

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Auf der Lau" der Stadt Ibbenbüren
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Begründung:

1. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 "Auf der Lau" als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung überplante Fläche mit weitgehendem Ausschluß von Einzelhandelsaktivitäten zukünftig einer anderen Nutzungsmöglichkeit zuzuführen.

Es ist geplant, eine Fläche in der Größe von ca. 6.800 qm zukünftig als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit Zweckbestimmung Haus- und Gartenmarkt auszuweisen.

Die Planung ist erforderlich, um die Aussiedlung der Bäuerl. Bezugs- und Absatzgenossenschaft Laggenbeck in das Gewerbegebiet "Auf der Lau" planungsrechtlich abzusichern.

Die Bäuerl. Bezugs- und Absatzgenossenschaft Laggenbeck ist derzeit an der Ibbenbürener Straße in Laggenbeck ansässig und kann sich dort aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse sowie der vorhandenen durch Wohnhäuser geprägten Umgebungsbebauung sowohl flächenmäßig als auch geschäftlich nicht mehr erweitern. Um den bestehenden Betrieb weiterführen zu können, ist eine Umsiedlung des Betriebes zwingend erforderlich. Die Stadt Ibbenbüren ist daher bereit, der Bäuerl. Bezugs- und Absatzgenossenschaft ein entsprechendes Betriebsgrundstück im Gewerbegebiet Auf der Lau zur Verfügung zu stellen.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Fuggerstraße im Bebauungsplanbereich Nr. 80 "Gewerbegebiet Auf der Lau".

Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Plandarstellung.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse und die überörtliche Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht wesentlich berührt. Zwar wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, dieses geschieht jedoch vornehmlich deshalb, um die Einzelhandelsaktivitäten im Gewerbegebiet Auf der Lau so zu begrenzen, daß städtebaulich negative Einflüsse auf die Struktur im Ortsteil Laggenbeck und der Stadt Ibbenbüren vermieden werden.

4. Geplante Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit Zweckbestimmung Haus- und Gartenmarkt überplant. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschosflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Ferner wird festgesetzt, daß die Verkaufsfläche auf 700 qm für den Einzelhandel "Haus- und Gartenmarkt" mit folgenden Sortimentsabteilungen begrenzt wird:

- Gartendünger, Humusprodukte, Pflanzenpflege
- Gartengeräte,
- Tierfutter u. Zubehör,
- Saatgut
- lebendes Grün (zul. Verkauf von Weihnachtsbäumen u. Tannenschnittgrün). *

Gartengestaltungselemente

- Gartenmöbel,
- Schutzbekleidung,
- Folien, Schutzfarben, Reinigungsmittel
- Haus- und Hofbedarf

Alkohol und alkoholfreie Getränke

- Süßwaren, Tabakwaren (Mitnahmeartikel)*
- Erzeugnisse aus landwirtschaftlichem Anbau z. B. Kartoffeln, Gemüse etc.

Tankstelle

- Kraft- und Schmierstoffe
- Fahrzeugteile, Fahrzeugzubehör

Ergänzend wird festgesetzt, daß die jeweiligen Sortimentenabteilungen mit Ausnahme der Verkaufsfläche für Getränke eine anteilige Größe von 300 qm nicht überschreiten dürfen.

Zur Sicherung einer zusätzlichen Anbindung der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Fläche wird am westlichen Rand des Plangebietes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flur 83, Flurstück 196 festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche sowie kanalmäßige Erschließung des Plangebietes ist über bereits ausgebaute Straßen und bestehende Regen- und Schmutzwasserkanäle gesichert.

6. Baugestaltung, örtliche Bauvorschriften

Um das Einfügen der geplanten Baumassen in die zukünftige Umgebungsbebauung zu sichern, wird die max. Gebäudehöhe im Änderungsbereich auf 7,5 m (Bezugshöhe Fahrbahndecke Fuggerstraße) begrenzt. Untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Festsetzung nicht berührt. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß 5 % des Betriebsgrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Im Bereich der mit Pflanzgebot belegten Flächen ist die Errichtung einer Werbeanlage zulässig (max. 10 qm Werbefläche).

7. Planungsstatistik

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,68 ha.

8. Durchführung der Planung

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, die betroffene Fläche im Änderungsbereich der Bäuerl. Bezugs- und Absatzgenossenschaft Laggenbeck zu veräußern, um die erforderl. Verlagerung des Betriebes sicherzustellen und die hiermit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern und zu entwickeln.

9. Altlasten*

Im Planbereich sind weder Verdachtsflächen noch Altlasten bekannt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Auf der Lau" sind entsprechende Erkundungen durchgeführt worden, die keinerlei Erkenntnisse hinsichtlich vorhandener Altlasten ergeben haben.

Ibbenbüren, 17.06.1994

aufgestellt:

Rolf

Stadtplanungsamt

Thiele

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt

vom 10.06.94 bis 09.09.94

Ibbenbüren, 10.11.94

Im Auftrage:



Aufgrund des Beitrittsbeschlusses des Rates der Stadt Ibbenbüren vom 11.05.95 wurden folgende abändernde Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 80 und Gewerbegebiet "Auf der Lau" getroffen:

- a) Die allgemeine Zulässigkeit der Tankstelle im Sondergebiet (textl. Festsetzung Nr. 4) wird gestrichen. Da Tankstellen im allgemeinen, hier umliegenden Gewerbegebiet generell zulässig sind, ist eine gesonderte Planung und Festsetzung gem. § 1 (3) BauGB nicht erforderlich.
- b) Die textl. Festsetzung zu den Werbeanlagen im SO wird gestrichen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 (2) BauGB sind nicht im B-Plan regelbar.

* Bed. und Anregungen lt. Ratsbeschl. v. 13.10.94