

## Begründung

### 152. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenweg“



Kartengrundlage: Open street map

inkraftgetreten

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

## Begründung

1	Anlass, Ziel, Rahmenbedingungen .....	2
2	Vereinbarkeit mit den überörtlichen Planungszielen .....	3
3	Abwägung der Planänderung mit den berührten Belangen .....	5
4	Inhalt der Planänderung .....	8

### 1 Anlass, Ziel, Rahmenbedingungen

<b>Anlass</b>	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenstraße“ befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der durch eine geplante Modernisierung die Großflächigkeit erreichen wird. Diese geplante Modernisierung des Einzelhandelsgeschäftes ist nach dem bisher geltenden Baurecht auf den Flächen (gemischte Bauflächen) nicht möglich.
<b>Ziel</b>	Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, die bestehende Nahversorgung in den Stadtteilen zu sichern und dies erfordert auch eine bedarfsgerechte Modernisierung von Geschäften, soweit diese mit dem Oberziel Nr. 28 des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) <sup>1</sup> in Einklang stehen und die Verkaufsflächenzuwächse in den Ortsteilen mit dem Ergebnis einer Großflächigkeit nur innenstadtverträglich erfolgen. Dieses ist vorliegend der Fall.
<b>Aufstellungs- beschluss</b>	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung zur 152. Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.03.2019 beschlossen.
<b>Lage / Größe</b>	Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Stadt, nördlich der <i>Osnabrücker Straße</i> . Er umfasst den Standort eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorger / Lebensmittel) und ist rd. 8.100 m <sup>2</sup> groß

Abb. 1 Übersicht über den Geltungsbereich der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:5000 bestimmt.

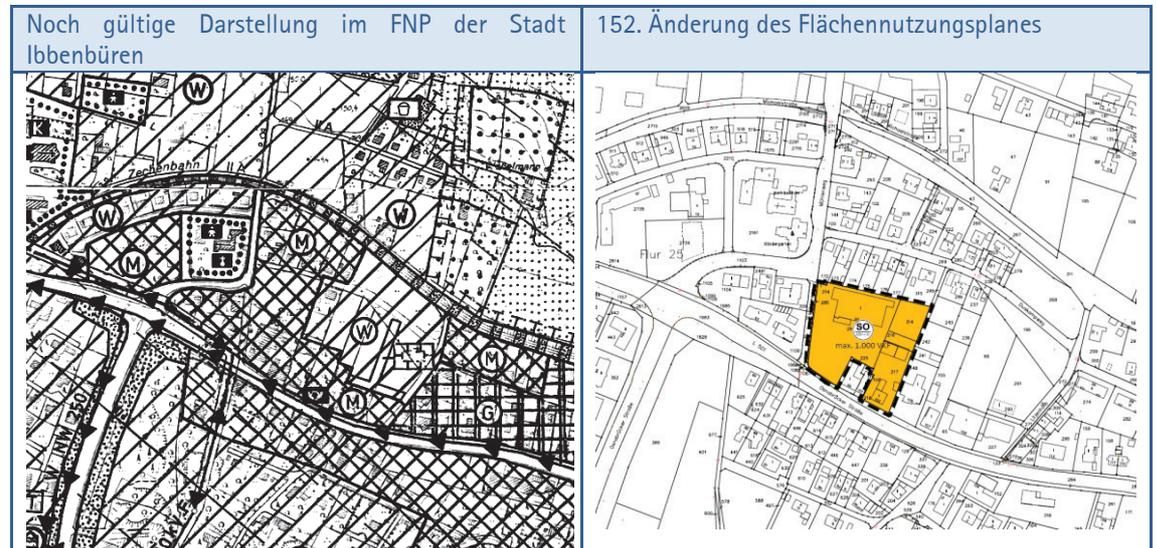
Kartengrundlage: Metadaten, geoportal NRW

1 Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, erstellt durch BPV Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2014

Bisherige Darstellung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ibbenbüren als gemischte Baufläche (M) und in einem kleinen, östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist jedoch im berührten Bereich nicht entwickelt. Mit den bisherigen Flächendarstellungen und städtebaulichen Zielen, die sich auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenweg“ wiederfinden, ist eine Modernisierung des Standortes baurechtlich nicht möglich.

Abb. 2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren



Planerfordernis / Verfahren

Zur Stützung des Versorgungsziels wird im Flächennutzungsplan deshalb die Umwidmung von gemischten Bauflächen in ein **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD), maximale Verkaufsfläche (VKF) 1.000m<sup>2</sup>** erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird dabei im **Parallelverfahren** zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg / Mühlenweg“ geändert (§ 8 (4) BauGB).

## 2 Vereinbarkeit mit den überörtlichen Planungszielen

Die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren ist mit den übergeordneten Planungszielen abgestimmt und mit ihnen vereinbar. Von Bedeutung für das städtische Planziel sind die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen und des Regionalplanes Münsterland zu großflächigen Einzelhandelsprojekten.

### ■ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)<sup>2</sup> weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Eine Übereinstimmung der Planungsabsichten der Stadt mit den Zielen (zu beachten) und den Grundsätzen (zu berücksichtigen) der Landesplanung liegt vor:

- **LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 1 (Seite 45): Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.**

Der Geltungsbereich ist als allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Münsterland dargestellt (siehe nachfolgenden Auszug, Blatt 1 RP Münsterland).

2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Mai 2005 (GV. NRW.S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Mai 2016 (GV.NRW.S.259)



- **LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 2 (Seite 45):** Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist; die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient; und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung und führt nicht zu einer Beeinträchtigung zentraler sonstiger Versorgungsbereiche. Die Prüfung durch eine aktuelle Einzelhandelsstudie und Bewertung ist erfolgt (siehe dazu auch Kapitel 3).

- **LEP – Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 7 (Seite 46):** Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des §11 Absatz3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß §11 Absatz3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch die Modernisierung des Einzelhandelsstandortes liegt nicht vor. Die Aussagen des Regionalplanes bzw. die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt wurden berücksichtigt.

#### ■ **Regionalplan Münsterland (RP)**

RP

Auch in den Aussagen des **Regionalplans Münsterland (RP)**<sup>3</sup> werden für die Weiterentwicklung der Nahversorgung keine gegenteiligen Aussagen gemacht. Die Planziele der Stadt sind auf die regionalen Planziele abgestimmt:

- **Ziel 4 – Die Einzelhandelsentwicklung auf die allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren / Ziel 4.3 – Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.**

Das Ziel ist beachtet. Für das Plangebiet ist ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Beurteilung, ob eine Verkaufsflächenerweiterung „geringfügig“ ist, ist nach den Angaben des Regionalplans vom Einzelfall abhängig. Dabei kann einbezogen werden, ob ein Erweiterungswunsch eines Einzelhandelsunternehmens durch z.B. geänderte rechtliche Bestimmungen motiviert ist oder wie weit der Erweiterungswunsch etwa geeignet ist, zusätzliche Kaufkraft zu binden und damit den Einzelhandelsbetrieb gegenüber raumordnerisch

<sup>3</sup> Regionalplan Münsterland vom 16.12.2013, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17) vom 27.06.2014

zielkonform platzierten Konkurrenten zu stärken. Im vorliegenden Planfall ist die Erweiterung durch sich ändernde Anforderungen an Organisation und Warenpräsentation begründet. Die Auswirkungen des Planzieles wurden ermittelt. Es liegt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept (siehe auch Kapitel 3) für die Stadt vor.

- Grundsatz 10 - Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben / Grundsatz 10.2 - Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen / Grundsatz 10.3 - Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ..... zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Ziel des Planvorhabens ist die weitere Sicherung der Nahversorgung durch eine gezielte Modernisierung des vorhandenen Bestandes. Die Auswirkungen des Planzieles wurden ermittelt. Es liegt ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept für die Stadt vor (siehe Kapitel 3). Sonstige Nahversorgungsbereiche werden nicht beeinträchtigt. Es wird kein neuer Standort geschaffen, sondern es erfolgt ein zielgerichteter Bestandsschutz unter Berücksichtigung der Erfordernisse moderner Warenpräsentation, wodurch die Nahversorgung weiterhin gesichert wird. Sonstige zentrale Versorgungsbereiche der Stadt werden nicht beeinflusst. Alle Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden eingehalten.

### 3 Abwägung der Planänderung mit den berührten Belangen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll vorbereitend die Möglichkeit eröffnen, einen vorhandenen Versorgungsstandort (Lebensmitteldiscounter), der sowohl den Ortsteil Bockraden wie auch den Ortsteil Schafberg versorgt, bedarfsgerecht zu erweitern. Die damit erreichte Großflächigkeit (Handel) am Standort berührt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Zusammenschau mit den raumordnerischen Belangen insbesondere die städtebaulichen Belange einer gleichwertigen Ortsteilentwicklung und Ortsteilversorgung sowie die Ziele des Einzelhandelskonzeptes, die in die Abwägung einzustellen sind.

Abb. 3 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der Versorgung	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	gering berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

#### ■ **Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (§ 1(6) Nr. 1 BauGB)

Im Umfeld des geplanten Sonstigen Sondergebietes finden sich unterschiedliche Nutzungen, vorwiegend sind es Wohnnutzungen. Eine Vereinbarkeit der Handelsnutzung am Standort mit diesen Schutzansprüchen war bislang gegeben.

Die mögliche Zunahme der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters darf nicht zu solchen Veränderungen führen, die den Standort immissionsschutzrechtlich in Frage stellen. Die

maximal zulässige Verkaufsfläche muss somit auch in Abgleich mit immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Die Schutzansprüche der Nachbarschaft bzw. die Einhaltung aller erforderlichen Orientierungswerte können in der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanung im Detail dargelegt, bewertet und baurechtlich geregelt werden.

- **Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen** (§ 1(6) Nr. 2 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- **Soziale, kulturelle Bedürfnisse** (§ 1(6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- **Belange der Anpassung vorhandener Ortsteile** (§ 1(6) Nr. 4 BauGB)

Die Weiterentwicklung des Standortes durch Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes dient der Stabilisierung innerörtlicher Versorgungsstrukturen.

Die aktuell vorhandene Handelsnutzung (Lebensmitteldiscounter) innerhalb einer gemischten Baufläche ist für die Versorgung von zwei großen Wohngebieten, die sich nördlich und südlich entlang der *Rheiner Straße* und *Osnabrücker Straße* in den Ortsteilen Schafberg und Bockraden erstrecken, von Bedeutung. Die im Umfeld zusätzlich vorhandenen Handelseinrichtungen und die vorhandene ausgeglichene Versorgungsstruktur werden bei einer Begrenzung der maximal möglichen Verkaufsfläche entsprechend den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens nicht negativ verändert (siehe dazu auch Kapitel 3.11 – Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte). Eine Entwicklung des Standortes bis zu den gutachterlich aufgezeigten und raumordnerisch gebotenen Verkaufsflächenbeschränkungen ist demnach städtebaulich zielführend.

Auch die exakte Branchenbestimmung des zulässigen Einzelhandels im Sonstigen Sondergebiet wie auch der Umfang der verträglichen Verkaufsfläche am Standort ist entsprechend der Empfehlung der Bezirksregierung Münster (Schreiben vom 16.07.2018) in der vorliegenden 152. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Weitergehende Regelungen trifft der begleitend erstellte Bebauungsplan.

- **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes** (§ 1(6) Nr. 5 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt in einer zentralen Siedlungslage, die allerdings nicht durch einen besonderen baulichen Charakter geprägt ist. Die Stadt wird zur Förderung eines ansprechenden Ortsbildes am Standort in der parallel erstellten Bebauungsplanung bzw. im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen für die weitere Entwicklung des Standortes berücksichtigen.

- **Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften** (§ 1(6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- **Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)** (§ 1(6) Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht liegt vor (siehe Anhang). Danach führt das städtebauliche Ziel der Stadt mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes im zentralen Siedlungsbereich nicht zu umwelterheblichen Veränderungen. Die verbesserte Nachnutzung eines vorhandenen Standortes verhindert die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle des Stadtgebietes und wirkt sich positiv auf den Bodenschutz aus. Es entstehen keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse.

Der parallel erstellte Bebauungsplan regelt Erfordernisse bezogen auf grünordnerische Ziele der Stadt und den Umgang mit einer vorhandenen Altablagerung.

■ **Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung** (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Die Planung dient der kurzfristigen Investition und berücksichtigt in besonderem Maße die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur.

Veränderte Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur (technische Ver- und Entsorgung) ergeben sich nicht. Die Belange von Leitungsträgern, die Sicherung von Rohstoffvorkommen (Bergwerksfeld), sowie des Bodenschutzes (Altablagerung) werden in der parallel erstellten Bebauungsplanung im Detail berücksichtigt.

■ **Belange des Verkehrs** (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet grenzt südlich an die Osnabrücker *Straße* (Landesstraße 501) und östlich an den *Mühlenweg*. Derzeit ist das Gebiet nur über den *Mühlenweg* angebunden. Mit der Modernisierung des Standortes sind auch Veränderungen / Verbesserungen der bisherigen Anbindungssituation möglich. Es ist städtebauliches Ziel, dass sich zukünftig der größere Anteil der Fahrbewegungen über die *Osnabrücker Straße* abwickeln wird. Auch Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer sollen Berücksichtigung finden. Im parallel erstellten Bebauungsplan werden die Ziele und Regelungen mit dem Straßenbaulastträger im Detail dargelegt und festgesetzt.

■ **Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes** (§ 1(6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ **Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte** (§ 1(6) Nr.11 BauGB)

Die Modernisierung eines Einzelhandelsstandortes mit Erreichung der Großflächigkeit am Standort muss abgewogen werden mit der notwendigen Sicherung und Entwicklung der Innenstadt einerseits und den bestehenden sonstigen Versorgungsstrukturen am Standort andererseits. Gemäß den Darlegungen des Regionalplans Münsterland sind die Ergebnisse von örtlichen Einzelhandelsgutachten in die Abwägungen einzustellen.

Eine Konkurrenz zum Zentrum liegt nicht vor. Das vorhandene **Einzelhandelsgutachten (EHG)** weist den Standort als bedeutenden Nahversorgungsstandort im Stadtteil Bockraden aus. Danach erstreckt sich der Nahversorgungsstandort entlang der *Rheiner Straße* sowie der *Osnabrücker Straße* wobei die für die Nahversorgung relevanten Betriebe entlang der Hauptstraße verteilt sind. Hier finden sich insgesamt 2 Supermärkte und 2 Lebensmitteldiscounter. Da die vorhandene Topographie als Barriere zum Innenstadtzentrum und den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten zu werten ist, ist es für die Bewohner des Stadtteils Blockraden von großer Bedeutung, sich vor Ort mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs versorgen zu können.

Neben der Zentrumssicherung ist in die Abwägung einzustellen, dass im Stadtteil Schafberg zwei Discountmärkte und zwei Supermärkte als Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhanden sind. Der vorhandene Einzelhandelsstandort sichert die Versorgung von rd. 3.000 Einwohnern in fußläufiger Entfernung. Die geplante Erweiterung und Modernisierung eines Einzelhandelsstandortes, der damit die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, muss in Beziehung gesetzt werden, zu ebenfalls angefragten Erweiterungen und Modernisierungen der sonstigen Anbieter im Stadtteil.

Eine gutachterliche Prüfung und Bewertung<sup>4</sup> der zu erwartenden (Wechsel-) Wirkung von Modernisierungen auf die örtlichen Einzelhandelsstrukturen ist erfolgt. In der Überprüfung der Summenwirkung möglicher Erweiterungsplanungen von Nahversorgungsmärkten im nördlichen Stadtteil von Ibbenbüren kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

4 Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanung der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Mai 2017

- Sofern für die beiden Discountmärkte je 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für den Supermarkt max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil bei Modernisierungen nicht überschritten werden, dienen die Vorhaben weiterhin einer wohnortnahen Versorgung;
- bei den oben genannten Verkaufsflächenzahlen kommt es voraussichtlich zu Umsatzumverteilungen oberhalb der 10 % Schwellenwerte, allerdings stellen diese Umlenkungseffekte rein wettbewerbliche Beeinträchtigungen dar, d.h. die Umsatzerwartungen der betroffenen Einzelhandelsunternehmen dürften nach den Modernisierungen geringer ausfallen. Etwaige städtebaulich negative Folgewirkungen sind damit aber nicht ableitbar, womit die Überschreitung des Schwellenwertes einer städtebaulichen Abwägung zugänglich wird;
- für das Zentrum oder sonstige schützenswerte Lage und Einzelhandelseinrichtungen können infolge der Modernisierungen und der Erhöhung der Verkaufsflächenzahlen keine städtebaulichen Folgewirkungen abgeleitet werden<sup>5</sup>.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im begleitend erstellten Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche berücksichtigt. In Abwägung aller Belange kann so zwischen dem erforderlichen städtebaulichen Ziel/Entwicklungskonzept der Stadt, den raumordnerischen Geboten und den privaten Interessen der Marktbetreiber in den Ortsteilen ein zielführender Ausgleich erreicht werden.

#### ■ **Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft** (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Die bisherigen Systeme der Wasserwirtschaft (Oberflächenentwässerung) werden mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht kein Regelungsbedarf.

#### ■ **Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden** (§ 1(6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

#### ■ **Abwägungsergebnis**

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu einem Ausgleich gebracht werden. Es bestehen keine widersprüchlichen Ziele, das Vorhaben ist umsetzbar. Es sind auf vielfältige Art positive Effekte durch die Planung zu erwarten.

## 4 **Inhalt der Planänderung**

Dargestellt wird ein **Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung – **Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD)** mit einer **maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m<sup>2</sup>**. Weitergehende Definitionen regelt das parallel durchgeführte verbindliche Bauleitplanverfahren.

Es werden zusätzlich folgende Übernahmen und Hinweise vorgesehen:

Nachrichtliche  
Übernahme

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der **Bergbau** umgeht. Auf eine zeichnerische, nachrichtliche Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Hinweis

**Altablagerung** - Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BNatSchG	Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546)
Länderrecht Nordrhein-Westfalen	
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 15.12.2016 (GV.NRW. Ausgabe 2016, Nr. 45 vom 28.12.2016 Seite 1161 bis 1194)
BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559, 15.11.2016 S. 934)

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanung Nr. 19a (Verfahren nach § 13a BauGB)		
10.04.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
27.05.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
11.06.2014 – 10.07.2014	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	§ 4 (1) BauGB
14.10.2014 – 13.11.2014	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
14.10.2014 – 13.11.2014	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
29.10.2014 – 13.11.2014	Beteiligung der Regionalplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Anpassung	
Veränderung des Verfahrens Überführung in Verfahren nach § 8 BauGB (Parallelverfahren) mit Erstellung der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes		
14.03.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
19.03. 2018 – 18.04.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Aushang)	§ 3 (1) BauGB
19.03. 2018 – 18.04.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
12.06.2018 – 11.07.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
12.06.2018 – 11.07.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.09.2018	Feststellungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB
	Genehmigung	

Im Auftrag ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den..... gez. Dr. Ulrike Schneider/ Planverfasser
Stadt Ibbenbüren, Ibbenbüren den 24.09.2018 i. A. gez. Manteuffel Dr. Schrameyer/ Bürgermeister

Anlage:

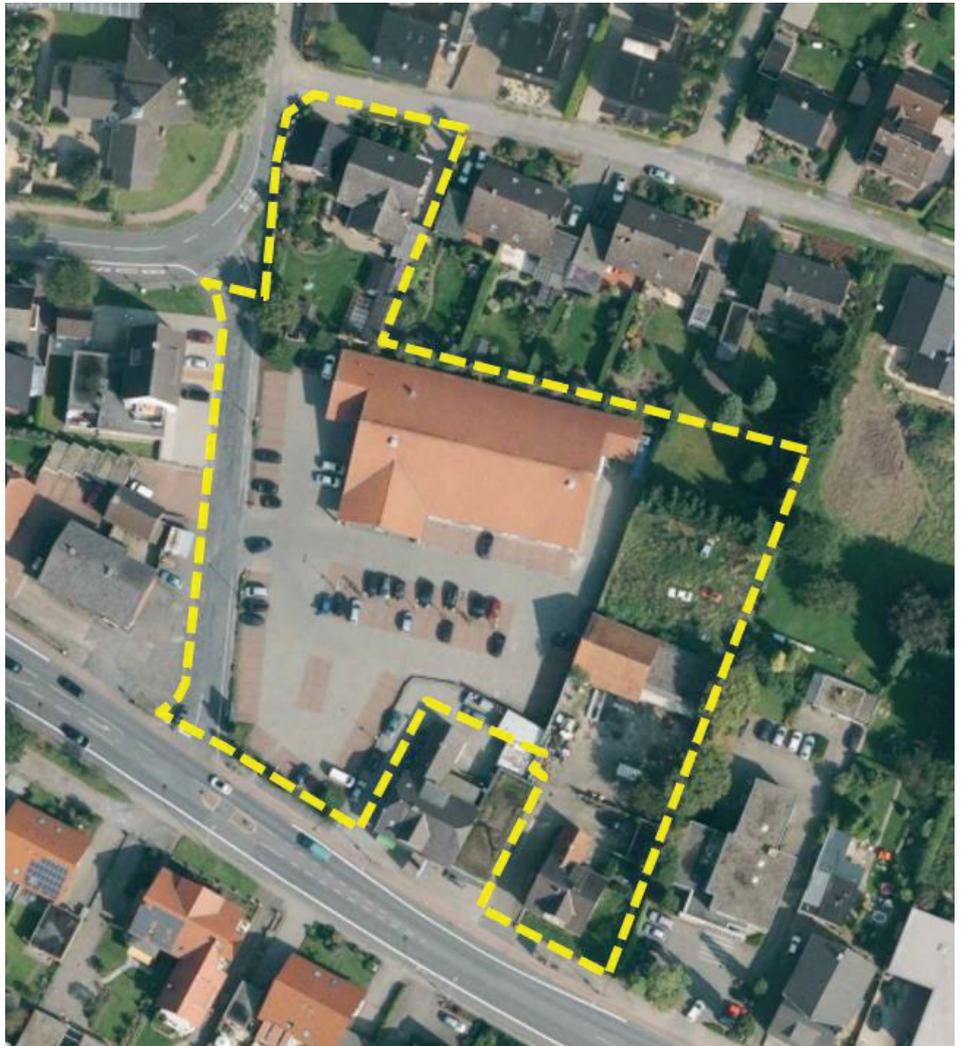
Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2017

-----

152. Änderung des Flächennutzungsplanes  
sowie  
1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 19a  
„Duskampweg – Mühlenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

## Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründungen  
zu den obigen beiden Planungen



Quelle: Luftbilder der Stadt Ibbenbüren 2018

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1) .....	<b>2</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1- Nr. 1a BauGB).....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1- Nr. 1b BauGB).....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2).....	<b>4</b>
2.1	Umweltzustand und Prognose – Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1- Nr. 2a und b BauGB).....	4
2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1- Nr. 2c BauGB).....	9
2.3	Planungsalternativen (Anlage 1- Nr. 2d BauGB).....	10
2.4	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1- Nr. 2e BauGB).....	10
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....	<b>10</b>
3.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a BauGB).....	10
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b BauGB).....	10
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 – Nr. 3c BauGB).....	10
3.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d BauGB).....	10

## Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2(4) BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der vorliegende Umweltbericht gilt zugleich für die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“ (Parallelverfahren) infolge der annähernd identischen Plangebiete und des parallel durchgeführten Verfahrens (§ 8 BauGB).

### 1 Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1- Nr. 1a, BauGB)

**Ziele**

Mit der im Parallelverfahren verlaufenden 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“ und der 152. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Ibbenbüren im Wesentlichen das Ziel, den dort bereits vorhandenen Standort eines Nahversorgungsbetriebes (Lebensmitteldiscounter) weiter zu sichern. Die beantragte Modernisierung des Einzelhandelsbetriebes führt zu insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und erreicht damit die Großflächigkeit. Aus diesem Grund ist das bislang bestehende Baurecht auf den Flächen zu ändern.

**Inhalt**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (152. Änderung) wird deshalb für den Standort des Einzelhandelsbetriebes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (EZH) – Lebensmitteldiscounter (LD) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.000m<sup>2</sup>“ vorgesehen. Im parallel erstellten Bebauungsplan wird diese Fläche zusätzlich einer maximalen Bruttogeschossfläche von 2.000 m<sup>2</sup> präzisiert. Die Versiegelungsrate liegt bei maximal 80 % (Grundflächenzahl 0,8). Die Gebäudehöhe wird auf maximal 10 m (First) bei einer maximal eingeschossigen Bauweise begrenzt. Der Bebauungsplan beordnet zudem noch zwei kleinere

Mischgebietsflächen (MI) neu und erfasst auch eine Verkehrsfläche. Die beiden Mischgebiete weisen maximale Versiegelungsraten zwischen 60 – 80 % auf (Grundflächenzahl 0,4 und 0,6 jeweils mit möglichen Überschreitungen für Nebenanlagen). Die Stellung der Hauptgebäude wird über Baugrenzen gesteuert, die jedoch im Falle der beiden kleinen Mischgebiete einen größtmöglichen Spielraum vorsehen. Für den Standort des Sonstigen Sondergebietes wird die Stellung des Hauptgebäudes insbesondere durch Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange dagegen enger definiert.

**Standort / Größe**

Das Plangebiet liegt im kompakten Siedlungsbereich der Stadt Ibbenbüren, nördlich der Osnabrücker Straße. Das Gebiet der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt **7.620 m<sup>2</sup>**. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist mit insgesamt **9.940 m<sup>2</sup>** etwas größer.

