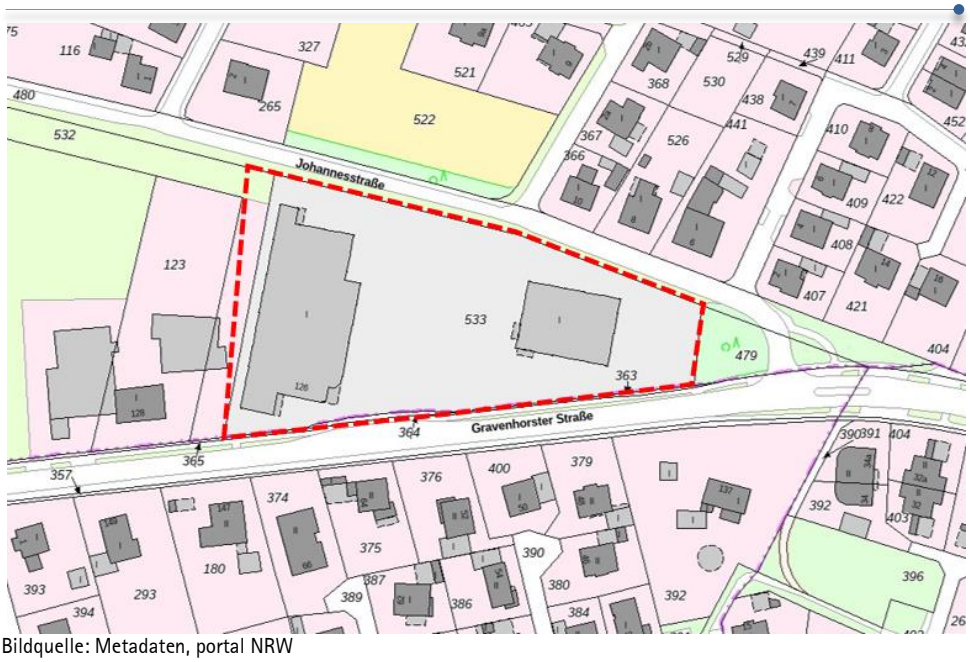
Stadt Ibbenbüren

Satzungstext mit Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“



Bildquelle: Metadaten, portal NRW

Entwurf vom 31.05.2021
Mit **Ergänzungen** bezogen auf die Belange der Raumordnung und **redaktionellen Korrekturen**
Fassung bei Satzungsbeschluss

In Kraft getreten

Im Auftrag:
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Stadt Ibbenbüren
S a t z u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Johannesstraße

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) hat der Rat der Stadt Ibbenbüren diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Johannesstraße“ in seiner Sitzung am 09.12.2021als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“ umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsplanes. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

§ 2 Inhalt der Planänderung

Die im Plan für das SO-1 befindliche textliche Festsetzung § 1 wird wie folgt ergänzt (die Ergänzung ist unterstrichen) und es wird eine Bruttogeschossfläche für das gesamte Plangebiet neu eingefügt:

1. Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im SO-1

Nr. 1 Das Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nebst Backshop sowie eines Getränkemarktes. Zulässig sind:

a) ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des mit SO-1 festgesetzten Bereiches,
b) ein Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche innerhalb des mit SO-1 festgesetzten Bereichs,
c) ein Getränkemarkt mit max. 450 m² Verkaufsfläche innerhalb des mit SO-2 festgesetzten Bereichs.

2. Einfügung einer Bruttogeschossfläche für das gesamte Plangebiet (SO)

Nr. 7..Die Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Plangebiet darf 4.000 m² nicht überschreiten.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 sowie die örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 1. Änderung des Plans nicht berührt.

gez. Dr. Schrameyer / Bürgermeister

Beikarte
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122

(umfasst den gesamten abgebildeten Ursprungsplan, mit Korrektur der Verkaufsfläche auf max. 1.000 m² im SO 1)

(ohne Maßstab)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10.02.2021gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Dieser Beschluss ist am 13.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Dr. Schrameyer / Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2021 bis 20.08.2021 öffentlich ausgelegen. Er wurde zur gleichen Zeit auf der Internetseite der Stadt eingestellt.

gez. Manteuffel
Der Bürgermeister
i. A. Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 09.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Meyjohann
Schriftführer

Ibbenbüren, 10.12.2021
Bürgermeister / gez. Dr. Schrameyer

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 28.05.2022 . In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und abs. 4, des §215 Abs. 1 des BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 Go NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 28.05.2022 Rechtskraft erlangt.

gez. Dr. Schrameyer / Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“ ist eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans; beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a sowie nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ibbenbüren, den Dr. Schrameyer / Bürgermeister

Begründung der 1. Änderung

Anlass und Ziel der 1. Änderung

Im Bereich zwischen *Gravenhorster Straße* und *Johannesstraße* in der Stadt Ibbenbüren, im Übergang zum Ortsteil Schierloh befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der durch die Umwandlung einer Lagerfläche im bestehenden Gebäude mit rd. 200 m² eine dann größere Verkaufsfläche mit insgesamt 1.000 m² anstrebt. Damit sollen verbesserte Raumangebote für Kunden geschaffen werden.

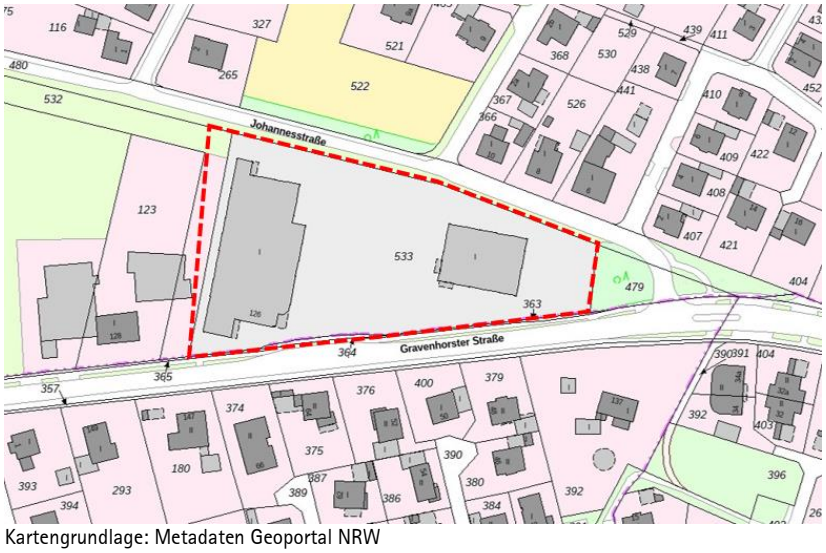
Dieses Vorhaben entspricht nicht den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes im SO-1 von maximal 800 m² Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter. Insgesamt wird am Standort inklusive des dort bereits bestehenden Getränkemarktes und Backshops mit der Umwandlung einer Lagerfläche in Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 1.480 m² benötigt.

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, die bestehende Nahversorgung in den Stadtteilen durch eine zeitgemäße Modernisierung von Geschäften zu sichern. Deshalb wird die 1. Planänderung durchgeführt. Parallel dazu wird die Verkaufsfläche mit der 156. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren).

Lage / Größe / Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Stadt, nördlich der *Gravenhorster Straße* und südlich der *Johannesstraße*. Er umfasst den Standort eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorger / Lebensmittel), eines Backshops sowie eines Getränkehandels und ist rd. 8.700 m² groß. Die Grenze des Geltungsbereichs der 1. Planänderung ist identisch mit der Grenze des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“.

Abb. 1 Geltungsbereich der 1. Planänderung, Beschluss



Kartengrundlage: Metadaten Geoportal NRW

Die räumliche Abgrenzung wird weiterhin kartographisch durch die Planzeichnung des Ursprungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

FNP

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ibbenbüren bereits als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht auch weiterhin dem Planziel der Stadt. Die Obergrenze im FNP wird entsprechend angepasst und auf Empfehlung der Bezirksregierung werden auch die zulässigen Sortimente im Rahmen der parallel durchgeführten 156. Änderung des FNP entsprechend dem Planziel der Stadt Ibbenbüren ergänzt.

Überörtliche Planziele

Eine Vereinbarkeit mit den örtlichen und überörtlichen Planzielen ist gegeben. Von Bedeutung für das städtische Planziel sind die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (LEP) Nordrhein-Westfalen und des Regionalplanes Münsterland (RP) zu großflächigen Einzelhandelsprojekten. Sowohl die 156. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit den übergeordneten Zielen vereinbar.

Land (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan **Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**[1] 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 –1 Ziel (Seite 70): Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen** - Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Abb. 2 Auszug aus dem LEP NRW 2017, Kartenauszug

Der Geltungsbereich ist als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt, liegt somit innerhalb der kompakten Siedlungsstruktur von Ibbenbüren und sichert das Ziel einer Vermeidung von Verkehr und einer reduzierten Freirauminanspruchnahme.

- **LEP – Punkt 6.5 –2 Ziel (Seite 70): Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen** - Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
  - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie-
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

  Zentrenrelevant sind-
  - die Sortimente gemäß Anlage 1 und-
    weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

  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 siedlungs-strukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungs-relevanten Sortimenten dient und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben ist nach dem obigen landesplanerischen Ziel 6.5.–2 zu beurteilen. Da sich das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, müssen dazu alle drei im LEP genannten Ausnahmevoraussetzungen nachweislich erfüllt sein. Hierzu gibt es die Prüfung und Darlegung im durchgeführten Verträglichkeitsgutachten[2]:

Der Standort erfüllt die Voraussetzungen einer „Nahversorgungsausnahme“:

- der Standort liegt in so großer Entfernung (2,5 km Luftlinie) zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt, dass dieser für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Umfeld des

1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP) in der Fassung der Bekanntmachung vom Feb. 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019

2 Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch die BBE Handelsberatung, Köln, Oktober 2021, S. 26-28

Plangebietes nicht in Frage kommt; siedlungsstrukturelle Gründe sprechen hier gegen eine Integration in einen zentralen Siedlungsbereich;

- im Hinblick darauf ist der Vorhabenstandort als Entwicklungsstandort der Nahversorgung in Ibbenbüren (EHEK) vorgesehen worden; Ziel ist auch die verträgliche Weiterentwicklung solcher Standorte zur Beibehaltung marktfähiger Formate; der Markt hat eine Versorgungsfunktion für die östlich an den Nahbereich angrenzenden Siedlungsbereiche;
- die Bauleitplanung dient weiterhin der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; ein Bevölkerungs- und Kaufkraftpotential im Überschneidungsbereich zwischen mehreren fußläufigen Nahbereichen um vorhandene Standorte kann zu einem teil auf dem Lidl-Markt zugerechnet werden; der nahversorgungsrelevante Umsatz des erweiterten Lidl-Marktes liegt unter dem entsprechend ermittelten „abschöpfbaren“ Kaufkraftpotential, sodass das Vorhaben der Nahversorgung dient[3].

Zur Stützung der Nahversorgung soll aus Sicht der Stadt eine moderate und verträgliche Weiterentwicklung des Standortes zur Beibehaltung marktfähiger Formate sein. Dies geschieht vorliegend mit der Umwandlung einer bereits im Gebäude liegenden Lagerfläche in Verkaufsfläche. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadt und gemäß den vorliegenden Ergebnisse des Gutachtens an die Ziele der Landesplanung angepasst und eröffnet keine nachteiligen Entwicklungen.

- **LEP – Punkt 6.5 -3 Ziel (Seite 70):. Beeinträchtigungsverbot**
  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Entsprechend der frostigen sind durch die Erweiterung von 200 m² Verkaufsfläche in einem Lebensmitteldiscounter keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten[4]. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung wurden gutachtlich erhoben und abgeschätzt. Umlenkungseffekte liegen danach bei unter 5 %, wodurch sich gemessen am Schwellenwert keine negativen städtebaulichen oder zentrenschädlichen Folgewirkungen ableiten lassen[5].

- **LEP – Punkt 6.5-8 Ziel (Seite 71): Einzelhandelsagglomerationen**
  Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird

Das Sondergebiet ist sowohl in seiner Lage zwischen zwei Straßen sowie in seiner Flächengröße klar begrenzt und weiterhin baurechtlich als Nahversorgungsstandort (Bäckerei, Getränkemarkt, Lebensmitteldiscounter) definiert. Aus der geplanten 200 m² großen Verkaufsflächenerweiterung in einem bestehenden Markt durch innere Umbaumaßnahmen, ist nicht das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration zu befürchten.

Die Anpassung ändert nicht den Charakter oder das bisherige Sortiment des Nahversorgungsstandortes, noch ändert es die Positionierung des Standortes im Wettbewerb.[6] Auch dieses Ziel des LEP ist eingehalten.

3 Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch die BBE Handelsberatung, Köln, Okt 2021, S. 27, 28, 29
4 Ebenda, Seite 28
5 Ebenda, Seite 28
6 Ebenda, Seite 28

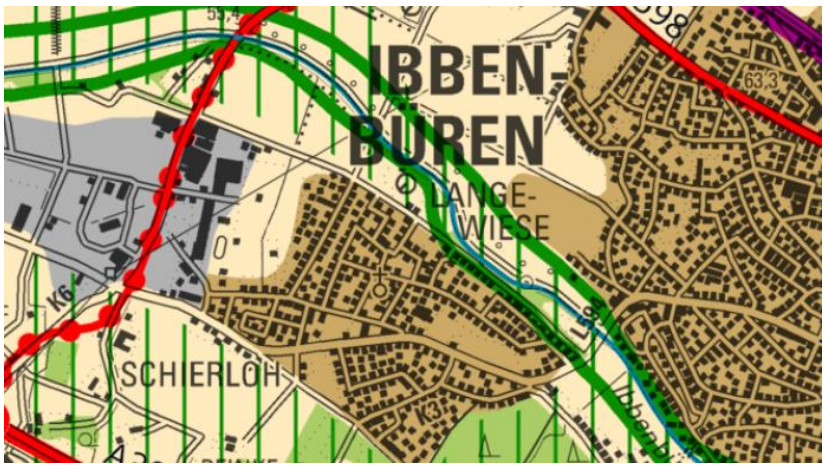
Region (RP)

Auch in den Aussagen des **Regionalplans Münsterland (RP)**[7] werden für die Weiterentwicklung der Nahversorgung keine gegenteiligen Aussagen gemacht. Die Planziele der Stadt sind auf die regionalen Planziele abgestimmt.

- **Ziel 4 (RP, Seite 29)** – 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.

- **Grundsatz 10 (RP, Seite 29)** - 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.

Abb. 3 Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (RP), Kartenauszug



Die Ziele sind beachtet. Für das Plangebiet ist ein allgemeiner Siedlungsbereich (braun) dargestellt.

Die Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes muss auf Ebene der Regionalplanung abgewogen werden mit der notwendigen Sicherung der Innenstadt einerseits und den bestehenden sonstigen Versorgungsstrukturen am Standort andererseits. Gemäß den Darlegungen des Regionalplans Münsterland (RP) sind die Ergebnisse von örtlichen Einzelhandelsgutachten in die Abwägungen einzustellen. Nachteilige Auswirkungen der sonstigen Nahversorgung oder zentraler Versorgungsbereiche sind nicht festzustellen. Die Auswirkungen des Planzieles wurden ermittelt (siehe nachfolgend). Alle Ziele und Grundsätze des Regionalplanes werden eingehalten. Im vorliegenden Planfall ist die Erweiterung durch sich ändernde Anforderungen an Organisation und Warenpräsentation begründet. Es erfolgt eine Sicherung der vorhandenen Nahversorgung.

STEP

Die Erhöhung der Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter steht mit den Oberzielen des **Stadtentwicklungsprogramms (STEP)**[8] in Einklang:

Ziel 10 - Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor

Ziel 15 – Die Nahversorgung und Daseinsvorsorge in den Stadtteilen wird zukunftsfähig weiterentwickelt.

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Umnutzung einer Lagerfläche im Gebäude befördert moderne Einkaufsbedingungen. Die Ware wird großzügiger und weniger komprimiert gestellt und der Kundenstrom bzw. die Abstände werden insgesamt positiv beeinflusst. Die Sortimentsvielfalt wird durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht erhöht.

7 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

8 Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, erstellt durch BPV Baumgart + Partner, Bremen, Aktualisierung 2019, Seite 6

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren 2016**[9] berücksichtigt den Standort wie folgt:

„Am Standort Gravenhorster Straße hat sich ein moderner LIDL-Discountmarkt sowie ein Getränkeabholmarkt etabliert. Der Standort befindet sich in verkehrszentraler, (teil-)integrierter Lage innerhalb des Siedlungsbereiches Schierloh. Mit Ausnahme des spezialisierten Anbieters SMAK (Standort 8) ist LIDL alleiniger Anbieter für Lebensmittel, so dass der Markt eine wesentliche Versorgungsfunktion im Sinne einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung übernimmt, wenngleich der Markt auch auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist und damit einen räumlich erweiterten Einzugsbereich erschließt.

Die versorgte Einwohnerzahl in fußläufiger Erreichbarkeit (Umkreis von 700 m) des Solitärstandortes liegt bei rd. 2.400 Einwohnern[10]. Die Versorgungsfunktion und städtebauliche Relevanz des Standortes werden als positiv beschrieben. Auch sei die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes modern, jedoch weise die discounttypische, leistungsfähige Betriebsanlage noch nicht die marktübliche Flächendimensionierung auf[11]. Die Sicherung dieser vorhandenen Nahversorgung ist im Konzept als Empfehlung formuliert. Eine Konkurrenz zum Zentrum der Stadt Ibbenbüren liegt nicht vor.

Mit dem Planvorhaben werden alle Ziele des STEP bzw. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt eingehalten.

Verträglichkeits-analyse

Es liegt ebenfalls eine **Auswirkungsanalyse**[12] für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters von 800 m² auf dann 1.000 m² vor. Die Studie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte liegen unter den Schwellenwerten und negative städtebaulich schädliche Folgewirkungen für das Hauptzentrum sind nicht gegeben;

Auch die möglichen Umsatzlenkungen gegenüber den anderen umliegenden Nahversorgungsstandorten liegen unterhalb definierter Schwellenwerte, so dass negative Versorgungswirkungen für die Bevölkerung dieser Stadtteile oder gar Betriebsaufgaben an anderer Stelle nicht ableitbar sind. Die wohnortnahe Versorgung ist weiterhin auch bei der Modernisierung des Marktes mit einer Verkaufsflächenerhöhung von plus 200 m² gesichert.

Fazit

Die geplante Verkaufsflächenerhöhung von 200 m² für den Lebensmitteldiscounter führt nachgewiesen nicht zu raumordnerisch bedenklichen Verwerfungen für das Stadtzentrum oder die umliegenden Versorgungsbereiche. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist zielführend und stützt die Versorgung des Ortsteiles.

Die geplante Verkaufsflächenerhöhung von 200 m² für den Lebensmitteldiscounter führt nachgewiesen nicht zu raumordnerisch bedenklichen Verwerfungen für das Stadtzentrum oder die umliegenden Versorgungsbereiche. So ist die Änderung des Flächennutzungsplanes auf insgesamt 1.480 m² Verkaufsfläche am Standort (1.000 m² Lebensmittel / 450 m² Getränke / 30 m² Backshop) zielführend und stützt die Versorgung des Ortsteiles.

Berührte Belange

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport , von Freizeit	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, der Erneuerung, der Fortentwicklung, der Anpassung vorhandener Ortsteile	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Nicht berührt

9 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, 2016
10 Ebenda, Seite 61
11 Ebenda, Seite 61
12 Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch die BBE Handelsberatung, Köln, Oktober 2021 2021

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	UVPG / Umweltbericht
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Nicht berührt

Die 1. Planänderung vergrößert die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf 1.000 m². Die Neu-Festsetzung einer Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 4.000 m² trägt den aktuellen Rechtsentwicklungen Rechnung, sie verändert jedoch nicht das Baurecht, sondern dient allein einer Klarstellung. Im Ursprungsplan war die Festsetzung einer Geschossfläche bislang nicht vorhanden. Sie präzisiert neben der Festsetzung der eigentlichen Verkaufsfläche das Maß der baulichen Nutzung auf dem insgesamt 8.700 m² großen Grundstück für Hauptgebäude.

Mit der Planänderung werden insbesondere Belange der Wirtschaft und Versorgung berührt. Die Planung dient der kurzfristigen Investition und berücksichtigt in besonderem Maße die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur.

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben ist auch im Falle von Planänderungen eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (UVPG, Anlage 1, Nr. 18) durchzuführen, die im vorliegenden Planfall in Form eines Umweltberichtes vorliegt. Er zeigt auf, dass das städtebauliche Ziel der Stadt mit der Darstellung einer vergrößerten Verkaufsfläche auf einem Sonderbaustandort des großflächigen Einzelhandels im zentralen Siedlungsbereich nicht zu umwelterheblichen Veränderungen führt. 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. Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen zu einem Ausgleich gebracht werden und es bestehen keine widerstreitenden Ziele. Das Vorhaben ist umsetzbar. Es sind positive Versorgungseffekte durch die Planung zu erwarten.

Auch sonstige Belange sind nicht nachteilig betroffen. Die Verkaufsflächenerweiterung ändert nicht die angebotenen Sortimente und wird gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsstudie nicht zu erheblich veränderten Umsatzentwicklungen etc. führen. Auch von einem veränderten Verkehrsaufkommen oder beispielsweise veränderten immissionsschutzrechtlichen Belangen ist nicht ausgehen. Da die Erweiterung allein durch Umnutzung einer internen Lagerfläche realisiert wird und keine neuen An- oder Umbauten erfolgen wird auch der Belang des Ortsbildes durch die 1. Änderung nicht berührt.

Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung wird nachfolgender Hinweis auf dem Bebauungsplan am Empfehlung des Landesamtes für Archäologie aktualisiert:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderung und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen (ca. 14. Tage vor Beginn) sowie die Entdeckung von Bodendenkmälern sind der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster sowie der Stadt Ibbenbüren als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Lage von Bodenfunden darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG).

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436);
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607);
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
Länderrecht Nordrhein-Westfalen	
BauO NRW 2018	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW. S. 1086);
BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV NRW S. 741);
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916);
LWG	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560);
	Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt u. Naturschutz, Landwirtschaft u. Verbraucherschutz –V-3– 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659);
	§ 13 der Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 22.12.1997 in der zurzeit gültigen Fassung.

Anlagen

Der Planung liegen zwei Anlagen bei:

- Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, Nov. 2016
- Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch die BBE Handelsberatung, Köln, Okt 2021

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg	
Oldenburg, den 27.10.2021	Unterschrift

gez. Kaß

Stadt Ibbenbüren, den 18.11.2021 Fachdienst Stadtplanung i. A. Kaß