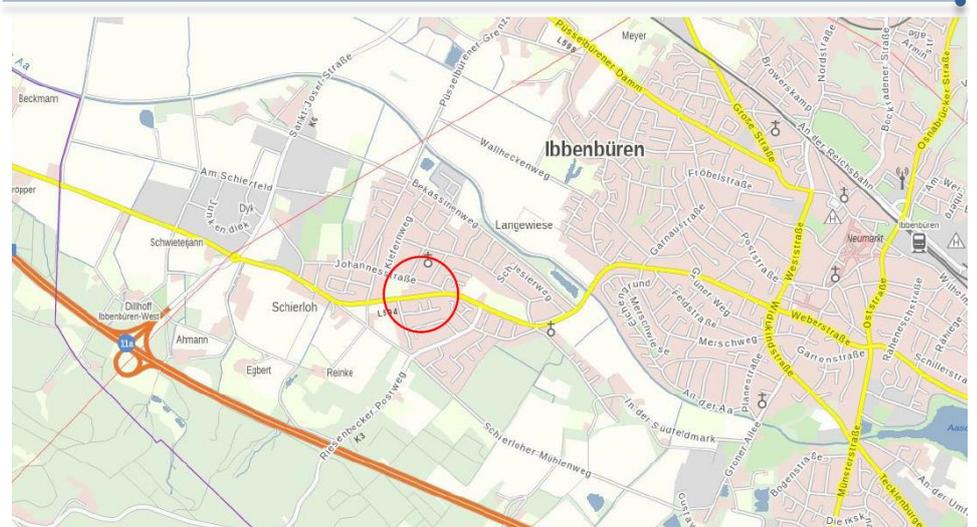


Begründung

156. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“



Bildquelle: open street map 2021

Entwurf vom 28.05.2021
mit **Ergänzungen** bezogen auf die Belange der Raumordnung und **redaktionellen**
Korrekturen
Feststellungsfassung
1. Ausfertigung

Im Auftrag:



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

	Seite
1 Anlass / Ziel / Rahmenbedingungen.....	2
2 Vereinbarkeit mit überörtlichen / örtlichen Planzielen.....	4
3 Abwägung der Planänderung mit den berührten Belangen.....	8
4 Planinhalte.....	10

BEGRÜNDUNG

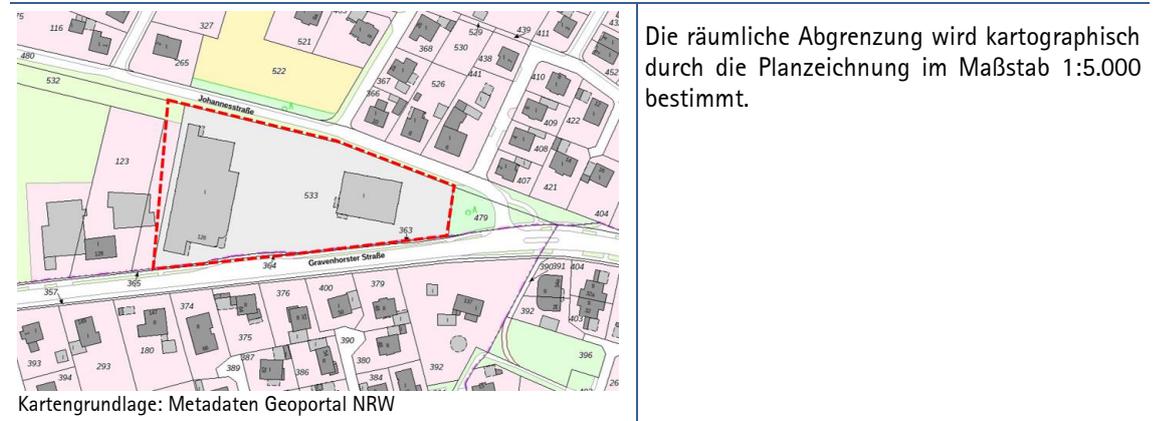
1 Anlass / Ziel / Rahmenbedingungen

Anlass	Im Bereich zwischen <i>Gravenhorster Straße</i> und <i>Johannesstraße</i> 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 m ² eine dann größere Verkaufsfläche mit insgesamt 1.000 m ² anstrebt. Damit sollen verbesserte Raumangebote für Kunden geschaffen werden. Es entsteht damit am Standort inklusive des dort bereits bestehenden Getränkemarktes und Backshops eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 1.480 m ² , was der derzeitigen Darstellung einer Sonderbaufläche mit maximal 1.280 m ² im Flächennutzungsplan nicht entspricht.
Ziel	Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, die bestehende Nahversorgung in den Stadtteilen durch eine zeitgemäße Modernisierung von Geschäften zu sichern. Die Zweckbestimmung der bestehenden Sonderbaufläche „Nahversorgung“ ist zur städtebaulichen Regelungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zielführend. Entsprechend der Empfehlung der Bezirksregierung wird sie um Angabe der Sortimente und der maximal zulässigen Verkaufsfläche ergänzt.
Planerfordernis	Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels ist die 156. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“ erforderlich. Die beiden Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB).
Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung zur 156. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Lage / Größe	Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Stadt, nördlich der <i>Gravenhorster Straße</i> und südlich der <i>Johannesstraße</i> . Er umfasst den Standort eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorger / Lebensmittel) eines Backshops sowie eines Getränkehandels und ist rd. 8.700 m ² groß.

Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs der 156. Änderung ist identisch mit der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“.

Abb. 1 Geltungsbereich der 156. Änderung des Flächennutzungsplanes

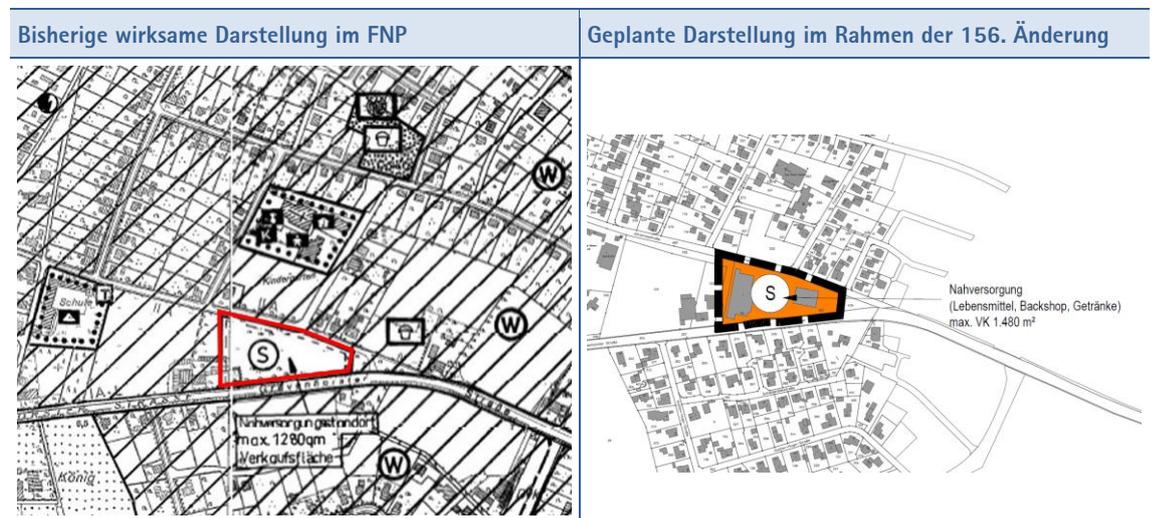


FNP bisher

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ibbenbüren als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht auch weiterhin dem Planziel der Stadt.

Sie wird nun ergänzt um die Darlegung der zulässigen Sortimente – Lebensmittel, Backshop, Getränke – sowie um die maximal zulässige Verkaufsfläche am Standort. Die Stadt berücksichtigt damit die Empfehlung der Bezirksregierung Münster für den vorliegenden Planfall, zulässige Sortimente und die maximale Verkaufsflächenzahl auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes verbindlich festzulegen.

Abb. 2 Bisherige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren



Verfahren

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde geprüft, ist aber im vorliegenden Planfall nicht möglich:

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a Abs. 1 vorletzter Satz BauGB).

Großflächiger Einzelhandel zählt zu den prüfpflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVP, Anlage 1, Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2). Das Projekt liegt im Bereich zwischen 1.200 m² bis weniger 5.000 m² Geschossfläche. Es ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzusehen (bzw. die Vorlage eines Umweltberichtes), womit die Anwendung des

beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen ist. Ersetzt wird die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles jedoch durch die Darlegung eines Umweltberichtes im Rahmen eines bauplanungsrechtlichen Vollverfahrens.

2 Vereinbarkeit mit überörtlichen / örtlichen Planzielen

Von Bedeutung für das städtische Planziel sind die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (LEP) Nordrhein-Westfalen und des Regionalplanes Münsterland (RP) zu großflächigen Einzelhandelsprojekten. Die 156. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren ist mit diesen übergeordneten Planungszielen abgestimmt und mit ihnen vereinbar. Es liegt darauf bezogen eine aktuelle Auswirkungsanalyse¹ vor.

Land (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan **Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)**² 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. 3 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

1 Auswirkungsanalyse – Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Gravenhorster Straße 126 in der Stadt Ibbenbüren, erstellt durch die BBE Handelsberatung, Köln, Mai 2021,

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

- ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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 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 dient³.

• **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 Auswirkungsanalyse sind durch die Erweiterung von 200 m² Verkaufsfläche in einem Lebensmitteldiscounter keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten⁴. 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 lassen⁵.

• **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.

Region (RP)

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

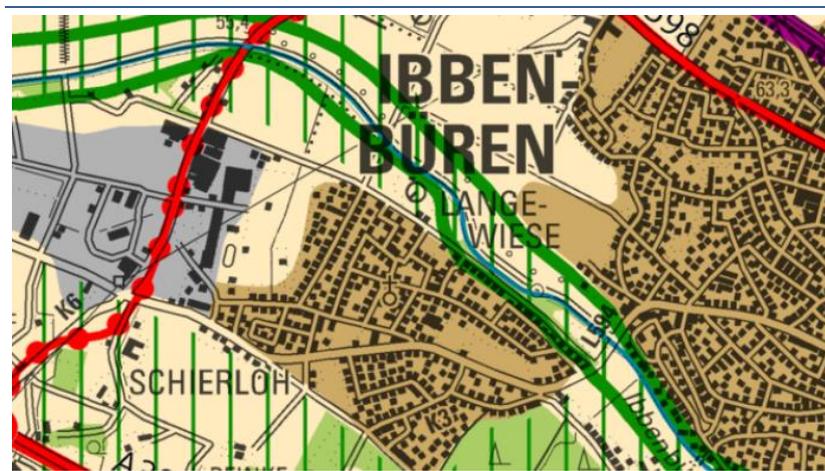
5 Ebenda, Seite 28

6 Ebenda, Seite 28

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. 4 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.

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

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 zukunftsfristig 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.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren 2016⁹** 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, wengleich 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 Einwohnern¹⁰. 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 auf¹¹. 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.

Verträglichkeitsanalyse

Es liegt ebenfalls eine **Auswirkungsanalyse¹²** 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.

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

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, Okt 2021

3 Abwägung der Planänderung mit den berührten Belangen

Planung

Mit der 156. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das zulässige Sortiment ergänzt und die maximal zulässige Verkaufsfläche für die bereits dargestellte Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Nahversorgung) im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erhöht. Weitere Regelungen enthält die begleitend durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“.

Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der 156. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der 156. Änderung des Flächennutzungsplanes

§ 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
§ 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	X
§ 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

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

Die Belange werden nicht berührt.

► **Belang der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

► **Belang sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

► **Belange der Erhaltung, der Erneuerung, der Fortentwicklung, der Anpassung von Ortsteilen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

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

Der Änderungsbereich liegt in einer zentralen Siedlungslage, die nicht durch einen besonderen baulichen Charakter geprägt ist. Die Belange werden nicht berührt.

► **Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

► **Belange des Umweltschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es liegt ein Umweltbericht vor. Danach führt das städtebauliche Ziel der Stadt auf einem Sonderbaustandort des großflächigen Einzelhandels 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.

► **Belange der Wirtschaft, der Versorgung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Veränderte Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur (technische Ver- und Entsorgung) ergeben sich nicht.

► **Belange des Verkehrs**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Planänderung werden die Belange des Verkehrs nicht neu berührt. Es sind keine wesentlich veränderten Kundenströme bzw. ein verändertes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

► **Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

► **Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Stadtentwicklungsplanes (STEP) sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren 2019 sind berücksichtigt (siehe auch Kapitel 2). Sie stehen einer Verkaufsflächenerweiterung nicht entgegen. In Abwägung der Belange kann zwischen dem erforderlichen städtebaulichen Ziel / Entwicklungserfordernis der Stadt, den raumordnerischen Geboten und den privaten Interessen der Marktbetreiber in den Ortsteilen ein zielführender Ausgleich erreicht werden.

► **Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt. Auf Ebene der Flächennutzungsplan besteht kein Regelungsbedarf.

► **Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

Abwägungsergebnis

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.

4 Planinhalte

Dargestellt wird weiterhin eine **Sonderbaufläche (S)** mit der **Zweckbestimmung „Nahversorgung“** mit der **Sortimentsbeschreibung (Lebensmittel, Backshop, Getränke)** und einer **max. Verkaufsfläche von 1.480m²** (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Weitergehende städtebauliche Sachverhalte regelt die parallel durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Johannesstraße“.

Nachrichtliche
Übernahmen /
Hinweise

Keine.

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.

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets	ca. 8.700 m ²
Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Nahversorgung (Lebensmittel, Backshop, Getränke), VK max. 1.480 m ²	8.700 m ²

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.02.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.02.2021	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
13.03.2021	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
15.03.2021 – 26.04.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
13.03.2021 – 26.04.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.06.2021	Beschluss zur Offenlegung	
13.07.2021 – 20.08.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
13.07.2021 – 20.08.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss	

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, Oktober 2021

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg



Oldenburg, den 27.10.2021

Unterschrift

Stadt Ibbenbüren, den 10.12.2021

gez. Dr. Schrameyer / Bürgermeister