Abb. 1 Geltungsbereiche

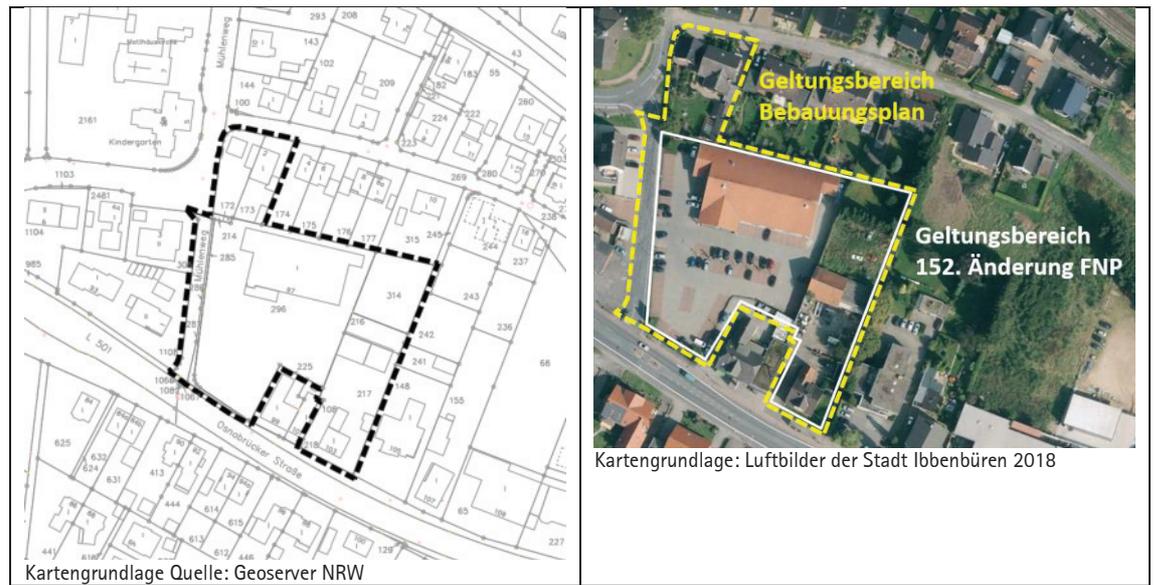


Abb. 2 Bestand - Städtebauliche Werte des Planvorhabens – Ebene vorbereitende Bauleitplanung

152. Änderung des Flächennutzungsplanes – derzeitige Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ (angenommen)	Max. versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen	6.770	0,6 + Überschreitung n. BauNVO	5.416
Wohnbaufläche	850	0,4 + Überschreitung n. BauNVO	510
<b>Gesamt</b>	<b>7.620</b>		<b>5.926</b>

Abb. 3 Bestand - Städtebauliche Werte des Planvorhabens – Ebene verbindliche Bauleitplanung

1. Änderung mit 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 19 a – derzeitige Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Max. versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Mischgebiet (Einzelhandel)	4.903	0,6 + Überschreitung n. BauNVO	3.922
Mischgebiet (MI-1 am Mühlenweg)	1.090	0,4 + Überschreitung n. BauNVO	654
Mischgebiet (MI-2 an Osnabrücker Straße)	2.500	0,4 + Überschreitung n. BauNVO	2.250
Verkehrsfläche (Mühlenweg)	570		570
<b>Gesamt</b>	<b>9.940</b>		<b>7.396</b>

Mit dem aktuell gültigen Baurecht ist es möglich, rd. 7.396 m<sup>2</sup> Fläche von insgesamt 9.940 m<sup>2</sup> zu versiegeln.

**1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**  
(Anlage 1- Nr. 1b, BauGB)

**Fachgesetze**

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1(5) BauGB) und zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) sowie den sonstigen Schutzgütern auf.

Insbesondere sind dabei die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB) zu nutzen.

Dieser Grundsatz wird beachtet, da die Stadt Ibbenbüren ein bestehendes Siedlungsgebiet (Innenentwicklung) für veränderte Ansprüche und Ziele modifiziert. Entwicklungen in der freien Landschaft werden damit vermieden.

Gleichwohl ist im vorliegenden Planverfahren die Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Fachpläne

Aussagen der **Fachpläne** oder bestehende **gesetzliche Regelungen** stehen der Planung nicht entgegen. Durch die Planung werden keine geschützten Gebiete oder Strukturen beeinträchtigt oder gefährdet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder auf direkt angrenzenden Flächen liegen keine

- Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG),
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG),
- Nationalparke (§ 24 BNatSchG),
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG),
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG),
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG),
- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG),
- gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG).

Auch eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend im näheren Umkreis nicht vorhanden sind.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1(6) Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 (4) BauGB):

- Die Aussagen und Bewertungen zur Umwelt im **Regionalplan Münsterland (RP)** – hier speziell auch die Bewertungen der Umweltprüfung – wurden berücksichtigt. Es liegen jedoch keine speziellen, auf das Plangebiet bezogenen Aussagen vor.
- Ein **Landschaftsplan (LP)** (§ 11 BNatSchG) für die Stadt Ibbenbüren liegt nicht vor.

Insoweit kommt der eigenen Bewertung der vorfindlichen Schutzgüter besondere Bedeutung zu.

### 2.1 Umweltzustand und Prognose – Prüfung der Schutzgüter

(Anlage 1- Nr. 2a und b BauGB)

Tiere  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Die vorhandenen Biotopstrukturen und die starke alltägliche Nutzung des Plangebietes (Verkehr, Handel, Wohnen) stellen keine bedeutsamen oder wertigen Lebensräume für Tiere dar. Zu erwarten sind typische und weit verbreitete Vogelarten (Avifauna) der Siedlungsbereiche und Wirbellose (u.a. Käfer, Schnecken, Spinnen). Angesichts des sehr geringen Gehölzbestandes und ungeeigneter baulicher Anlagen sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Säugetieren (insbesondere Fledertiere) zu erwarten.
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Tiere (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot - § 33 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Bei einer Umsetzung von Baumaßnahmen können durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen für die Vogelwelt auftreten, die jedoch nicht erheblich sind. Baufeldräumungen sollten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen generell eher in der Zeit von August bis März stattfinden.
Auswirkung der Planung	<u>Bauphase:</u> Die Überplanung des Gebiets und die Veränderung des Baurechts stellen für die folgende Bauphase keine weiteren erheblichen Eingriffe in die Habitatstrukturen – insbesondere von Vögeln – dar. Funktionsverluste für die sonstige Tierwelt ergeben sich nicht.

**Pflanzen**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

	<p><b>Anlagenbedingt:</b> - keine -</p> <p><b>Betriebsphase:</b> In der Betriebsphase insbesondere des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und der Parkplätze könnten für die Insektenwelt mittelfristig durch Berücksichtigung einer naturverträglichen Grundstücks- und Stadtbeleuchtung (so wenig künstliche Lichtquellen wie möglich, geringere Beleuchtungsstärke) sogar positive Aspekte erzielt werden.</p>
Prognose ohne Planung	Auch ohne Planung würden sich keine weiteren Veränderungen oder gar Verbesserungen für die vorfindliche Tierwelt ergeben.
Bestand	Derzeit sind von rd. 9.940 m <sup>2</sup> Fläche im Plangebiet bereits etwa 7.400 m <sup>2</sup> versiegelt. Die verbleibenden rd. 2.540 m <sup>2</sup> beinhalten private Gartengrundstücke insbesondere mit Scherrasen (Intensivrasen) und tlw. standortfremden Ziergehölzen. Im südlichen Bereich entlang der Osnabrücker Straße und im Bereich des Marktes sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt (Pflaster) und genutzt. Östlich sind die Nachbargrundstücke auf einer Länge von rd. 60 m randlich mit lückigen Gehölzbeständen gefasst (Grenzpflanzungen).
Auswirkung der Planung	<p><b>Bauphase:</b> Die Neuorganisation des Baurechts und die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten führen nicht zu wesentlichen oder erheblichen Änderungen für die Pflanzenwelt. Auch im aktuellen Baurecht sind bauliche Änderungen (Grenzbebauungen, Garagen etc.) jederzeit möglich.</p> <p><b>Anlagenbedingt:</b> Keine</p> <p><b>Betriebsphase:</b> Es ist anzunehmen, dass auch weiterhin die festgestellten Strukturen auf den nicht überbaubaren Flächen verbleiben oder sich wieder in ähnlicher Weise einstellen.</p>
Artenschutz	Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen <sup>1</sup> . Das Einbringen invasiver Arten (§ 40a BNatSchG) ist in den bestehenden Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.
Prognose ohne Planung	Auch ohne Planung bleibt die Versiegelung im Plangebiet hoch und die vorfindlichen Wertigkeiten gering. Infolge der vorhandenen Nutzungen wären auch bei Unterlassen der Planung keine Verbesserungen für die Pflanzenwelt umsetzbar.

**Fläche /  
Biotoptypen**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Biotoptypen und Wertpunkte vor der Planung (Gesamtgebiet, Ebene Bebauungsplan)				
	Nutzung nach geltendem Baurecht	Biotoptyp <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
	Verkehrsfläche (Mühlenweg)	VA7-0	570	0	0
	Versorgungsfläche (Trafostation)	SE17	22	0	0
	Mischgebiet 1 (am Mühlenweg) 1.090 m <sup>2</sup> - versiegelt (GRZ 0,4 plus 50 % Überschr.) - unversiegelt (Scherrasen-Hausgarten)	SB2ab	654 436	0 1,5	0 654
	Mischgebiet 2 (an Osnabrück. Str.) 2.500m <sup>2</sup> - versiegelt (tatsächlich GRZ 0,6 plus Ü.) - unversiegelt (Verkehrsgrün)	SB2ab	2.250 250	0 1	0 250
	Mischgebiet 3 (jetziger Handel) 4.903m <sup>2</sup> - versiegelt (tatsächlich GRZ 0,6 plus Ü.) - unversiegelt (Verkehrsgrün)	SB2ab	4.413 490	0 1	0 490
	Wohngebiet 4 (Erweiterung Handel) 855m <sup>2</sup> - versiegelt (angen. GRZ 0.3 plus Ü.) - unversiegelt Hausgarten Scherrasen)	SB2aa	385 470	0 2	0 940
	<b>Gesamt</b>		<b>9.940</b>		<b>2.334</b>
Auswirkung der Planung	Biotoptypen und Wertpunkte nach der Planung (Gesamtgebiet, Ebene Bebauungsplan)				
	Nutzung nach geplante Baurecht	Biotoptyp <sup>3</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
	Verkehrsfläche (Mühlenweg)	VA7-0	570	0	0
	Versorgungsfläche (Trafostation)	SE17	22	0	0
	Mischgebiet 1 (am Mühlenweg) 1.090 m <sup>2</sup> - versiegelt (GRZ 0,4 plus 50 % Überschr.) - unversiegelt (Scherrasen-Hausgarten)	SB2ab	654 436	0 1,5	0 654
	Mischgebiet 2 (an Osnabrücker Str.) 710m <sup>2</sup> - versiegelt (GRZ 0,6 plus 50 % Überschr.) - unversiegelt (Verkehrsgrün)	SB2ab	639 71	0 1	0 71
	Sonstiges Sondergebiet (Handel) 7.140 m <sup>2</sup> - versiegelt (GRZ 0,8 Überschr.) - unversiegelt (Verkehrsgrün)	SC9	5.712 1.428	0 1	0 1.428
	Private Grünfläche (Randbepfl.) 408m <sup>2</sup>	BD7	408	1	408
	<b>Gesamt</b>		<b>9.940</b>		<b>2.561</b>
	<b>Saldo vorher - nachher</b>				<b>+ 277</b>

1 Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Dez. 2010

2 Die Erfassung und Bewertung der vorfindlichen Biotoptypen erfolgte anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Arbeitshilfe „Biotop- und Lebensraumkatalog“ Stand: Mai 2016)

3 ebenda

	In der Summe ergibt sich ein geringfügiges Plus an Wertpunkten, da die Planung eine zu bepflanzende Grünfläche an zwei Rändern des Plangebietes neu vorsieht. Im bisherigen Zustand sind solche Strukturen nicht vorhanden.
Prognose ohne Planung	Verschlechterungen sind kaum noch möglich. Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, aber auch tendenziell keine Verbesserungen (Grünstrukturen) ohne Planung.

**Boden**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	<p><b>Boden:</b> Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Im Gebiet findet sich lehmiger Sand, schwach steinig. Die Versickerungseignung im 2m-Raum wird als ungeeignet beschrieben. Die Schutzfunktion der Deckschichten für das Grundwasser ist somit günstig (Auszug aus dem IS BK 50 NW).</p> <p><b>Rohstoffe:</b> Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Rohstoffvorkommen (Steinkohle bis 2.000m Tiefe).</p> <p><b>Relief:</b> Es findet sich im östlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Erweiterung des Handelsbetriebes ein kleiner Geländesprung von rd. 1m.</p> <p><b>Altlasten:</b> Es findet sich eine Verdachtsfläche (AZ: 07-129 im Kataster). Es besteht infolge einer langjährigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks (Kfz) ein Bodenbelastungsverdacht.</p>
Auswirkung der Planung	<p><b>Boden:</b> Die baurechtliche Beordnung des Areals kann zu leicht höheren Versiegelungsraten auf den Baugrundstücken führen. Zugleich wird aber durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche die Versiegelung explizit wieder auf das mindestens erforderliche Maß begrenzt. Die Speicherkapazität des Bodens für Niederschläge oder Staunässe wird somit nicht grundsätzlich verändert.</p> <p><b>Rohstoffe:</b> Keine Auswirkungen.</p> <p><b>Relief:</b> Im Zuge einer Neubebauung wird voraussichtlich der Geländesprung nivelliert. Der Eingriff ist infolge der geringen Höhe nicht erheblich.</p> <p><b>Altlasten:</b> Im Zuge einer Bebauung der Flächen wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Bodenbelastung genauer ermittelt und bei Bedarf das betroffene Erdreich fachgerecht entsorgt.</p>
Prognose ohne Planung	Es sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Bei einer Beräumung der möglicherweise vorhandenen Bodenbelastung ergeben sich Verbesserungen.

**Wasser**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	<p><b>Gewässer:</b> Im Gebiet sind keine klassifizierten Gewässer oder Gräben vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind kilometerweit entfernt.</p> <p><b>Grundwasser:</b> Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bergbaugebietes. Veränderungen der Grundwasserleiter sind daher möglich. Der Bereich gilt als grundwasserfrei. (Hydrogeologische Übersichtskarte 1:500.000/Grundwasservorkommen).</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b> Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird der Regenwasserkanalisation zugeführt.</p>
Auswirkung der Planung	<p><b>Bauphase:</b> Grundwasserabsenkungen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Anlagenbeding:</b> Keine</p> <p><b>Betriebsphase:</b> Da sich der Versiegelungsgrad nach Planung und angepasstem Baurecht gegenüber dem derzeitigen Bestand nur unwesentlich ändert, ergeben sich keine Auswirkungen.</p>
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Luft**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Es liegen keine speziellen Daten vor. Entlang der Osnabrücker Straße ist mit einem vergleichsweise hohen Feinstaubanteil infolge des Verkehrs zu rechnen.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Klima**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich der Stadt ein und trägt infolge der hoch versiegelten Flächen nicht zur Kaltluftproduktion bei. Das Gebiet wird als gut durchlüftet beschrieben (Klimaatlas NRW).
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Landschaft**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Das Plangebiet ist Teil der zentralen Siedlungslagen von Ibbenbüren. Besondere Höhenentwicklungen oder Reliefs liegen nicht vor. Das Gelände ist weitgehend eben. Aspekte des Landschaftsbildes sind hier nicht relevant. Sie werden durch die Belange des Ortsbildes ersetzt.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Wechselwirkungen**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Es sind keine besonderen Wechselwirkungen der obigen Schutzgüter erkennbar.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Biologische Vielfalt**  
(§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand	Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs von durchschnittlicher Wertigkeit und weisen nur eine allgemeine Lebensraumbedeutung auf. Es ist keine besondere biologische Vielfalt vorhanden. Pflanzen oder Tiere, die auf der Roten Liste stehen, kommen nicht vor, Zufallsfunde haben sich nicht ergeben. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten.
Auswirkung der Planung	Die Biodiversität wird mit der Planung nicht verschlechtert.
Prognose ohne Planung	Auch ohne Planung wird sich die Biodiversität auf den Flächen nicht wieder positiv verbessern, da seit langem Baurechte und entsprechende Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen bestehen.

**Erhaltungsziele/ Natura 2000**  
(§ 1(6) Nr. 7b BauGB)

Bestand	Weder im Plangebiet noch im weiteren Umgebungsbereich befinden sich Natura 2000-Gebiete.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderungen.

**Mensch**  
(§ 1(6) Nr. 7c BauGB)

Bestand	Das Plangebiet liegt direkt an der Osnabrücker Straße, einer Landesstraße mit einem erheblichen täglichen Verkehrsaufkommen. Die maximale Geschwindigkeit liegt bei 50 km/h. Die Straße ist in der Umgebungslärmkartierung erfasst und weist entlang der Straße Einwirkpegel von bis zu 70 dB(A) (dunkelrot) tagsüber auf, die dann in den rückwärtigen Bereichen auf Pegel von bis zu 55 dB(A) (hellorange) fallen.  Kartengrundlage: Geoserver NRW Der bestehende Lebensmitteldiscounter im Plangebiet verfügt über eine große Parkplatzfläche und ein tägliches Verkehrsaufkommen von rd. 2.000 Pkw-Bewegungen pro Tag. <sup>4</sup> Infolge der Landesstraße ist eine erhöhte Vorbelastung bezüglich Lärm gegeben.
Auswirkung der Planung	Für Mischgebiete sollen die Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche (DIN 18005) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Modernisierung des Baurechts (Einzelhandelsnutzung), die zu einer erheblichen Veränderung der bestehenden Situation führen würde, ist nicht zu erwarten. Für alle Wohnnutzungen im Plangebiet und im Umgebungsbereich belegt eine Lärmberechnung <sup>5</sup> , dass zulässige Grenzwerte oder Orientierungswerte auch infolge der Neuplanung nicht überschritten werden. Für die nördlich bestehenden Wohngebäude wird durch die veränderte Lage der Baugrenzen darauf hingewirkt, dass durch den Hauptbaukörper zugleich und neu eine Abschirmung des Parkplatzverkehrs erfolgt (Verbesserungen). Auch die Einhausung des

4 Angaben des Betreibers, Lidl, 2017

5 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Osnabrücker Straße 97 in Ibbenbüren, Bericht GEN -17 1031 01 / 42033, vorgelegt von AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld-Jöllenberg, 14.12.2017

	Lieferbereichs führt für die direkt angrenzenden Nutzungen nicht zu Verschlechterungen der bestehenden Situation. Die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hilft, Autoverkehre zu vermeiden.
Prognose ohne Planung	Keine wesentlichen Veränderungen.

**Kultur / Sachgüter**  
(§ 1(6) Nr. 7d BauGB)

Bestand	<u>Kultur- und Sachgüter</u> : Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung <sup>6</sup> . <u>Archäologische Bodendenkmale</u> : Wurden bislang im Gebiet oder in näherer Umgebung nicht gefunden, sie sind nach bisherigem Kenntnisstand dort auch nicht zu erwarten.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Vermeidung von Emissionen / Abfällen**  
(§ 1(6) Nr. 7e BauGB)

Bestand	Eine dauerhaft gesicherte Nahversorgung für umliegende Wohngebiete kann ihren Beitrag zur Vermeidung von unnötigem Autoverkehr und damit zur Verringerung von Feinstaub leisten. Für den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung
Auswirkung der Planung	Die Umwidmung eines Mischgebietes in die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Passive Schallschutzregelungen für die Anwohner wurden in der Planung berücksichtigt. Aktive Regelungen zur Verkehrsvermeidung sind im vorliegenden Fall nicht möglich.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Nutzung reg. Energie**  
(§ 1(6) Nr. 7f BauGB)

Bestand	Der vorhandene ältere Gebäudebestand im Falle der Handelsnutzung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine effiziente Energienutzung und Energiekreisläufe (Kühllketten mit Nutzung der Abwärme etc.).
Auswirkung der Planung	Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernsten energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.
Prognose ohne Planung	Ohne Planung und die Möglichkeiten einer umfassenden Modernisierung von Gebäuden sind keine Veränderungen zu erwarten.

