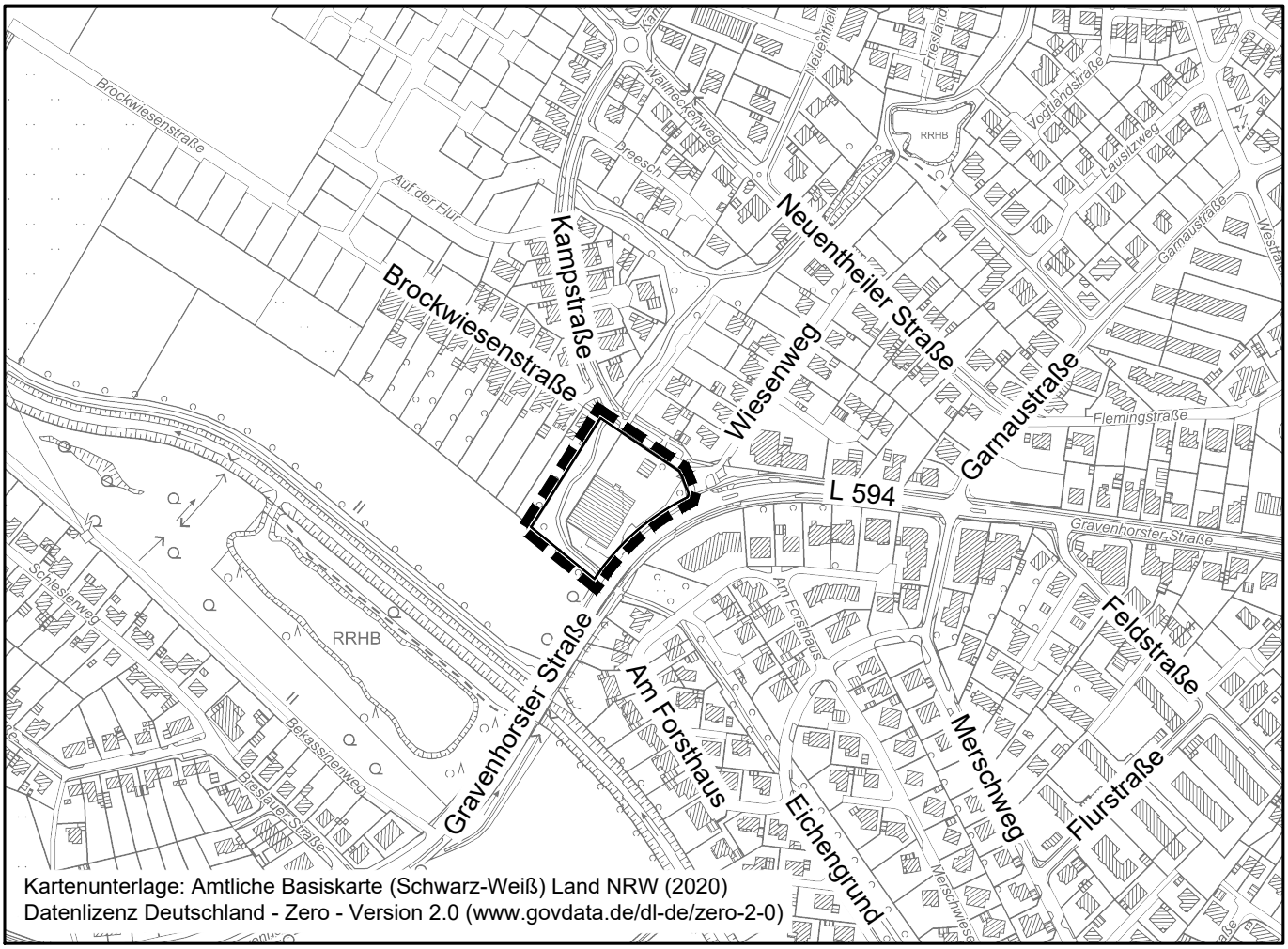
Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister
**Fachdienst Stadtplanung**
Alte Münsterstraße 16 I 49477 Ibbenbüren
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 I Telefax (0 54 51) 9 31-1 98




Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

# Bebauungsplan Nr. 93
# "In den Brockwiesen"
# - 3. Änderung

## Begründung (Satzungsfassung) In Kraft getreten

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

# Stadt Ibbenbüren
# Bebauungsplan Nr. 93 „In den Brockwiesen“ – 3. Änderung

Begründung – In Kraft getreten

**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/We-19180011-12 / 26.09.2023

Inhalt:


I. Begründung zum Bauleitplan ..... 4

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich ..... 4

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren ..... 4

3. Situation des Geltungsbereiches ..... 5

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes / der Regionalplanung ..... 6

5. Planungsabsichten ..... 7
5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise ..... 7

6. Erschließung ..... 10
6.1 Verkehrserschließung ..... 10
6.2 Ver- und Entsorgung ..... 11
6.3 Ökologie / Begrünung ..... 12

7. Immissionsschutz ..... 12

8. Planverwirklichung / Bodenordnung ..... 13

9. Flächenbilanz ..... 13

10. Erschließungskosten ..... 13

11. Hochwasserschutz ..... 14

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen ..... 15

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden ..... 15
1.1 Fläche / Boden ..... 15
1.2 Gewässer / Grundwasser ..... 15
1.3 Klima / Lufthygiene ..... 16
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 16
1.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 17
1.6 Mensch / Gesundheit ..... 17
1.7 Kultur / Sachgüter ..... 17
1.8 Wechselwirkungen ..... 17

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ..... 18
2.1 Boden / Fläche ..... 18
2.2 Wasser ..... 18
2.3 Klima / Lufthygiene ..... 18
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften ..... 19
2.5 Orts- / Landschaftsbild ..... 19
2.6 Mensch / Gesundheit ..... 19
2.7 Kultur / Sachgüter ..... 19
2.8 Wechselwirkungen ..... 19

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen ..... 20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen ..... 20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ..... 20

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ..... 20

III. Verfahrensvermerk ..... 21

# I. Begründung zum Bauleitplan

## 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93„In den Brockwiesen“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Ibbenbüren und zwar unmittelbar nördlich der Gravenhorster Straße (L 594) und der Ibbenbürener Aa. Es handelt sich um den bisherigen Standort eines K+K-Supermarktes und benachbarter Dienstleistungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 251 und 260 (tlw).

Die beiden Flurstücke liegen innerhalb der Flur 150 der Gemarkung Ibbenbüren.

Der Katasterbestand wurde am 02.04.2020 vom Katasteramt Steinfurt (AZ: 20-03623) übernommen. Die Daten wurden um technische Details im Bereich der randlichen Verkehrsflächen sowie im Geltungsbereich ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 wird der Ursprungs-Bebauungsplan, nämlich der Bebauungsplan Nr. 93 „In den Brockwiesen“ – 2. Änderung und 2. Teilaufhebung (rechtskräftig seit dem 21.11.2015) teilweise überlagert und dieser überlagerte Teil damit unwirksam.

## 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren

Eine wichtige Aufgabe der Stadt Ibbenbüren als Mittelzentrum 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. Im Siedlungsschwerpunkt wird die Lebensmittelnahversorgung durch den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sowie durch mehrere randliche Nahversorgungsstandorte abgedeckt.

Um den Nahversorgungsstandort Brockwiesenstraße als wichtigen Versorgungspunkt der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung abzusichern, soll dem Betreiber die Möglichkeit zu einer Attraktivierung der Einzelhandelseinrichtung in Verbindung mit einer Verkaufsflächenerweiterung in einer marktüblichen Größe eingeräumt werden.

Auf Basis einer ersten, grundsätzlichen Auswirkungsanalyse[1] soll das Verkaufsflächenpotenzial durch Änderung des bestehenden Planungsrechtes erhöht werden. Die Auswirkungsanalyse wurde später insbesondere bezüglich landesplanerischer Anforderungen ergänzt (vgl. Kapitel I, S. 7).

Da es sich um eine städtebauliche Intensivierung der Nutzung 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 des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Ibbenbüren gelegene Fläche, die sich im Siedlungsrandbereich zum Niederungsraum der Ibbenbürener Aa orientiert. Gleichzeitig weist diese Fläche durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zur Gravenhorster Straße (L 594) sowie zur Wohngebietszufahrt Brockwiesenstraße eine gute Erreichbarkeit auf.

Der Plangeltungsbereich wird durch ein eingeschossiges, nahezu quadratisches Marktgebäude eines Lebensmittelvollsortimenters mit Pultdach geprägt. Im Raum der vorgelagerten Kfz-Stellplatzflächen befindet sich zudem ein deutlich kleineres eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, welches Dienstleistungseinrichtungen dient. Zwischen den beiden Baukörpern und der Gravenhorster Straße bestehen unterschiedliche dichte Gehölzstrukturen mit einigen großkronigen Einzelbäumen. Nordwestlich und südwestlich an die stark versiegelten Grundstücksflächen grenzt eine öffentliche Parkanlage mit Wiese und lockerer Gehölzbepflanzung an. Ein wassergebundener Fußweg schafft eine Verbindung zwischen den umgebenden Wohnbereichen im Nordosten und der Gravenhorster Straße.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:
Im Ursprungsbebauungsplan sind in einem „Sondergebiet – Lebensmittelmarkt“ mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) folgende Nutzungen zulässig:

[1] BBE, Erweiterung des K+K Lebensmittelmarktes am Standort „Brockwiesenstr. 1“ in der Stadt Ibbenbüren, Köln, Dezember 2018

| | |
|---|---|
| 1. Lebensmittelmarkt/Frischemarkt | max. 800 m² VK |
| 2. Getränkemarkt | max. 200 m² VK |
| 3. Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungen | max. 120 m² Grundfläche |
| 4. Wohnungen | max. 100 m² nur im Dachgeschoss |

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einen überbaubaren Grundstücksbereich, der das Marktgebäude Nr. 3/3a dreiseitig eng umfasst und Richtung Brockwiesenstraße bis zur Nordostseite des Dienstleistungsgebäudes Nr. 1 verlängert ist, bestimmt.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind zudem 10 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen sind jedoch nicht mehr alle Bäume vorhanden.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist gleichzeitig mit einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Sie wird von einem Fußweg durchzogen.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 58 - 59 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 nordöstliche Umfeld „Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) dar. Die beabsichtigte Nutzung ist mit dieser Darstellung kompatibel.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren (Genehmigung 06.04.1978 / Bekanntmachung 19.04.1978) ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Sonderbauflächen - Lebensmittel", mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche 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.

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 Brockwiesenstraße“ als einer von dreien in der Stadt Ibbenbüren (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016) hinsichtlich seiner Grundversorgungsfunktion durch eine Vergrößerung und Attraktivierung des Vollsortimenters langfristig gesichert werden.

Eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung[2] belegt, dass eine Vergrößerung des Lebensmittelvollsortimenters von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.350 m² Verkaufsfläche unkritisch ist und die Vorgaben der Landesplanung hinreichend berücksichtigt werden.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Neufestsetzung von Lebensmitteleinzelhandelsmärkten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche wird eine „Großflächigkeit“ (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) bewirkt und erfordert damit weiterhin die Festsetzung der Art der Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“. Das Gebiet soll der Erweiterung des Lebensmittelnahversorgungsangebotes mit Waren zum Verkauf an Endverbraucher dienen. Das Sortiment wurde hinsichtlich seiner Verträglichkeit[3] für bestehende Einzelhandelsstrukturen überprüft und als verträglich erachtet.

Neben dem Lebensmitteleinzelhandel in einem SO1-Gebiet sollen auch Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Praxen in einem SO2-Gebiet zugelassen werden. Damit werden vorhandene Strukturen in zwei zueinander benachbarten Baukörpern des Plangeltungsbereiches aufgegriffen und weiterentwickelt. Auf die vormals beschränkt zulässige Wohnnutzung soll an dieser Stelle (insbesondere unter Berücksichtigung schalltechnischer Aspekte) verzichtet werden.

Neben Stellplatzanlagen für Kunden und Mitarbeiter sollen als Angebot für eine fortschreitende Elektromobilität auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie im Bereich der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien explizit zugelassen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche des „Sonstigen Sondergebietes“ soll eine dem Vorhaben entsprechend intensive Inanspruchnahme ermöglicht werden. Deshalb wird eine Versiegelungsobergrenze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Zulässigkeit wird eine vergrößerte Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche ermöglicht. Die insgesamt zulässige Versiegelung steigt unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO beim Ursprungsplan jedoch nicht.

[2] BBE, Erweiterung des K+K Lebensmittelmarktes am Standort “Brockwiesenstraße” in der Stadt Ibbenbüren, Köln, Februar 2023
[3] BBE, a. a. O.

Angesichts der Kleinflächigkeit des SO2-Gebietes, das als Ergänzungsnutzung zum SO1-Gebiet verstanden wird und der bestehenden Einheit der Sondergebietsflächen als Grundstück wird eine Ausnahmemöglichkeit bei der Bemessung der GRZ vorgesehen, die eine Überschreitung der Obergrenze ermöglicht, sofern diese im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten wird.

Bei maximal einem Vollgeschoss im SO1-Gebiet ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entbehrlich. Im SO2-Gebiet sind in Anpassung an Umgebungsstrukturen II Vollgeschosse und daraus abgeleitet eine GFZ von 1,6 zulässig.

Zusätzliche Höhenbeschränkungen, die die Gebäudekubatur auf ein für das Umfeld verträgliches Maß begrenzen, werden durch Firsthöhengrenzen sowie die Festlegung einer maximalen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen.

Die Verkaufsflächengröße von maximal 1.350 m² für Lebensmittel entspricht einem durchschnittlichen Bedarf vergleichbarer Vollsortimentereinrichtungen. Es erfolgt eine mengenmäßige Gliederung mit eindeutigem Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren. Nur maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen dem Angebot nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente dienen. Ein Einzelhandelsgutachten[4] kommt hinsichtlich anzunehmender Auswirkungen des Vorhabens zu folgendem Fazit:

„Der Untersuchungsstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes der Arrondierung Brockwiesenstraße, der die wohnungsnahe Versorgung im südwestlichen Kernstadtgebiet sicherstellt.

„Es wurde aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation als auch nach der Neuaufstellung der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) getätigt wird. Derzeitig entfallen rund 3,6 Mio. € von insgesamt 4 Mio. € Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach der Erweiterung werden in der „Worst-Case-Betrachtung" von insgesamt max. 5,7 Mio. € etwa 5,2 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet.

Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes wird der K+K Markt auch weiterhin vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im südlichen Kernstadtbereich von Ibbenbüren lebenden Bevölkerung dienen.

Zu den nächstgelegenen direkten Wettbewerbern gehören die K+K Märkte an den Standorten Münsterstraße und Püsselbürener Damm. Weitere nahegelegene Wettbewerber sind ein Lidl-Markt in Schierloh sowie Rewe und Netto im Hauptzentrum. In der nördlichen Kernstadt kommt dem Verbrauchermarkt Marktkauf im Gewerbegebiet eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Entlang der Rheiner Straße / Osnabrücker Straße sind mit Aldi, Lidl und K+K weitere Nahversorgungsstandorte vorzufinden. Auch in den Ortsteilen Dickenberg, Laggenbeck und Püsselbüren sind eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden.

[4] BBE, Erweiterung des K+K-Lebensmittelmarktes am Standort „Brockwiesenstraße 1" in der Stadt Ibbenbüren, Köln, Februar 2023

Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die geplante Neuaufstellung zu einer Umsatzsteigerung von maximal 1,7 Mio. € führen.

Die stärkste Wettbewerbswirkungen sind gegenüber den direkten Wettbewerbern K+K am Püsselbürener Damm und an der Münsterstraße von ca. 5 – 7 % zu erwarten. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungen sind allerdings betriebsgefährdende und damit städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auszuschließen. Nachrangig werden auch der Lidl-Markt in Schierloh sowie die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum mit Umverteilungsquoten von 2 – 3 % von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sein.

Zudem sei an dieser Stelle noch einmal auf den zugrunde gelegten „Worst-Case-Ansatz“ hingewiesen, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Mehrumsatz um fast das Doppelte übersteigt. Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden dementsprechend nochmals geringer ausfallen als vorab ausgeführt.

Sowohl aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes als auch des stark ausgeprägten Nahversorgungsbezuges sind nachteilige Auswirkungen auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche in Ibbenbüren bzw. Umlandkommunen desgleichen nicht zu erwarten; vor allem deshalb, weil nahezu der gesamte zu erwartende Mehrumsatz lokal umverlagert wird.

Aufgrund der integrierten Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der hohen Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung und der nachgewiesenen städtebaulichen Verträglichkeit der Erweiterung stimmt das Planvorhaben mit den Zielen des LEP NRW und des Regionalplans Münsterland überein.

Spätestens mit der geplanten Festlegung als „Entwicklungsstandort der Nahversorgung“ wird das Vorhaben auch den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren entsprechen.“

Für beide SO-Gebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter des Siedlungsgebietes diesbezüglich zu wahren. In diesem Sinne erfolgt auch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Die Baugrenzen sind so ausgerichtet, dass hinreichend Raum für Stellplätze verbleibt. Um Spielräume bei der Realisierung einzuräumen, erfolgt teilweise eine geringe Überschneidung von überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen.

# 6. Erschließung

## 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt wie bislang überwiegend von der nordöstlich benachbarten Brockwiesenstraße. Zur Landesstraße (L 594) existiert bereits eine untergeordnete Anbindung, die auf den südlichsten Grundstücksbereich beschränkt ist. Die Landesstraße weist nach der Straßenverkehrszählung 2015 eine Belastung von 9.817 DTV mit einem Schwerverkehrsanteil von 126 Kfz auf.

Aus einem nachfolgend erstellten Verkehrsgutachten[5] ergeben sich folgende aktuellere Erkenntnisse:

„[…] Im Bereich der Kampstraße soll eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im mittleren Anbindungsbereich des Gebietes an die Kampstraße wird außerdem eine KiTa realisiert und der südlich gelegene, bereits bestehende K+K-Markt soll um 200 m² erweitert werden."

„Verkehrsdaten wurden aktuell im April 2017 […] an den Knotenpunkten

- Wallheckenweg / Kampstraße
- Kampstraße / Brockwiesenstraße und
- L 594 (Gravenhorster Straße) / Brockwiesenstraße

zur Ermittlung der Spitzenstundenbelastungen, des durchschnittlichen täglichen Verkehrs und des Schwerverkehrsanteils (SV, $p_t$, $p_n$) erhoben. Die Kampstraße weist danach eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsbelastung von rund 1.150 Kfz/Tag und die Gravenhorster Straße ist mit rund 11.500 Kfz/Tag belastet. Das Unfallgeschehen entlang der Kampstraße und an den Knotenpunkten Wallheckenweg / Kampstraße und Gravenhorster Straße / Brockwiesenstraße ist in den letzten drei Jahren als unauffällig einzustufen.
Für das Prognosejahr 2030 wurden die allgemeinen Entwicklungen in Ibbenbüren sowie das Vorhaben selbst zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastung berücksichtigt."

„Insgesamt ergibt sich damit eine Prognoseverkehrsbelastung im Zuge der Kampstraße um die 1.500 Kfz/Tag, was einer mittleren Zunahme gegenüber der Analysebelastung von bis zu 30% entspricht.

[5] nts Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsgutachten zum geplanten Baugebiet „Wallheckenweg" im Westen der Stadt Ibbenbüren, Münster, 17.05.2017

Leistungsfähigkeitsberechnungen, welche für die Bestandssituation und die zukünftige verkehrliche Belastungssituation durchgeführt wurden, zeigen im Ergebnis für alle Verkehrsteilnehmer entlang der Kampstraße sehr gute Verkehrsverhältnisse (Qualitätsstufe A nach HBS 2015) und an der Einmündung Gravenhorster Straße / Brockwiesenstraße für die Einbieger eine noch ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D nach HBS 2015). Diese Berechnungen wurden durch den Aufbau und die Auswertung einer mikroskopischen Verkehrsflusssimulation überprüft und bestätigt. Ein Ausbau der Einmündung ist nicht erforderlich. Die Querungsbedingungen der Gravenhorster Straße wurden geprüft und nach RASt 06 [7] ist entsprechend der zu erwartenden stündlichen Querschnittsbelastung (ca. 1.150 Kfz/h) und der geschätzten Anzahl Querungen von 50 Fg, Rad/h die bestehende Querungshilfe ausreichend."

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird das bestehende Zufahrtsverbot im Einmündungsbereich der Brockwiesenstraße in die Gravenhorster Straße (L 594) erneut festgesetzt.

Durch eine Schleppkurvenermittlung wurde nachgewiesen, dass eine Anlieferung des Marktes an / in einer Richtung der Landesstraße möglich ist.

Die Stellplatzanlage ist im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die beabsichtigte Nutzung weiterhin ausreichend dimensioniert.

Zur Förderung von fußläufigen Verkehren wird eine entsprechende Nutzung durch die Grünfläche zwischen Brockwiesenstraße und Gravenhorster Straße auch zukünftig ermöglicht. Ein Fußweg ist als Bestandteil der Parkanlage hinweislich dargestellt.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch eine erhöhte Flächeninanspruchnahme ergibt sich vsl. ein leicht erhöhtes Erfordernis zur Ableitung von Niederschlagswassermengen. Der Schmutzwasseranteil wird 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.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung von Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² oder mehr mit den Antragsunterlagen (Bauantrag im Freistellungsverfahren, Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der BauO NRW) ein Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften beizufügen ist. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z.B. auch Innenhöhe) über 70%, so ist der Überflutungsnachweis für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen.

## 6.3 Ökologie / Begrünung

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt gegenüber dem vorherigen Plan eine moderate Reduzierung der linearen öffentlichen Grünflächen. Durch die für Stellplätze und Baukörper vergrößerten Sondergebietsflächen wird die Breite der Grünfläche reduziert. Trotz Flächeneinschränkungen bleiben die wesentlichen Funktionen der Parkanlage (Naherholung mit Wegeverbindung, optische Einrahmung der Einzelhandelseinrichtung und Abschirmung zu Wohnnutzungen, ökologische Ausgleichsfunktionen) erhalten. Die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche wird durch eine begleitende Freianlagenplanung vorbereitet.

Die 6 im Plangeltungsbereich vorhandenen hochstämmigen Linden werden sämtlich als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Stellplatzanlagen gewährleistet ein zusätzliches Pflanzgebot, dass die verkehrlich genutzten Flächen zumindest teilweise durch Bäume überkront werden.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ist nicht bekannt. Vorhandene Lebensräume werden im Rahmen der Neuplanung grundsätzlich gesichert.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung[6] bestätigt, dass keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Eine 50%ige Dachbegrünung soll ergänzendes Potenzial für Tiere und Pflanzen schaffen und gleichzeitig klimatische Effekte bewirken, die die hohe Grundflächeninanspruchnahme zumindest teilweise kompensieren.

Die bislang für das Gebäude Brockenwiesenstraße Nr. 1 zulässige Wohnnutzung soll zukünftig nicht mehr ermöglicht werden, um zu vermeiden, dass angesichts der verkehrsbedingten Belastungen ein dauernder Aufenthalt von Menschen stattfindet.

# 7. Immissionsschutz

Durch die zulässigen gewerblichen Anlagen sind weiterhin Emissionen zu erwarten, die auf benachbarte, sensible Nutzungen wirken. Da durch geplante Baumaßnahmen eine Änderung der Schallsituation zu erwarten ist, wurde unter Annahme der bisherigen Planungsvorstellungen eine Untersuchung durchgeführt, die die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit ansonsten zulässiger Vorhaben belegt.[7]

Die Bewertung kommt für den Betrieb eines projektierten Lebensmitteleinhandelsmarktes zu folgenden Ergebnissen:

[6] BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „In der Brockwiesen", im Auftrag vom Planungsbüro Hahm GmbH, Belm / Osnabrück, 14.05.2020

[7] Planungsbüro Hahm, Stadt Ibbenbüren Bebauungsplan Nr. 93 „In den Brockwiesen" – 3. Änderung, Schalltechnische Untersuchung 11/2020, Osnabrück, 16.11.2020

„Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine mögliche Öffnungszeit des Marktes von 06:30 – 21:45 Uhr an Werktagen und des Backshops zusätzlich von 06:30 – 21:30 Uhr an Sonn- und Feiertagen unterstellt.

Die Berechnungen ergaben keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während der Tages- und der Nachtzeiten.

Die Anlieferungszeiten für die Warenannahme wurden für den Zeitraum von 06:00 bis 20:00 Uhr angenommen. Eine Nachtanlieferung wurde nicht berücksichtigt."

„Unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Lärmemissionen können die Immissionsrichtwerte eingehalten und der Betrieb realisiert werden."

„Die bislang für das Gebäude Brockwiesenstraße Nr. 1 zulässige Wohnnutzung soll zukünftig nicht mehr ermöglicht werden, um zu vermeiden, dass angesichts der verkehrsbedingten Belastungen ein dauernder Aufenthalt von Menschen stattfindet."

## 8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Baugebietsflächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers, der an der Umsetzung des Vorhabens interessiert ist. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

## 9. Flächenbilanz

| Nutzungen | Fläche ca. in ha | Fläche ca. in % |
|---|---|---|
| Sondergebiete | 0,48 | 76 |
| Öffentliche Grünflächen | 0,15 | 24 |
| Geltungsbereich | 0,63 | 100 |

## 10. Erschließungskosten

Eine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist für den Plangeltungsbereich nicht erforderlich. Die Kosten für die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages - ohne finanzielle Beteiligung der Stadt - fixiert.

# 11. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Münster sind bei Beachtung des HQ extrem keine Überschwemmungen zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der in Teilen der Fläche punktuell überflutet werden kann.
In den Baugebietsflächen sind dies Flächen, die im Südosten an das Gebäude Nr. 3a angrenzen (< 0,2 m) sowie punktuell nördlich des Gebäudes Nr. 3 (< 0,15 m). Bei Ausnutzung der maximalen zulässigen OKFF sind keine Gefährdungen der Grundstücksnutzer zu erwarten. Im westlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches sind stellenweise bis zu 0,26 m Überflutung dargestellt. Ein ständiger Aufenthalt von Menschen in der „Parkanlage“ ist nicht zu erwarten.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind Fließgeschwindigkeiten von maximal bis zu 1,0 m/sec angegeben. In Kombination mit der zu erwartenden Wasserhöhe entstehen daraus jedoch keine Sturzgefahren.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

# II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

# 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

## 1.1 Fläche / Boden

Der Bodentyp des Planungsraumes wird als Gley bezeichnet. Es handelt sich dabei um Schluff, Sand (Ablagerungen in Bach- und Flusstälern). Beschrieben werden die Böden als Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig, kiesig, grau bis graubraun, untergeordnet Kies, sandig, Steine, örtlich Torf. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen mit 25 – 40 im geringen Wertbereich.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW fand keine Bewertung einer Schutzwürdigkeit 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 benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

Die ehemals nördlich der Brockwiesenstraße vorhandenen Rieselfelder, für die im Ursprungsbebauungsplan eine Nutzung des Grundwassers untersagt wurde, sind für die vorgesehenen Nutzungen im Teil des Planänderungsbereiches nicht relevant.

Es handelt sich um Flächen, die weit überwiegend bereits baulich in Anspruch genommen sind.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Südwestlich angrenzend liegt jedoch der leicht in die Landschaft einschneidende Niederungsraum der Ibbenbürener Aa (WL 1000). Das Fließgewässer ist ca. 100 m entfernt. Jenseits der Ibbenbürener Aa ist zudem ein Teich, der über einen verrohrten Abfluss in den Wasserlauf verfügt.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

## 1.3 Klima / Lufthygiene

Die intensiv versiegelten Flächen des Geltungsbereiches führen in Verbindung mit den versiegelten Bereichen des nördlichen Umfeldes zu siedlungstypischen Auswirkungen, die sich in einem relativ trockenen Zustand bei stark schwankenden Temperaturamplituden ausdrücken. Gleichzeitig wirken der benachbarte Gewässerniederungsraum sowie die randlichen Grünstrukturen und die auf dem Grundstück befindlichen Einzelbäume durchaus ausgleichend. Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen und vom benachbarten Gebäudebestand abhängig.

Der benannte, angrenzende Niederungsraum der Ibbenbürener Aa kann als Frischluftleitbahn erachtet werden.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Naturräumlich besteht eine Zuordnung zum Osnabrücker Hügelland. Der Landschaftsraum wird als Ibbenbürener Senke mit Goldbachniederung bezeichnet.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Artenarmer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald benannt. Neben der Stieleiche sind Hainbuche, Espe, Vogelbeere, Hasel, Sandbirke, Moorbirke, Weißdorn, Wasserschneeball, Grauweide, Salweide, Faulbaum und Hundsrose zu erwarten.

Die tatsächliche Vegetation besteht tlw. aus kleinen Pflanzbeeten und hochstämmigen Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzflächen sowie lockeren Gehölzstrukturen und Wiesenbereichen in der randlichen Grünfläche.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Huckberg – Teutoburger Wald bis Tecklenburg weist in südwestlicher Richtung Abstände von mind. 1.000 m auf. Der Niederungsraum der Ibbenbürener Aa ist jedoch als Verbundfläche (VB-MS-3610-001) eingestuft.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I[8] kommt zu folgendem Resultat:
„Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Essenzielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und besonders geschützte Pflanzenarten somit nicht vor."

[8] BioConsult, a. a. O.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld überwiegend durch kleinteilige landwirtschaftliche Strukturen im / am Niederungsraum der Ibbenbürener Aa und die begrenzenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Lineare Gehölzstrukturen stellen teilweise optisch vermittelnde Elemente zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen dar. Auch der Plangeltungsbereich verfügt über eine randliche Einbindung durch Gehölze. Zu den beiden Erschließungsstraßen ergibt sich ein weitgehend offenes Bild.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 594 existieren Immissionen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft einwirken. Gewerbliche oder aus landwirtschaftlichen Immissionen bedingte Einflüsse erheblichen Umfanges liegen nicht vor. Die aus der Feldbewirtschaftung resultierenden Auswirkungen können als ortsüblich erachtet werden. Nahe Intensivtierhaltung ist nicht vorhanden.

Der Plangeltungsbereich selbst hat durch die Fußwegeführung in der randlichen Grünfläche eine gewisse freizeitrelevante Bedeutung. Es handelt sich um den südlichen Beginn eines ausgedehnten Wegenetzes.

Eine Radroute verläuft vom südöstlichsten Punkt dieses Fußweges z.B. Richtung Aasee.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurden in der Vergangenheit geomagnetische Oberflächendetektionen zur Ermittlung von Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Diese konnten aufgrund ferromagnetischer Störfelder nicht ausgewertet werden. Daraus wird eine Handlungsempfehlung abgeleitet, die (wie bereits im Ursprungsbebauungsplan) in der Planzeichnung benannt sind.

## 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 / Fläche

Durch die zukünftig zulässige Bodenbeanspruchung ändert sich der Umfang der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand geringfügig. Die zulässige Versiegelung im Sondergebiet wird durch eine Flächenerweiterung erhöht. Die öffentliche Grünfläche wird in gleichem Umfang geringfügig reduziert.

Durch eine weitgehend jedoch bereits vorhandene Versiegelung der Grundstücksflächen ist keine wesentliche weitergehende Oberbodenverlagerung anzunehmen. Vorhandene Bodenfunktionen werden somit vsl. nur im geringen Umfang weitergehend eingeschränkt.

## 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung und der vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin in großem Maße abgeleitet. Eine geringe Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ist angesichts einer in größerem Maße zulässigen Versiegelung zu erwarten. Die im Bereich der Stellplatzanlage zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume bewirken eine Mäßigkeit versiegelungsbedingter Klimaeffekte.

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

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die in leicht erhöhtem Umfang zulässigen baulichen Maßnahmen ist eine spürbare Veränderung des lokalen, tendenziell stadttypischen 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 randliche Ortslage handelt, sind unmittelbare Klimaausgleichsfunktionen durch den nahen Landschaftsraum gegeben.

Eine Beeinträchtigung der Frischluftleitbahnen der Ibbenbürener Aa ist durch die geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten im Plangeltungsbereich nicht zu befürchten.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum sind angesichts weitestgehend gleichbleibender Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Bei Umbauarbeiten an Gebäuden sind diese gegebenenfalls auf zu schützenden Artenbesatz zu prüfen.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen bewirken keine spürbare Veränderung des Ortsbildes. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben weitgehend erhalten. Durch die Ergänzung von maximalen Firsthöhen sind visuelle Auswirkungen durch die Höhe der Gebäude begrenzt.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen als Wohnnutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig nicht mehr zulässig. Für die gewerblich bedingten Aufenthaltsfunktionen sind keine unzumutbaren (z. B. 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 vorliegenden Planes schalltechnisch ermittelt[9]. Eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit konnte bei Berücksichtigung zeitlicher Nutzungsbeschränkungen belegt werden.

## 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.

[9] Planungsbüro Hahm, a. a. O.

# 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 weitgehenden 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 Betriebsstandort an der Brockwiesenstraße Nr. 3 ist für eine wirtschaftlich erforderliche Erweiterung der Nutzung zu klein. Deshalb ist eine Erweiterung am Standort notwendig. Alternativ müsste ein anderer Standort genutzt werden. Da sich derzeit für die Nahbereichsversorgung im Umfeld keine bereits baulich genutzten Flächen anbieten, müsste eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erwogen werden. Dies würde jedoch voraussichtlich zu deutlich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 26.09.2023
Ri/We-19180011-12
*gez. Uphoff*
Planungsbüro Hahm GmbH

# III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat der Begründung des Entwurfes am 29.03.2023 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.04.2023 bis 19.05.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Ibbenbüren in seiner Sitzung am 27.09.2023 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Ibbenbüren, den 15.09.2023

Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

*gez. Kaß*
(Kaß)