

Begründung/ Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Laggenbeck - Hof Dirksmeyer", 2. Änderung und 1. Ergänzung unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck – Jahnstraße“ der Stadt Ibbenbüren

I. Begründung

- Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**
- Einordnung in übergeordnete Planungen**
- Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept**
- Natur und Landschaft, Immissionsschutz, Sonstige Planungsinhalte**

II. Umweltbericht

Einleitung

- Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Beschreibung der Umwelt

- Menschen / betroffene Bevölkerung
- Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
- Boden und Wasser
- Luft und Klima
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

- Vermeidung / Verminderung / Verringerung
- Ausgleich

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Zusammenfassung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 23.04.2008 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 „Laggenbeck – Hof Dirksmeyer“, 2. Änderung beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB/ 4 (1) BauGB hat sich die Notwendigkeit für eine Erweiterung des Planbereiches im Nordosten zugunsten des dort ansässigen Unternehmens für Containerdienste ergeben.

Dieser Bereich betrifft den Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck – Jahnstraße“.

Um dies entsprechend planungsrechtlich umzusetzen erfolgt neben der 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr die 1. Ergänzung unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck - Jahnstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung, Teilaufhebung und Ergänzung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung dargestellt.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit Übergang zum östlich angrenzenden Agrarbereich und Erholungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit Übergang zur Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Freibad/ Sportanlagen dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (133. Änderungsverfahren) durchgeführt worden; diese Änderung wird unmittelbar der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Tecklenburger Straße in Laggenbeck liegt der Stadt Ibbenbüren ein Antrag auf Erweiterung vor.

Dieser Standort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Laggenbeck – Hof Dirksmeyer“ und ist derzeit insgesamt als allgemeines Wohngebiet mit Übergang zur Grünfläche/ Freibad festgesetzt.

Tatsächlich wird dieser Bereich von einer gemischten Nutzung aus Lebensmittelmarkt, Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung, Gaststätte nebst Kegelbahn sowie vom Baustoff-Handelsbetrieb Steingröver geprägt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel – Einzelhandel (Erweiterung um rd. 300 m² Verkaufsfläche auf 1200 m² Verkaufsfläche) bei gleichzeitiger Anpassung der Nutzungen im Umfeld zu schaffen, ist die Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt + Handel, Februar 2008 wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren für den Lebensmittel – Vollsortimenter ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Nach dem vorgenannten Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich bei dem Standort um den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles.

Entsprechend ist es Ziel der städtebaulichen Entwicklung, die Erhaltung und Fortentwicklung zu unterstützen und sicherzustellen.
Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters um rd. 300 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 1.200 m² Verkaufsfläche wird diesem Ziel entsprochen.

Im Interesse der Wahrung und der Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet ist eine Begrenzung der Verkaufsflächen vorgesehen. Um dies zu gewährleisten, wird nachstehende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Das Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO dient der Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel-Einzelhandel.

Zulässig ist:

ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche – Lebensmittel und Nonfood (Nicht-Lebensmittel)

Der nördlich und östlich angrenzende Bereich wird entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt, in dem eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 realisiert werden kann.

Mit Rücksicht auf den Bestand und um eine Nachverdichtung zu ermöglichen werden die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst..

Im Zuge des Planverfahrens hat sich die Notwendigkeit für eine Erweiterung des Planbereiches im Nordosten zugunsten des dort ansässigen Unternehmens für Containerdienste ergeben. Dieser Bereich betrifft den Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck – Jahnstraße“. Um dies entsprechend planungsrechtlich umzusetzen erfolgt neben der 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr die 1. Ergänzung unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck - Jahnstraße“ ;dabei wird für diesen Bereich entsprechend den angrenzenden Nutzungsvorgaben Mischgebiet festgesetzt. Für diesen Bereich sind aus Gründen des Immissionsschutzes jedoch Wohngebäude ausgenommen.

Zur Sicherung und Wahrung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet wird für das im Änderungsbereich festgelegte Mischgebiet bestimmt, dass Einzelhandel nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (sh. Ibbenbürener Sortimentsliste April 2008) zulässig ist. Von dieser Festlegung ist die erste Bauzeile entlang der Tecklenburger Straße, die noch im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils gelegen ist, ausgenommen.

Vergnügungsstätten werden für den Planbereich ausgeschlossen, da im Planbereich vornehmlich eine Verdichtung der Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung angestrebt wird.

Das Plangebiet wird wie bisher von Westen über die Tecklenburger Straße bzw. von Norden über den Eisenbahnweg erschlossen.

Vorsorglich wird für eine mögliche Begradigung des Eisenbahnweges im nordöstlichen Änderungsbereich eine Fläche von rd. 45 qm als Verkehrsfläche festgesetzt.

Bezogen auf mögliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Zufahrtsbereich bzw. auf der Landstraße 796, bedingt durch den Lebensmittelmarkt wird festgestellt, dass die Verkaufsflächenerhöhung nicht zwangsläufig ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich zieht. Dies begründet sich darin, dass die Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie dem Zweck dient, die Waren besser präsentieren und den Einkauf für den Kunden angenehmer gestalten zu können (z.B. durch breitere Gänge zwischen den Regalen). Darüber hinaus resultiert ein größerer Flächenbedarf u.a. aus der Aufstellung flächenintensiver Kühltruhen, größere Kassenzonen (Scankassen) etc.

Ein weiterer Anteil an der Festlegung einer höheren Verkaufsfläche kommt dem aufgrund aktueller Rechtsprechung erforderlichen Einbeziehen von Kassenzonen und Windfang in die Verkaufsfläche zu.

Vorstehende Ausführungen, sowie die Tatsache, dass keine weiteren Stell- bzw. Parkplätze angelegt werden machen deutlich, dass davon auszugehen ist, dass mit der Verkaufsflächenerhöhung nicht zwangsläufig ein höheres Verkehrsaufkommen einhergeht.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass der Planbereich bereits weitgehend bebaut ist und ohne Bebauungsplan dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wäre. Diese Vorhaben unterliegen nicht der Eingriffsregelung, so dass im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung kein ökologischer Ausgleich vorgesehen ist.

Lediglich im Nordosten wird eine bisher freizeitgenutzte Grünfläche in einer Größe von 1.140 m² in Mischgebiet bzw. Verkehrsfläche zugunsten des dort angrenzend ansässigen Unternehmens für Containerdienste geändert.

Es ist vorgesehen, die Inanspruchnahme dieser Fläche extern ökologisch auszugleichen.

Auf der Grundlage der erfolgten Bilanzierung (Umweltbericht) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2.420 WE/qm.

Die bisher mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumbestände werden, soweit sie nicht bereits von der im Südwesten festgesetzten Grünfläche/ Ehrenmal erfasst sind, auch künftig mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Dies trifft besonders auch für die in 1989 von der Bezirksregierung als Naturdenkmal festgesetzte Stieleiche am Haus 16, Eisenbahnweg zu.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstrecke Rheine-Osnabrück und der Tecklenburger Straße.

Diesbezüglich ist seinerzeit für den nördlich der Bahnstrecke gelegenen Planbereich Nr. 84 „Potthofweg“ das Schalltechnische Gutachten Nr. 10784B erstellt worden.

Da der Änderungsbereich vergleichbar dem Planbereich „Potthofweg“ zur Bahntrasse (in Troglage) und zur Tecklenburger Straße hin gelegen ist, im Alt-Bebauungsplan bisher keinerlei Festlegungen getroffen worden sind und die Verkehrsbelastungszahlen aus Straßen- und Schienenverkehr nach Überprüfung auch heute noch in Ansatz gebracht werden können, sind die Ergebnisse dieses Gutachtens wie folgt als Lärmvorsorge in diese Bebauungsplanung eingestellt worden.

Bei den im Bebauungsplan mit A, B, C gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. Dabei können Fenster von Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie Gaststätten, Schalterräumen oder Läden in der nächstniedrigeren Schallschutzklasse als der angegebenen eingebaut werden.

Im Einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 festgesetzt.

Flächen	Schallschutz- klasse	
A	4	Für Fenster mit Sichtorientierung zur Tecklenburger Straße (L 796)
	3	Für Fenster an den der Tecklenburger Straße abgewandten Seiten der Gebäude
B	3	Für Fenster an allen Seiten der Gebäude
C	3	Für Fenster mit Sichtorientierung zur Tecklenburger Straße (L 796)
	2	Für Fenster an den der Tecklenburger Straße abgewandten Seiten der Gebäude

Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Planbereich (Mischgebiet/ Sondergebiet) ist über ein entsprechendes Immissionsgutachten untersucht worden.

Hiernach werden zum Schutz einer möglichen Wohnbebauung in dem Mischgebiet nördlich und westlich des Sondergebietes im Bebauungsplan zusätzlich folgende Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 1.1723.1/01, erstellt vom Büro Wenker & Gesing GmbH festgesetzt:

- Zum Schutz der Erdgeschossenebene ist an der nördlichen Grenze des Sondergebietes im Bereich der Verladezone des Lebensmittelmarktes auf einer Länge von 30 Metern eine Lärmschutzwand zu errichten (Digitalisierungsplan, Anlage 2 des Berichtes Nr. 1.1723.1/01), die bezogen auf das Niveau der vorhandenen Anlieferung eine Höhe von 1,0 Meter aufweist; dies entspricht, bezogen auf das nördlich angrenzende tiefergelegene Mischgebiet, einer Höhe von etwa 2,0 Metern.
- In den Überschreitungsbereichen der Mischgebietsflächen (betrifft den(EG)Erdgeschoss- und (DG)Dachgeschossbereich westlich des Sondergebietes sowie den DG-Bereich nördlich des Sondergebietes; Lärmkarten, Anlagen 4 und 5 des Berichtes Nr. 1.1723.1/01), dürfen schutzbedürftige Nutzungen in Gebäuden (Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind), die zum Sondergebiet hin ausgerichtet sind (Sichtverbindung), keine offenbaren Fenster erhalten. Eine ausreichende Frischluftzufuhr dieser Räume ist durch eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlage sicherzustellen.

Abweichend von dem Planentwurf aus dem 1. Beteiligungsverfahren ist eine geringfügige Ausweitung des Mischgebietes nach Osten erfolgt.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden für diesen Bereich Wohngebäude ausgenommen.

Dem Ziel der Vermeidung von Immissionskonflikten dient ebenfalls die Maßnahme, gegenüber der Freibadfläche die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 51 auf den ursprünglichen Bestand zurückzunehmen.

Sonstige Planungsinhalte

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Planbereich erfolgt über das zentrale Wasserleitungsnetz.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Im nordöstlichen Planbereich ist eine Regenwasserleitung DN 200 der Stadt Ibbenbüren vorhanden. Diesbezüglich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Soweit eine Überbauung erfolgen soll, sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit der Stadt Ibbenbüren abzustimmen und gehen zu Lasten des Bauherrn“.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Für den Änderungsbereich sind z.Zt. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (MBI.NW. S.582) bekannt.

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches = 14.712 m²

davon:

Sondergebiet = 3.067 m²

Mischgebiet = 11.271 m²

Grünfläche/Ehrenmal = 329 m²

Verkehrsfläche = 45 m²

II. Umweltbericht

Seit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung vorzunehmen, sofern nicht die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorliegen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung wird integriert im Umweltbericht abgearbeitet.

Einleitung

Inhalt und Ziele der Planung

Der Änderungsbereich ist im Stadtteil Laggenbeck südlich der Bahnstrecke Rheine-Osnabrück und östlich der Tecklenburger Straße/ L 796 gelegen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der geplanten Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel - Einzelhandel (Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche um rd. 300 m² Verkaufsfläche auf 1.200 m² Verkaufsfläche) bei gleichzeitiger Anpassung der Nutzungen im Umfeld, die von einer gemischten Nutzung geprägt ist. Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren wird auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt + Handel, Februar 2008 für den Lebensmittel-Vollsortimenter ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt, dabei wird die max. Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt.

Im Verlauf des Planverfahrens hat sich die Notwendigkeit für eine Erweiterung des Planbereiches im Nordosten zugunsten des dort ansässigen Unternehmens für Containerdienste ergeben.

