

Stadt Ibbenbüren

Gewerbegebiet Auf der Lau

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

Ausweisung eines Sondergebietes
für den Musik Einzel- und Großhandel

Satzung

Koordination:

Stadt Ibbenbüren
Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 - 931 - 0

Bearbeitung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Es ist die Absicht der Stadt Ibbenbüren, für die Erweiterung eines bestehenden Handelsbetriebes der Musikbranche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass der großflächige Einzel- und Großhandelsbetrieb keine wirtschaftliche Schädigung des Zentrum von Ibbenbüren und der Nachbargemeinden verursacht.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Fuggerstraße 6 in Ibbenbüren-Laggenbeck auf den Flurstücken 195 und teilweise 210 der Flur 83, Gemarkung Ibbenbüren, Stadt Ibbenbüren. Von dem Flurstück 210 wird hierbei ein genau 40 m breiter Grundstückstreifen in den Änderungsbereich miteinbezogen, der dann eine Fläche von 14.250 m² umfasst.

3. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan weist für das Änderungsgebiet derzeit eine gewerbliche Baufläche aus. Ein Änderungsverfahren in eine "Sonderbaufläche Musik Einzel- und Großhandel" wird zur Zeit durchgeführt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen u. a. folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
mit einer Einschränkung der Einzelhandelsnutzung von innenstadtrelevanten Sortimenten und mit einem Ausschluss von Gewerbebetrieben der Klassen I-VII entsprechend der Abstandsliste

Maß der baulichen Nutzung

auf dem Flurstück 195: max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6 und GFZ 1,8

auf dem Flurstück 210: max. 12,50 m Gebäudehöhe, GRZ 0,6 und GFZ 1,2

5. Geplante Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Erweiterung des Handelsbetriebes ist die Ausweisung eines "Sondergebietes für großflächen Musik Einzel- und Großhandel" erforderlich.

Eine Trennung der Verkaufsflächen und -abläufe in einen Bereich für den reinen Einzelhandel auf der einen Seite und für den Groß- und Versandhandel auf der anderen Seite, d. h. zwischen Direktverkauf und Ausstellung/Versand, ist betriebstechnisch nicht möglich.

Insofern ist im Ganzen von einem großflächigen Handelsbetrieb auszugehen.

Als entsprechende Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird folgendes zugelassen:

85

- Einzel-, Groß- und Versandhandel von Musikinstrumenten, Zubehör, Fachbüchern, musikelektronischen Geräte sowie Beschallungs- und Lichtanlagen,
- Planung und Bau von Anlagen für die Musikaufnahme, Beschallung und Beleuchtung,
- Redaktion von Fachmedien,
- Bistro-Gastronomie, Veranstaltungs- und Proberäume,
- Verwaltung und Logistik,
- Werkstätten, Lager- und Nebenräume.

Im Wesentlichen ist der Betrieb im überregionalen, bundesweiten Fachhandel für professionelle Musiker tätig. Dagegen ist der Direktverkauf an private oder professionelle Kunden aus Ibbenbüren und Umgebung nur untergeordnet. So wurde im Jahr 1998 hierbei nur ein Umsatzanteil von 0,91% erreicht. Dies begründet sich unter anderem auch darin, dass das Warenangebot sich kaum mit denen der anderen, lokal ansässigen Musikgeschäfte überschneidet. Das Unternehmen beabsichtigt auch nicht, den Direktverkauf an Nahkunden verstärkt auszubauen. So können im Einvernehmen die kritischen Sortimente in ihrer Verkaufsfläche beschränkt werden (s. 5.2).

Eine Beeinflussung des Einkaufsverhaltens zu Lasten der umliegenden Geschäftszentren wird daher auch nach einer Vergrößerung des Betriebes nicht erwartet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden die engeren Festsetzungen von dem Flurstück 210 auf das Flurstück 195 übernommen.

Desweiteren wird festgesetzt, dass in dem Sondergebiet maximal 4.019 m² Verkaufsfläche für den Einzel- und Großhandel innerhalb von baulichen Anlagen zulässig sind. Hierbei ist beabsichtigt, die bestehende Verkaufsfläche von derzeit 2.080 m² durch den ersten Erweiterungsabschnitt auf 2.819 m² und durch eine später vorgesehene, zweite Erweiterung um 1.200 m² zu vergrößern.

Insbesondere dürfen folgende, innenstadtrelevante Sortimente nur mit den max. zulässigen Verkaufsflächen innerhalb von baulichen Anlagen angeboten werden:

- "E-Gitarren, Bass-Gitarren" mit maximal 500 m² Verkaufsfläche
- "Akustik-Gitarren" mit maximal 350 m² Verkaufsfläche
- "Blasinstrumente" mit maximal 150 m² Verkaufsfläche
- "Bookshop" für Noten, Übungsbücher, Fachbücher Musik, MC's, CD's mit maximal 180 m² Verkaufsfläche

Durch diese Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung werden negative Auswirkungen auf die Geschäftssituation der Innenstädte von Ibbenbüren und der Nachbargemeinden ausgeschlossen. Die Funktionsfähigkeit der umliegenden Innenstädte als Einkaufszentren wird durch die geplante Erweiterung des Betriebes nicht beeinträchtigt.

6. Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird weiterhin unverändert über die Fuggerstraße erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbehandlung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Die im Änderungsbereich vorhandenen 10kV-Erdkabel und die Trafostation bleiben unberührt.

8. Infrastruktur

Die geplante Änderung stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur.

9. Landschaftbild, Umwelt- und Natureingriff

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur Art und Umfang der baulichen Nutzung. Alle anderen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Flächen, die Waldflächen, die Pflanz- und Erhaltungsgebote bleiben hierbei unverändert. Somit ist keine planungsrechtliche Veränderung des Eingriffes in Natur, Boden und Landschaft gegeben.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bezüglich eventuell vorhandener Bodendenkmäler werden in dem Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

11. Altlasten, Belastete Flächen

Kontaminationen oder belastete Flächen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

12. Immissionsschutz

Die geplante Änderung ergibt keine nachteilige Veränderung der Immissionsbelastung angrenzender Flächen, denn der festgesetzte Handelsbetrieb wird praktisch geringere Emissionen verursachen, als nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig wäre.

Aufgestellt: Ibbenbüren / Emsdetten, im Januar 2000

STADT IBBENBÜREN

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER