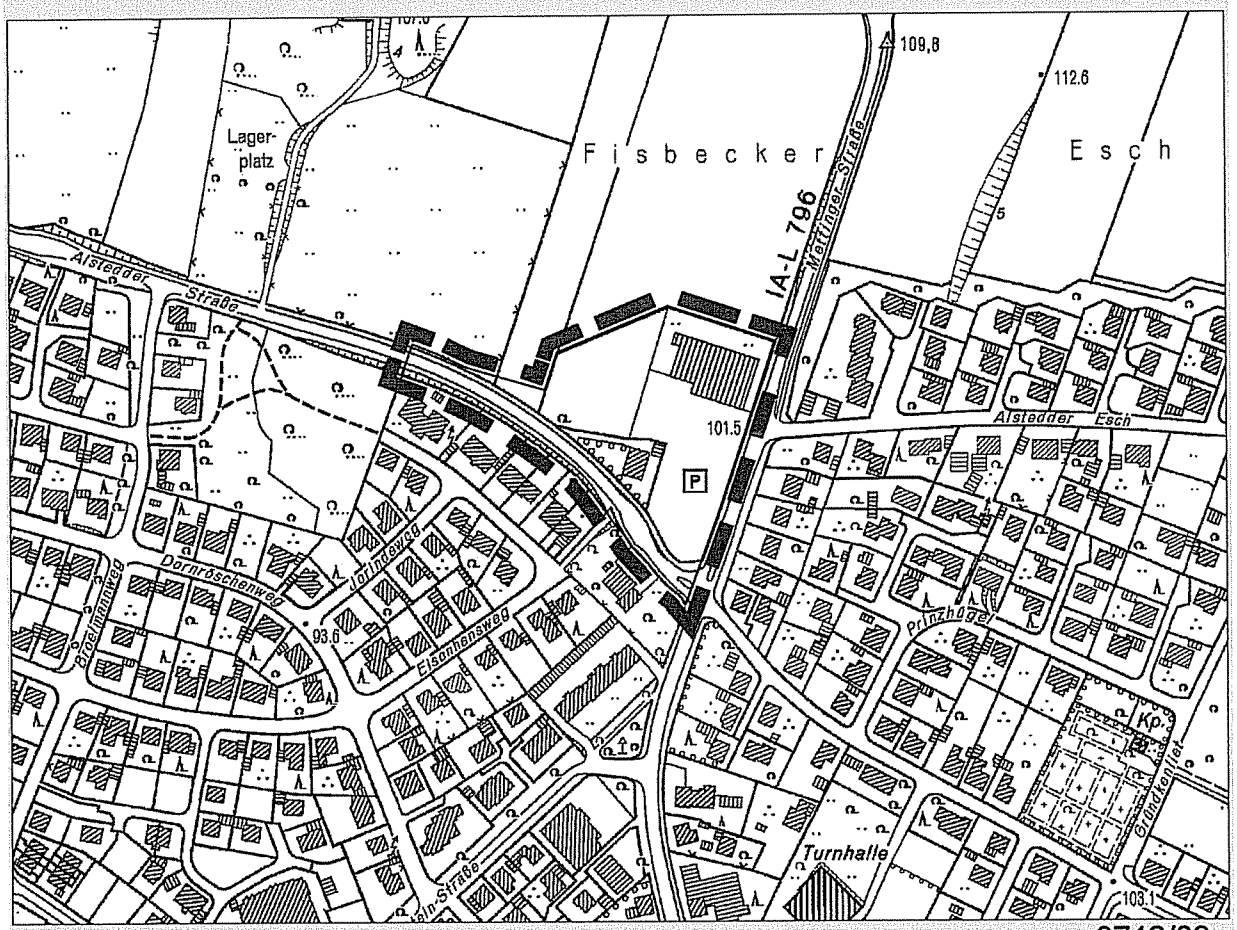
1. Ausfertigung

Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hof Plagemann"

der Stadt Ibbenbüren



Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziel der Planung**

2. **Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

3. **Übergeordnete Planung**

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**
4.1 Bauliche Nutzung
4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
4.4 Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
4.5 Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

1. Anlass und Ziel der Planung

Auslöser für diese Bebauungsplanänderung ist ein Antrag des Eigentümers, ein im Baukörper vorhandenes Lager aufzulösen und als Verkaufsflächen herzurichten.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist dies dringend geboten, zumal hierdurch die wohnungsnahe Versorgung über einen Lebensmitteldiscounter gesichert werden kann.

Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche geht nicht automatisch eine Sortimentserweiterung einher. Vielmehr werden einfach gesagt, statt drei Sorten Yoghurt- fünf Sorten Yoghurt präsentiert.
Darüber hinaus resultiert der größere Flächenbedarf u.a. aus der Aufstellung flächenintensiver Kühltruhen und großzügigeren Verkaufsgängen, so dass insgesamt eine attraktivere Produktpräsentation erreicht werden kann.
Zudem soll die Zulässigkeit für den vorhandenen Backshop über diese Planung abgesichert werden.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hof Plagemann" eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung umfasst den Gesamtbereich der in 2005 rechtskräftig gewordenen 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hof Plagemann". Dies vereinfacht die künftige Handhabung des Planwerkes, zumal sämtliche für diesen Bereich geltenden Festsetzungen, Hinweise etc. im Rahmen dieser 7. vereinfachten Änderung auf dem Änderungsplan mit abgedruckt werden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit Übergang zum Agrarbereich und Bereich für den Schutz der Landschaft und in der geplanten Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich mit Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, im nördlichen und westlichen Übergang zum Außenbereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Anpflanzungen und im Südwesten durch eine kleine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anhebung der Verkaufsfläche für das im bisherigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Sondergebiet geschaffen werden.
Die Plandarstellung dieser 7. vereinfachten Änderung erfolgt auf der Grundlage der in 2005 rechtskräftig gewordenen 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Hof Plagemann"; dabei wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung lediglich nachstehende Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen neu festgesetzt.

bisherige Festsetzung
„Innerhalb des mit SO festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm zulässig, davon max. 50 qm als Aktionsfläche auf der auch innerstadttypische Sortimente angeboten werden können."

neue Festsetzung
„Innerhalb des mit SO festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 840 qm zulässig, davon max. 50 qm als Aktionsfläche auf der auch sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (lt. Ibbenbürener Sortimentsliste Februar 2008) angeboten werden können. Weiterhin zulässig ist ein Backshop mit max. 70 qm Verkaufsfläche."

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise werden unverändert beibehalten.

Welche Sortimente in Ibbenbüren als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden sogenannten „Ibbenbürener Liste" zu entnehmen:

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003[1]	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	*Augenoptiker*
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Blumen	aus 52.49.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)*
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	*aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und –münzen)*
Bücher	aus 52.47.2	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)*
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	*Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software*
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	*Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)*
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	*Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	*Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)*
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	*Einzelhandel mit Heimtextilien*
Hausrat	aus 52.44.3	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)*
Leuchten/Lampen	52.44.2	*Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln*
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten*
Papier/Büroartikel/Schreib-waren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)*
Schuhe, Lederwaren	52.43	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	52.48.6	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)*
Telekommunikationsartikel	52.49.6	*Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen*
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	*Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)*
Uhren/Schmuck	52.48.5	*Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	52.45.2	*Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	*Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel* *Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	*Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln* *Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)*
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	*Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt* *Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	*Apotheken*
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	*Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.)* *Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen*

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 u. aus 52.44.3 u. aus 52.48.1 u. aus 52.45.1	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)* *Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)* *Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)*
Bettwaren	aus 52.41.1	*Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)*
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)*
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)* *Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	50.30.3	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör*
Kinderwagen	aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)*
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *Sonstiger Facheinzelh. (daraus nur: Einzelh. mit Büromöbeln)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)* *Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)* *Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren*

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007
[1] WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

Aus städtebaulicher Sicht wird eine entsprechende Bebauungsplanänderung begrüßt, da hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsnahe Versorgung über einen Lebensmitteldiscounter gesichert werden kann, wobei die Verkaufsflächenerweiterung nicht durch eine zusätzliche Freiflächeninanspruchnahme, sondern vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden über die Umnutzung eines im Baukörper vorhandenen Lagers erfolgen kann.

Darüber hinaus bietet die neue Festsetzung zum Einzelhandel die Möglichkeit, zur Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken, die sonstigen zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente lt. Ibbenbürener Sortimentsliste Februar 2008 für die zulässige 50 qm große Aktionsfläche konkret zu benennen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

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

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

In Bezug auf Altlasten ergeben sich durch diese Bebauungsplanung keine Änderungen.
Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.
Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (2004/2005) sind Schallschutzmaßnahmen zum Wohnhaus Alstedder Str. 44 festgesetzt worden. Diese Maßnahmen gelten unverändert weiter.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 11/2011).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Die Überbauungsmöglichkeiten des Gebietes werden im Rahmen dieser Änderung nicht erhöht, da die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung begrenzt wird, unverändert bleibt. Somit ergibt sich gegenüber bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff im Sinne de § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete).
Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Da das Vorhaben nicht UVP- pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.
Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt im 05.12.2011
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung