Eine spezielle Bauweise wird nicht festgesetzt, da sich die Bebauung auf einem Grundstück befindet und eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für ausreichend erachtet wird. Die Baugrenzen orientieren sich mit parallelen Abständen zur Rheiner Straße und am baulichen Bestand. Sie sind so ausgerichtet, dass nach Südwesten noch Raum für Stellplätze verbleibt. Um Spielräume bei der Realisierung einzuräumen, erfolgt eine geringe Überschneidung von überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen.

5.2.2 Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt mit einer GRZ von 0,6 die nach BauNVO maximale Ausnutzung. Es ist hinsichtlich der Geschossigkeit (max. II Vollgeschosse) und der GFZ (1,0) gegenüber dem Sondergebiet erhöht, um bei den kleineren Baukörpern eine intensivere Ausnutzung zu ermöglichen. Die am Bestand orientierte Traufhöhe ermöglicht eine vollständig sichtbare Zweigeschossigkeit sowie einen weitergehenden Dremmel für das Dachgeschoss. Damit wird eine intensive Ausnutzung ermöglicht. Entgegen dem bislang geltenden Plan wird die Bauweise als „offen“ festgesetzt, da durch die bestandsorientierte Kleinteiligkeit der überbaubaren Grundstücksfläche größere, zusammenhängende Baukörper ohnehin nicht möglich wären.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt wie bislang ausschließlich von der südlich benachbarten Landesstraße (L 501) aus. Diese weist nach der Straßenverkehrszählung 2015 eine Belastung von 7.978 DTV mit einem Schwerverkehrsanteil unter 10 % auf. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden nur die beiden vorhandenen Ein- und Ausfahrtbereiche erneut festgesetzt. Der westliche Bereich stellt die zentrale Zufahrt zu den Einzelhandelseinrichtungen dar. Die weiter östlich gelegene zweite Zufahrt fungiert als Zufahrt zum Mischgebiet und primär den heutigen Wohnnutzungen.

Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt ist nicht erforderlich.

Die Stellplatzanlage ist im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die beabsichtigte Nutzung weiterhin ausreichend dimensioniert. Der Umfang ist gegenüber dem Bestand unverändert.

Zur Förderung von fußläufigen Verkehren bleibt eine bestehende Lücke in der Bepflanzung von den Geschäften zum Wersborgweg erhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch eine vergleichbare Flächeninanspruchnahme ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis zur Ableitung von Niederschlagswassermengen. Der Schmutzwasseranteil wird ebenfalls nahezu konstant bleiben. 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 tangiert teilweise den Plangeltungsbereich. In den relevanten Teilen befinden sich jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Leitungen ist deshalb nicht zu befürchten.

Die 10 kV-Leitung zwischen Wersbergweg und Trafogebäude neben der Andienungszufahrt der Warenanlieferung ist zur Leitungssicherung mit Planzeichen festgesetzt.

Der ebenfalls festgesetzte Trafostandort kann den Strombedarf des Gebietes abdecken.

6.3 Ökologie / Begrünung

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gegenüber dem vorherigen Plan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Der Bestand an randlichen Gehölzen wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Diese Flächen entsprechen im Wesentlichen den Pflanzgeboten des vorherigen B-Planes.

Zusätzliche Pflanzgebote greifen bestehende Realisierungslücken auf und bewirken vor allem eine Trennung/Einfassung verkehrlich genutzter Bereiche.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ist nicht bekannt. Lebensräume werden primär durch die randlichen Gehölze gebildet, die im Rahmen der Neuplanung gesichert werden.

Eine 50 %-ige Dachbegrünung im Sondergebiet soll Potenzial für Tiere und Pflanzen schaffen und gleichzeitig klimatische Effekte bewirken.

7. Immissionsschutz

Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen sind Emissionen zu erwarten, die auf benachbarte, sensible Nutzungen wirken.

Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 203 „Wersborgweg“ wurde eine Schallbewertung⁴ vorgenommen. Die Bewertung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Im vorliegenden Fall liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten am Tage und in der Nacht unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm.

Gegen eine Errichtung des Betriebes bestehen daher hinsichtlich der Schallimmissionen in der Nachbarschaft keine Bedenken. Dabei wird jedoch vorausgesetzt, dass die angegebenen Betriebsbedingungen hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs eingehalten werden.

Der Immissionsrichtwert am Tag kann am Immissionsort Wersborgweg 4 nur eingehalten werden, wenn die o. a. Lärmschutzwand errichtet wird. Diese Lärmschutzwand führt bei allen Immissionsorten zusätzlich zu einer Verminderung des nicht unerheblichen Verkehrslärms von der Rheiner Straße.

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte während der Nacht zu vermeiden, ist es zwingend erforderlich, die Gebläse mit Schalldämpfern zu versehen, die eine Absenkung der Schallleistungspegel auf höchstens 73 db(A) sicherstellen“.

Damit wird aufgezeigt, dass eine Planrealisierung grundsätzlich möglich ist. Die Realisierung der bestehenden baulichen Anlagen fußt auch auf diesen Untersuchungsergebnissen.

⁴ Prof. Dipl.-Ing. Karl-Heinz Jung, Gutachten 9706, Neubau eines Geschäftshauses in Ibbenbüren, Rheiner Straße, Schallimmission in der Nachbarschaft, Oldenburg, 19.08.1997

Vorsichtshalber wurde eine neuerliche Überprüfung des Sachverhaltes aufgrund der Nutzungsänderungen durchgeführt. Diese Überprüfung⁵ bestätigt auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der jenseits der Rheiner Straße befindlichen Tankstelle, dass eine verträgliche Realisierung der planungsrechtlich ermöglichten Nutzung erfolgen kann.

Neben den gewerblichen Emissionen wirken insbesondere auch verkehrliche Emissionen auf die randlichen Nutzungen entlang der Rheiner Straße. Der Verkehrslärm wirkt dabei in den Nachbarbereichen u. a. auf Wohnnutzungen, die teilweise nur wenige Meter vor der Verkehrsfläche entfernt sind. Vor dem Hintergrund, dass der Minimumabstand der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangeltungsbereich ca. 15 m beträgt und der Schutzanspruch „nur“ der eines Mischgebietes ist, werden die vorliegenden Beeinträchtigungen als akzeptabel erachtet. Bei höherer Schallempfindsamkeit besteht zudem die Möglichkeit, Schlafräume schallabgewandt zu positionieren.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

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

9. Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche ca. in ha	Fläche ca. in %
Sondergebiete	1,0	83
Mischgebiete	0,2	7
Versorgungsflächen	< 0,01	< 1
Geltungsbereich	1,2	100

10. Erschließungskosten

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

⁵ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Ibbenbüren, Bebauungsplan Nr. 117 „Nahversorgungszentrum Rheiner Straße“, Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm), Osnabrück, 17.12.2019

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 Braunerde bezeichnet. Beschrieben werden die Böden als Sandstein, grobkörnig, oft konglomeratisch, grau, Schluff- und Tongestein, grau, im oberen Teil rot, selten Steinkohlenflöze. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen mit 17 – 25 im geringen Wertbereich.

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

Es handelt sich jedoch um einen Bereich, in dem der Bergbau umging. Deshalb wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ein Gutachten⁶ zur Feststellung von Einwirkungen aus oberflächennahem Kohleabbau erstellt. Darin wird folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der Bohrergebnisse [...] wurde in der Stellungnahme der DMT vom 14.08.1996 ein Lageplan erstellt, der die Lage der Gefährdungsbereiche und Flözausbisse auf dem geplanten Baubereich darstellt.“

„Wie in der Stellungnahme des ELE vom 14.10.1996 bereits erwähnt, wurden alle bei den Bohrungen angetroffenen Hohlräume bzw. Lockerzonen abschließend mit einem Dämmer- bzw. Blitzdämmer-Wassergemisch drucklos verfüllt. Diese Verfüllmaßnahme wurde am Freitag, dem 11.10.1996, beendet. Wie der Stellungnahme des ELE vom 18.11.1996 zu entnehmen ist [...], wurden in diesem Bereich etwa 300 t, was einem Volumen von etwa 262 m³ entspricht, Verfüllgut eingebracht“.

⁶ ELE Erdbaulaboratorium Essen, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 203 „Werseborgweg“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Ibbenbüren, Essen, 17.03.1997

„Aufgrund der eingebrachten Verfüllmengen kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich des Zertes und des Parkplatzes so stabilisiert worden ist, dass in diesem Bereich keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht. Des Weiteren ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Bereich noch lastunabhängige Setzungen von bis zu einigen Zentimetern auftreten können, die dann ggf. an der Geländeoberfläche nachgearbeitet werden müssen.

Im Bereich des geplanten massiven Aldi-Bauwerks [...] befindet sich ein Teil des geplanten Bauwerks noch im setzungs- bzw. senkungsgefährdeten Bereich. Wie der Stellungnahme des ELE vom 14.10.1996 zu entnehmen ist, besteht für diesen Bereich keine Erdfallgefahr mehr und somit keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit. Es können sich jedoch Setzungen von mehreren Millimetern bis Zentimetern (nach Hollmann/Nürnberg „Der tagesnahe Bergbau“) einstellen, die nach Rücksprache mit dem Tragwerksplaner, Dipl.-Ing. Többen, in der Gründungskonstruktion bereits berücksichtigt sind, d. h. die geplanten Streifenfundamente sind auf Freilagen hin bemessen worden. Für das Aufgehende wird an der Grenze dieses Bereiches eine Gebäudefuge vorgesehen. Falls sich Senkungen einstellen sollten, ist an dieser Stelle eine Bewegungsmöglichkeit gegeben. Somit besteht für diesen Bereich keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und nach Angabe des Statikers keine Standsicherheitsgefahr für das geplante massive Aldi-Bauwerk“.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in dem näheren Umfeld sind keine Gewässer vorhanden. Das Gewässer Nr. 1492 beginnt in ca. 300 m nordwestlicher Entfernung.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

1.3 Klima / Luftthygiene

Die 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 Artenarmer Hainsimsen-Buchenwald benannt. Neben der Hainbuche sind Stieleiche, Traubeneiche, Espe, Vogelbeere, Hasel, Sandbirke, Salweide, Faulbaum und Hundsrose zu erwarten.

Die tatsächliche Vegetation besteht tlw. aus gärtnerisch angelegten Flächen im Bereich der Stellplatzflächen sowie überwiegend heimischen Gehölzstrukturen in den Flächenrandbereichen.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Schafbergplatte weist Abstände von mind. 270 m auf.

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. Der Nahbereich wird durch die Front der Einzelhandelsmärkte mit den vorgelagerten Stellplätzen, die geradlinige Trasse der Rheiner Straße sowie die Tankstelle (mit farblicher Präsenz) geprägt. Zusammenhängende Grünstrukturen sind kaum 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. Gewerbliche oder aus landwirtschaftlichen Immissionen bedingte Einflüsse erheblichen Umfangs liegen nicht vor.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich mit Ausnahme der Wohnfunktion in den Gebäuden Nr. 60-64 nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich selbst hat keine erkennbare freizeitrelevante Bedeutung.

1.7 Kultur / Sachgüter

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

1.8 Wechselwirkungen

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

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

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

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

2.1 Boden

Durch die zukünftig zulässige Bodenbeanspruchung ändert sich der Umfang der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand nicht.

Durch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Bereich des baulichen Bestandes und Erhaltungsfestsetzungen für überwiegende Teile der vorhandenen Pflanzflächen ist kaum eine weitergehende Oberbodenverlagerung anzunehmen. Vorhandene Bodenfunktionen werden somit vsl. nicht weitergehend eingeschränkt.

Auf die bergbauliche Bedeutung des Plangeltungsbereiches wird ungeachtet der Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Erstbebauung in der Planzeichnung hingewiesen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung und der vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin in großem Maße abgeleitet. Eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ist jedoch nicht zu erwarten.

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

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die weiterhin zulässigen baulichen Maßnahmen ist eine Veränderung des lokalen städtischen Kleinklimas nicht zu erwarten. Die Flächenversiegelung bewirkt auch zukünftig örtlich hohe Temperaturamplituden und tendenziell eine geringe Luftfeuchtigkeit. Bisherige kleinräumige Luftaustauschfunktionen werden nicht beeinflusst. Da es sich um eine zentrale Ortslage handelt, sind unmittelbare Klimaausgleichsfunktionen durch den entfernten Landschaftsraum allerdings auch kaum gegeben.

Um diesem Zustand perspektivisch abzuhelfen, sind für den Fall von Neubaumaßnahmen im Dachbereich Begrünungsmaßnahmen auf mindestens 50 % der Dachflächen vorzunehmen. Die alternativ zulässige Anbringung von Photovoltaikanlagen würde großräumiger wirken und könnte zu einer dezentralen Versorgung mit regenerativen Energien beitragen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum sind angesichts weitestgehend gleich bleibender Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Bei Abrissarbeiten von Gebäuden sind diese auf zu schützenden Artenbesatz zu prüfen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen bewirken keine spürbare Veränderung des Ortsbildes. Die Spielräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben keine stadtbeeldwirksamen baulichen Änderungen. Durch die Ergänzung von maximalen Firsthöhen sind visuelle Auswirkungen hoher Gebäude begrenzt.

2.6 Mensch / Gesundheit

Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen ist innerhalb des Geltungsbereiches nur innerhalb der Mischgebiete zulässig. Der Rand der Verkehrsfläche der L 501 weist jedoch mehr als 15 m Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche auf. Von daher sind keine unzumutbaren verkehrsbedingten Belastungen anzunehmen.

Durch die Einzelhandelsnutzung sind jedoch weiterhin gewerbliche Immissionen zu erwarten, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken. Die möglichen Auswirkungen wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des bislang gültigen Planes schalltechnisch ermittelt⁷. Eine Überprüfung⁸ des Sachverhaltes unter Berücksichtigung aktueller Randbedingungen bestätigt die schalltechnische Verträglichkeit.

Danach können die zugelassenen Nutzungen in verträglicher Art betrieben werden.

2.7 Kultur / Sachgüter

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

⁷ Prof. Dipl.-Ing. Karl-Heinz Jung, a. a. O.

⁸ Planungsbüro Hahm GmbH, a. a. O.

2.8 Wechselwirkungen

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

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber einer Außenbereichsentwicklung vermieden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen können Eingriffe in Natur und Landschaft ebenfalls vermieden werden. Durch den Erhalt der randlichen Grünstrukturen werden mögliche Artenbeeinträchtigungen vermieden.

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)

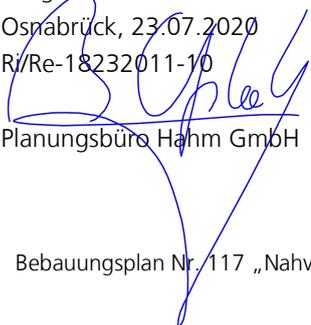
Der vorhandene Einzelhandelsstandort an der Rheiner Straße Nr. 66/68 soll für eine wirtschaftlich erforderliche Attraktivierung der Nutzung umstrukturiert werden.

Grundsätzliche mögliche attraktive Alternativen für einen anderen Standort als Einzelhandelsnahversorgungsmarkt im räumlichen Nahbereich sind derzeit allerdings nicht vorhanden. Es bietet sich deshalb nur an, den bisherigen Standort weiter zu nutzen und anforderungsrecht umzugestalten.

Aufgestellt:

Osnabrück, 23.07.2020

R/Re-18232011-10


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat der Begründung des Entwurfes am 13.12.2019 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 30.06.2020 bis 30.07.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 02.09.2020 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Ibbenbüren, den 04.09.2020

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

gez. Dr. Schrameyer

.....