**Erhaltung Luftqualität**  
(§ 1(6) Nr. 7h BauGB)

Bestand	Der Gebäudebestand und die Betriebsformen bzw. Nutzungen wirken nicht in besonderer Weise auf die Luftqualität.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Wechselwirkungen zw. Belangen**  
(§ 1(6) Nr. 7i BauGB)

Bestand	Besondere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.
Auswirkung der Planung	Keine Auswirkungen.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Risiko für Unfälle und Katastrophen**  
(§ 1(6) Nr. 7j BauGB)

Bestand	Die Nutzungen im Bestand (Wohnen/Handel) führen nicht zu besonderen Risiken für Unfälle und Katastrophen. Östlich in einer Entfernung von mindestens rd. 400 m liegt ein großes Bergbauunternehmen (RAG, Zeche Oeynhaus). Veränderungen der allgemeinen Risikosituation (z.B. Grubengas) ergeben sich durch die Planung nicht.
Auswirkung der Planung	Keine erhöhten Risiken.
Prognose ohne Planung	Keine Veränderung.

**Zusammenfassung**

Es sind in Summe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten. Durch die Modernisierung des Baurechts auf den Flächen und die Neuordnung kann es zu leichten Verbesserungen (energetische Neubauten, Vermeidung von Verkehr durch Sicherung der Nahversorgung, Festsetzung von Pflanzstreifen und Baumpflanzungen) kommen. Ohne Planung ist zukünftig eine weiterhin intensive bauliche Nutzung der Flächen anzunehmen.

Abb. 4 Zusammenfassende Übersicht über die Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Teilweise für Anwohner Auswirkungen (Lärm), denen jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen im Gebiet begegnet wird.	○
Pflanzen	Keine wesentlichen Veränderungen, geringe Verbesserungen durch Festsetzung von Pflanzstreifen möglich.	●
Tiere	Keine wesentlichen Veränderungen	○
Boden	Keine neue Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort	-
Wasser	Keine zusätzliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, Verbesserungen durch gezielte Rückhaltemaßnahmen sind möglich.	●●
Klima / Luft	Keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima.	-
Landschaftsbild Ortsbild	/ Keine Verschlechterungen. Verbesserungen für das Ortsbild sind durch Neubau möglich.	●
Kultur- / Sachgüter	Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

Negativ: ○○○ sehr erheblich / ○○ erheblich / ○ wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv: ●●● deutliche Verbesserung / ●● Verbesserung / ● geringe Verbesserung

**2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1- Nr. 2c BauGB)**

**Vermeidung**

Planerisches Ziel der Stadt ist die Sicherung der Nahversorgung (Lebensmittel) für große Wohngebiete. Einer vorhandenen Handelseinrichtung soll die erforderliche Modernisierung des Betriebes am Standort ermöglicht werden. Die raumordnerischen Gebote werden berücksichtigt. Eine grundsätzliche Vermeidung solcher Entwicklungsmaßnahmen ist nicht zielführend und wird deshalb nicht angestrebt. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung ist gegeben.

**Minimierung (intern)**

Nachfolgende Maßnahmen im Plangebiet können die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter minimieren, tendenziell sogar verbessern:

Abb. 5 Übersicht über die Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Berücksichtigung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen durch - lärmoptimierte Stellung der Gebäude und Parkplätze, - lärmoptimierte Anordnung von Lieferwegen und technischen Einrichtungen (Lüfter) - Vermeidung von Verkehr durch Sicherung der Nahversorgung.
Pflanzen	- Schaffung von festgesetzten und dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzbereichen (private Grünfläche), - Durchsetzung von Pflanzgeboten (Bäume) für Parkplatzflächen
Tiere	- Durchführung der Bauarbeiten ggf. außerhalb von sensiblen Zeiten (Bruträume) - Überprüfung von Bäumen, Sträuchern vor Fäll-/Beschnittmaßnahmen (Vögel)
Boden	- Schaffung von festgesetzten und dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzbereichen zur Durchlüftung
Wasser	Keine.
Klima / Luft	- Nutzung neuester energetischer Baustandards - Ggf. Einsatz regenerativer Energie (Nutzung Abluft)
Kultur- / Sachgüter	Keine erforderlich.

**Ausgleich/Ersatz (extern)**

Die Planung löst insgesamt keine erheblichen Umweltwirkungen aus. Infolge des vorfindlichen Bestandes und der möglichen Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes führt die Planung auch zu keinem neuen und erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild. Rechnerisch ist bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sogar ein leichtes Plus von rd. 277 Wertpunkten möglich, was zumindest eine geringfügige Verbesserung im Gebiet bedeuten kann.

Die vorliegende 152. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in ihrer Gebietsgröße leicht kleiner als die parallel zugehörig erstellte 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“. Damit gelten die obigen Aussagen auch für die vorbereitende Bauleitplanung und erfordern keine weitere Differenzierung der Umweltbetrachtung.

### 2.3 Planungsalternativen (Anlage 1– Nr. 2 d BauGB)

Es ist keine Planungsalternative denkbar. Das wesentliche Planziel ist die Modernisierung eines bestehenden Nahversorgungsbetriebes, weshalb grundsätzliche Standort- bzw. Versorgungsalternativen im Stadtgebiet von Ibbenbüren (z.B. Innenstadt, andere Stadtviertel) nicht gegeben sind. Der vollständige Rückbau der Handelseinrichtung und die Verlagerung der Versorgung z. B. auf ebenfalls vorhandene sonstige Anbieter im direkten Umfeld (Kumulation der Versorgung) ist nicht gewünscht.

### 2.4 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1- Nr. 2 e BauGB)

Es liegen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen vor.

## 3 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)

### 3.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a BauGB)

Prüfverfahren und  
Kenntnislage

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich. Die Stadt Ibbenbüren prüft die Umsetzung insbesondere der immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen jeweils im Nachgang zu den baulichen Entwicklungen im Plangebiet.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 – Nr. 3c BauGB)

Mit den städtebaulichen Zielen der 1. Änderung mit 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Duskampweg – Mühlenweg“ und der 152. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblichen Umweltwirkungen oder erhebliche neue Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst.

Das von der Stadt Ibbenbüren verfolgte Ziel einer gesicherten Nahversorgung durch Modernisierung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes kann demgegenüber sogar dazu beitragen, unnötigen Verkehr zu vermeiden.

### 3.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen genutzt:

- Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Dez. 2010
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) Arbeitshilfe „Biotop- und Lebensraumkatalog“ Stand: Mai 2016
- GeoPortal NRW, Fachkategorien Umwelt und Klima, Höhenprofil
- Regionalplan Münsterland (2014), Plandarstellung, textliche Darstellung, Umweltbericht

- Orientierende Bodenuntersuchung auf dem Grundstück „Osnabrücker Straße 103“ in 49477 Ibbenbüren, Bearbeitungsnummer 1312.2535, erstellt durch Sack und Temme GbR, Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie, Osnabrück, 24.01.2014
- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau eines Lidl-Marktes an der Osnabrücker Straße 97 in Ibbenbüren, Bericht GEN -17 1031 01 / 42033, vorgelegt von AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld-Jöllenberg, 14.12.2017
- Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplanungen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2017

-----