Dieser Bereich betrifft den Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck – Jahnstraße“. Um dies entsprechend planungsrechtlich umzusetzen erfolgt neben der 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr die 1. Ergänzung unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitanlage Laggenbeck - Jahnstraße“.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 14.712 m² und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet im Änderungsbereich und als Grünfläche/Sportanlagen im Aufhebungs - bzw. Ergänzungsbereich festgesetzt.

Im Rahmen dieser Änderung- und Ergänzungsplanung wird an Bauflächen im Südwesten ein 3.067 qm großes Sondergebiet/Lebensmittel und darüber hinaus ein 11.271 qm großes Mischgebiet festgesetzt. 329 qm werden als Grünfläche/Ehrenmal und 45 qm als Verkehrsfläche am Eisenbahnweg festgelegt.

Es ist vorgesehen, die Inanspruchnahme der bisher im Nordosten gelegenen freizeitgenutzten Fläche extern ökologisch auszugleichen.

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Tecklenburger Straße im Westen und den Eisenbahnweg im Norden.

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Bauleitplanung relevant sind die folgenden, in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Baugesetzbuch:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen:

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädigenden Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm:

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

DIN 18005:

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig.

Die genannten Ziele werden nachfolgend in der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Festlegung der Umweltschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Beschreibung der Umwelt

Menschen / betroffene Bevölkerung

Der Änderungsbereich ist im Stadtteil Laggenbeck, südlich der Bahnlinie Rheine – Osnabrück, östlich der Tecklenburger Straße/ L 796 gelegen.

Im südlichen Änderungsbereich ist ein K+K Lebensmittelvollsortimenter auf rd. 900 m² Verkaufsfläche mit westlich vorgelagerter Stellplatzfläche und einem Ehrenmal vorhanden.

Der übrige Bereich wird von einer gemischten Nutzung als da sind: Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung, Gaststätte, Baustoff – Handelsbetrieb etc. geprägt.

Östlich und südlich grenzen Freizeitanlagen (Sportanlagen, Freibad) an.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der Westfälischen Bucht der Untereinheit 535.32 „Schafbergplatte“.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet der trockene Buchen-Eichenwald einstellen.

Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft:
Buche (*Fagus silvatica*), Trauben-Eiche (*Quercus patraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hülse (*Ilex aquifolium*).

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen weitgehend bebauten Bereich bzw. um durch Planungsrecht bereits gesicherte Bauflächen.

Lediglich im Nordosten wird eine bisher freizeitgenutzte Grünfläche/Sportanlagen in einer Größe von 1.140 qm in die Planung einbezogen.

Der Planbereich betrifft weder ein Landschaftsschutzgebiet, noch ein Naturschutzgebiet.

Im nordöstlichen Änderungsbereich ist eine in 1989 von der Bezirksregierung als Naturdenkmal festgesetzte Stieleiche vorhanden.

Sonstige geschützte Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope, FHH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten sowie der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der Änderungsbereich ist durch Immissionen der Tecklenburger Straße/L796 und der Bahnstrecke Rheine - Osnabrück vorbelastet.

Boden und Wasser

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3712 Ibbenbüren steht als charakteristischer Bodentyp Pseudogley, stellenweise Podsol-Pseudogley oder Graubrauner Plaggenesch an.

Diese entstanden aus Flugsanden des Holozän und Pleistozän und/oder durch Plaggenauftrag.

Es handelt sich um lehmige, schwach steinige, stellenweise tiefreichend humose Sandböden mit geringer Sorptionsfähigkeit, mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und mittlerer Wasserdurchlässigkeit der lehmig – sandigen Deckschicht; hohe Sorptionsfähigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und geringe Wasserdurchlässigkeit des lehmigen Untergrundes; meist schwache Staunässe bis in den Oberboden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.
Das Grundwasser steht 0 bis 4 dm unter Flur.

Für den Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind z.Zt. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.04.2005 (MBI.NW.S.582) bekannt.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Laggenbeck (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf.

Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Der Planbereich liegt im Einflussbereich der Tecklenburger Straße/L796 sowie der Bahnstrecke Rheine-Osnabrück.

Es sind daher Vorbelastungen durch Schadstoff- und Lärmimmissionen gegeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Im nordöstlichen Änderungsbereich ist eine in 1989 von der Bezirksregierung als Naturdenkmal festgesetzte Stieleiche vorhanden.

Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es werden keine Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur – und Sachgütern andererseits erwartet, die besonders herauszustellen wären.

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung/ Verminderung/ Verringerung

Mit dieser Planung wird vorrangig eine geordnete städtebauliche Entwicklung für einen bereits baulich genutzten Bereich nebst geringfügiger Anhebung von Lebensmitteleinzelhandelsverkaufsflächen erreicht.

Eine Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen wird durch die entsprechende Aufbereitung an diesem Standort somit vermieden.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Planbereich ist bereits vollständig über das öffentliche Kanalisationsnetz erschlossen.

Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser auf der Grundlage geltender Gesetze werden Belastungen der Umwelt vermieden.

Der markante Baumbestand an der Tecklenburger Straße sowie die in 1989 von der Bezirksregierung als Naturdenkmal festgesetzte Stieleiche am Haus 16, Eisenbahnweg werden im Rahmen der folgenden Bebauungsplanung mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Durch die geplante Ausweisung einer gemischten Nutzung wird vornehmlich der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Diese vorhandene gemischte Nutzungsstruktur erfordert auch gleichzeitig die Annahme einer entsprechend angepassten Akzeptanz in bezug auf die zu berücksichtigende Vorbelastung durch Immissionen.

Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Planbereich ist über ein entsprechendes Immissionsgutachten untersucht worden.

Die sich hieraus ergebenden Verminderungs- bzw. Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ausgleich

Der Planbereich betrifft einen Bereich, der baulich bereits weitgehend genutzt bzw. durch Planungsrecht als Baufläche gesichert ist.

Lediglich im Nordosten wird eine bisher freizeitgenutzte Grünfläche/Sportanlagen in einer Größe von 1.140 qm in die Planung einbezogen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, so dass sich besonders wegen der Lage und vorhandenen Nutzung lediglich für den nordöstlichen Bereich, der sich derzeit als freizeitgenutzte Grünfläche darstellt, die Notwendigkeit für einen ökologischen Ausgleich ergibt.

Durch die Inanspruchnahme dieser Grünfläche(Sportanlagen) ergibt sich ein Kompensationsdefizit (sh. Eingriffsbilanzierung) von 2.420 WE/qm.

Es ist vorgesehen, dies Defizit extern auszugleichen.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Beschreibung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Unterbleiben der Planung, der sogenannten Nullvariante, würde der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf der bisherigen Fläche fortgeführt, jedoch wäre nicht absehbar, inwieweit eine Standortsicherung ohne Verkaufsflächenanhebung wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit langfristig möglich bleibt.

Dies trifft ebenfalls für den ansässigen Betrieb Steingröver zu, dessen Existenz ohne entsprechende Option auf eine Erweiterung gefährdet wäre.

Bei Durchführung der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten:

Menschen

Unzumutbare Beeinträchtigungen, für die im Planbereich lebenden Menschen sind nicht zu erkennen.

Durch die geplante Ausweisung einer gemischten Nutzung wird vornehmlich der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Diese vorhandene gemischte Nutzungsstruktur erfordert auch gleichzeitig die Annahme einer entsprechend angepassten Akzeptanz in bezug auf die zu berücksichtigende Vorbelastung durch Immissionen.

Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Planbereich ist über ein entsprechendes Immissionsgutachten geprüft worden.

Sich hieraus ergebende Verminderungs- bzw. Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen für die Menschen sind somit nicht zu erwarten.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Der Planbereich betrifft einen Bereich, der baulich bereits weitgehend genutzt ist.

Es wird lediglich eine kleine, bisher freizeitgenutzte Grünfläche in die Planung einbezogen.

Da die vorhandene Nutzungsstruktur für den Planbereich grundsätzlich beibehalten wird, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

Die vorhandene Stieleiche wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung erstmals als Naturdenkmal planungsrechtlich gesichert.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Boden und Wasser

Durch die Festsetzungen des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet unwesentlich erhöht, so dass sich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben.

Luft und Klima

Da es sich um einen weitgehend bebauten Bereich handelt, gehen klimarelevante Flächen nicht verloren. Durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Höhenbeschränkungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches der Besonnung etc. zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Stieleiche am Haus 16, Eisenbahnweg ist im Rahmen der Bebauungsplanung als Naturdenkmal festgesetzt.

Eingriffsbilanzierung

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass der Planbereich bereits weitgehend bebaut ist und ohne Bebauungsplan dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wäre. Diese Vorhaben unterliegen nicht der Eingriffsregelung, so dass im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung kein ökologischer Ausgleich vorgesehen ist.

Lediglich im Nordosten wird eine bisher freizeitgenutzte Grünfläche in einer Größe von 1.140 m² in Mischgebiet bzw. Verkehrsfläche zugunsten des dort angrenzend ansässigen Unternehmens für Containerdienste geändert.

Nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung NRW ergibt sich ein ökologischer Wertverlust von 1.140 qm x 3 Biotopwertpunkte; dies entspricht einem Wertverlust von 3.420 WE/qm.

Dem steht auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine vollversiegelte Mischgebietsnutzung auf rd. 640 qm neben einem verbleibenden rd. 500 qm strukturarmen Ziergartenbereich gegenüber. Der Ziergartenbereich ist mit 500 qm x 2 Biotopwertpunkten = 1.000 WE/qm zu berücksichtigen, so dass ein **auszugleichender ökologischer Wertverlust von 3.420 WE/qm – 1.000 WE/qm = 2.420 WE/qm** verbleibt.

Es ist vorgesehen, diesen ökologischen Wertverlust extern auszugleichen.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen überwiegend baulich genutzten Bereich .

Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz würden bei nicht marktgerechter Anpassung der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes dazu führen, dass der Standort zwangsläufig in Frage gestellt werden müsste.

Um die räumliche Versorgung zu gewährleisten bieten sich keine anderen Lösungsmöglichkeiten.

Dies trifft ebenfalls für den ansässigen Betrieb Steingröver zu, dessen Existenz ohne entsprechende Option auf eine Erweiterung gefährdet wäre.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt & Handel, Dortmund , Februar 2008.

Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 1.1723.1/01, vom 24.09.2008, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die herauszustellen wären.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring dient der Überwachung umweltrelevanter Auswirkungen des Bebauungsplanes

Insbesondere soll es ein frühzeitiges Erkennen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ermöglichen, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Umweltrelevante Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches, geringfügige Inanspruchnahme einer freizeitgenutzten Grünfläche sowie die Anhebung der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der Eingriffsregelung extern ausgeglichen. Um dem erforderlichen Immissionsschutz Rechnung zu tragen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes sowie der schalltechnischen Untersuchung durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung.

Darüber hinaus wird auf die Informationspflicht der Umweltbehörden verwiesen, sollten durch diese Änderung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage Besonderheiten auf:

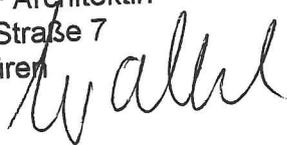
- Es werden überwiegend versiegelte Flächen bzw. durch Planungsrecht bereits gesicherte Bauflächen in Anspruch genommen.
- Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und durch Immissionen der Tecklenburger Straße/L796 und der Bahnstrecke Rheine - Osnabrück vorbelastet.
- Der Planbereich betrifft weder ein Landschaftsschutzgebiet, noch ein Naturschutzgebiet.
- Im nordöstlichen Änderungsbereich ist eine in 1989 von der Bezirksregierung als Naturdenkmal festgesetzte Stieleiche vorhanden.
- Sonstige geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotop-, FHH - Gebiete, Vogelschutzgebiete etc. sind im Planbereich nicht vorhanden.
- Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten sowie der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf eine Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches, geringfügige Inanspruchnahme einer freizeitgenutzten Grünfläche sowie die Anhebung der Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt bei gleichzeitiger Anpassung der Nutzungen im Umfeld, die von einer gemischten Nutzung geprägt ist, beschränken.

Erhebliche oder nachhaltige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

Aufgestellt im Oktober 2008

H. Spallek, Dipl./Ing,
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren

