

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße"

1. Erfordernis der Planänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist mehrfach geändert worden, um eine Anpassung an die neueren gesetzlichen Regelungen zu erreichen.

Der Regierungspräsident in Münster hat dem zuletzt durchgeführten Bebauungsplanverfahren grundsätzlich zugestimmt. Ausgenommen von dieser Zustimmung ist die detaillierte Zulassung von Einzelhandelsgruppen verschiedenster Art. Unter Bezugnahme auf den "Verbrauchermarkterlaß" und eine vom Regierungspräsidenten angeforderte neue Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Münster sind nach Auffassung der Genehmigungsbehörde durch die beschlossene Änderung erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht auszuschließen. Durch die stark erweiterte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entstehe die Gefahr einer Anhäufung von Einzelhandelsnutzungen, die dem Charakter des Gewerbegebietes nicht mehr entsprechen. Vielmehr ist anzunehmen, daß sich das ganze Gewerbegebiet zu einem Nebenzentrum der Stadt entwickele.

Es erscheint darum sinnvoll und geboten, neue Einzelhandelsnutzungen, die im Zentrum der Stadt nicht ihren Platz finden, besser in den Randzonen des Zentrums unterzubringen oder - wenn nötig - in den anderen Gewerbegebieten. Die schon vorhandene Anziehungskraft dieses Bereichs sollte in bezug auf Einzelhandel nicht noch verstärkt werden. Die weitere Entwicklung sollte, was den Städtebau angeht, mit den Möglichkeiten des Planungsrechts beeinflußt werden. Ein zu pauschales Verbot des Einzelhandels erscheint jedoch nicht angemessen, da, wie die Erfahrung gezeigt hat, es auch eine Reihe von unproblematischen Ansiedlungswünschen gibt.

In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer sind Einzelhandelsausschlüsse vorgenommen worden. Der Bebauungsplan erhält eine textliche Festsetzung, wonach listenmäßig Betriebe ausgeführt sind, die gewerbegebiets-typisch und nicht zentrumstypisch sowie nicht publikumswirksam und nicht überwiegend auf Kundenbesuch angewiesen sind.

Ein Beschluß zur Änderung, Bürgeranhörung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" wurde gem. §§ 1 (3), 2 (1), 2 (4), 3 (1) u. 3 (2) BauGB am 09.07.1992 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB soll durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis erfolgen, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planung während der Sprechstunden des Stadtplanungsamtes erörtert werden kann.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Lage des Plangebietes ist mit dem östlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes "Zentrum" ist als stadtnah zu bezeichnen. Das Gebiet wird durch die Laggenbecker Straße im Norden tangiert. Im Osten bildet die Straße "Alstedder Grenze" im Westen die "Alpenstraße/Dörnebrink" und im Süden die "Wilhelmstraße" die Grenze.

Nach dem Beitrittsbeschluß des Rates am 21.05.1992 ist inzwischen die Bebauungsplanänderung mit den verbleibenden Festsetzungen rechtskräftig. Die das Plangebiet tangierenden Leitungstrassen werden durch die Änderung nicht berührt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Einfügen in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich des Plangebietes mit Ausnahme der Sondergebiete gewerbliche Bauflächen dar.

Durch die Änderung werden raumordnerische Belange wie auch Belange der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Diese Punkte sind für die Änderung nicht relevant. Hier bleiben die Inhalte des Bebauungsplanes voll inhaltlich bestehen.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Wie unter Punkt 1 beschrieben, soll nur eine textliche Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.

Die Festsetzung lautet im einzelnen:

"In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit dem nachstehend genannten Warensortiment der Unterabteilung 43 - Einzelhandel - aus der "Systematik der Wirtschaftszweige Ausgabe 1979 - WZ" allgemein zulässig.

- 431 61 Einzelhandel mit Wein, Spirituosen
- 431 65 Einzelhandel mit Bier, alkoholfreien Getränken
- 433 8 Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung
- 436 4 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- 437 Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen)
- 438 Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen
- 4397 Einzelhandel mit Brennstoffen
- 43991 Einzelhandel mit sonstigen Waren, Schnittholz, Holzfaser, Holzspan- und Kunststoffplatten, Bauelemente aus Holz usw.

Zulässig bleiben Einzelhandelsnutzungen aller Art im unmittelbaren sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, wenn die Einzelhandelsnutzung als untergeordnet anzusehen ist."

Diese Festsetzung hat den Zweck, das Zentrum von Ibbenbüren zu stärken und hier die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu fördern; dabei sind städtebaulich unerwünschte Entwicklungen von Nutzungen an nicht integrierten Standorten (in Gewerbegebieten auf der "grünen Wiese") zu verhindern. Diese städtebaulichen Ziele werden auch durch eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung, Dr. H. Danneberg, Düsseldorf, für die Stadt und ihre Zentren unterstützt.

Soweit Einzelhandel im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe betrieben wird, soll diese Nutzung zulässig bleiben, wenn sie einen bestimmten Anteil der Gesamttätigkeit nicht überschreitet.

Weitere neue Festsetzungen sind nicht getroffen worden.

Umweltschutzrelevante und denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht durch die Änderung nicht berührt.

Veränderungen am ursprünglichen Plangebiet werden nicht vorgenommen.

Kosten entstehen der Stadt nicht; des weiteren sind keine Folgeverfahren bzw. Maßnahmen nötig, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen.

aufgestellt:

Stadtplanungsamt

Keßling

Thiele

Ibbenbüren, den 24.05.1993

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt

vom 5.7. bis 4.8.1993

Ibbenbüren, 4.7.1994

Im Auftrage:

