

Begründung zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchholzer Damm“

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“

3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 Gewerbegebiet „Auf der Lau“

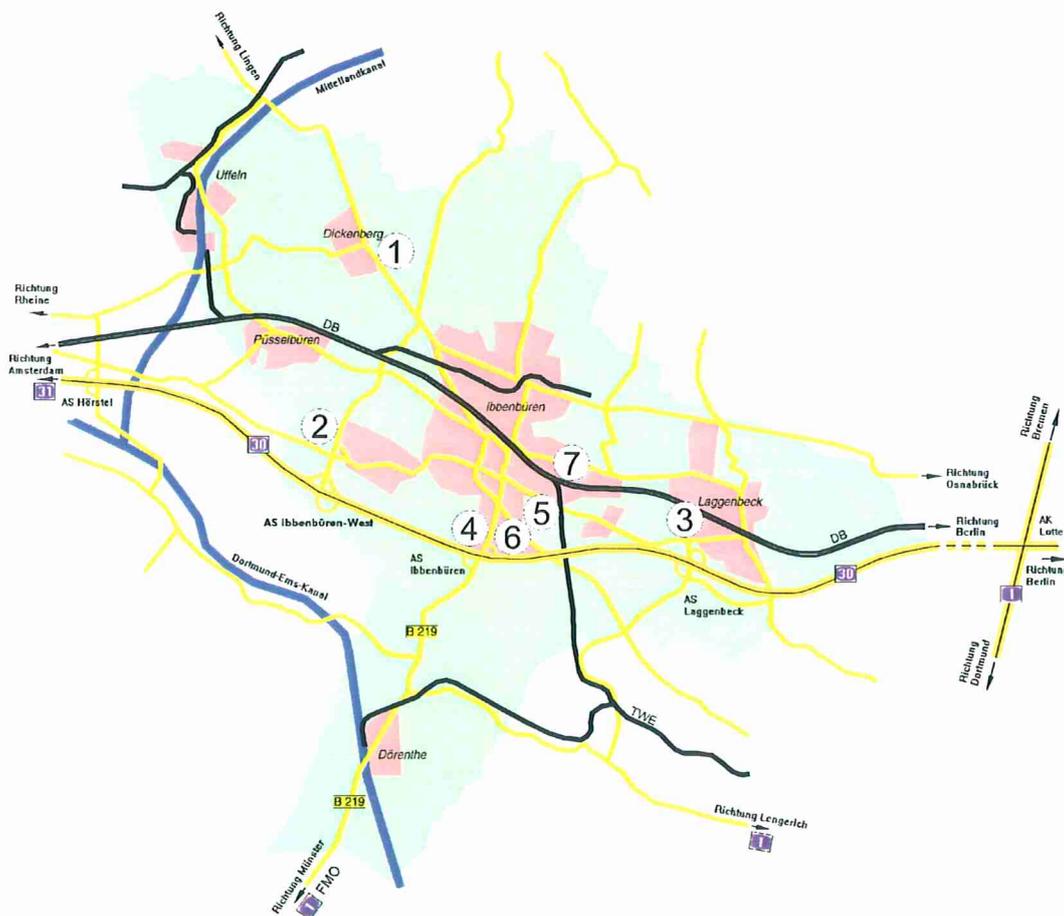
7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“

8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“

4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd-Ost“

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II“

Übersichtsplan



Inhaltsübersicht

- 1. Anlass , Zweck und Ziel der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
- 4. Bestand**
- 5. Inhalt der Bebauungsplanänderung**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Konzept der Sonderstandorte**
 - 5.3 Festsetzung der Sonderstandorte**
- 6. Immissionen**
- 7. Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht**
- 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 9. Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

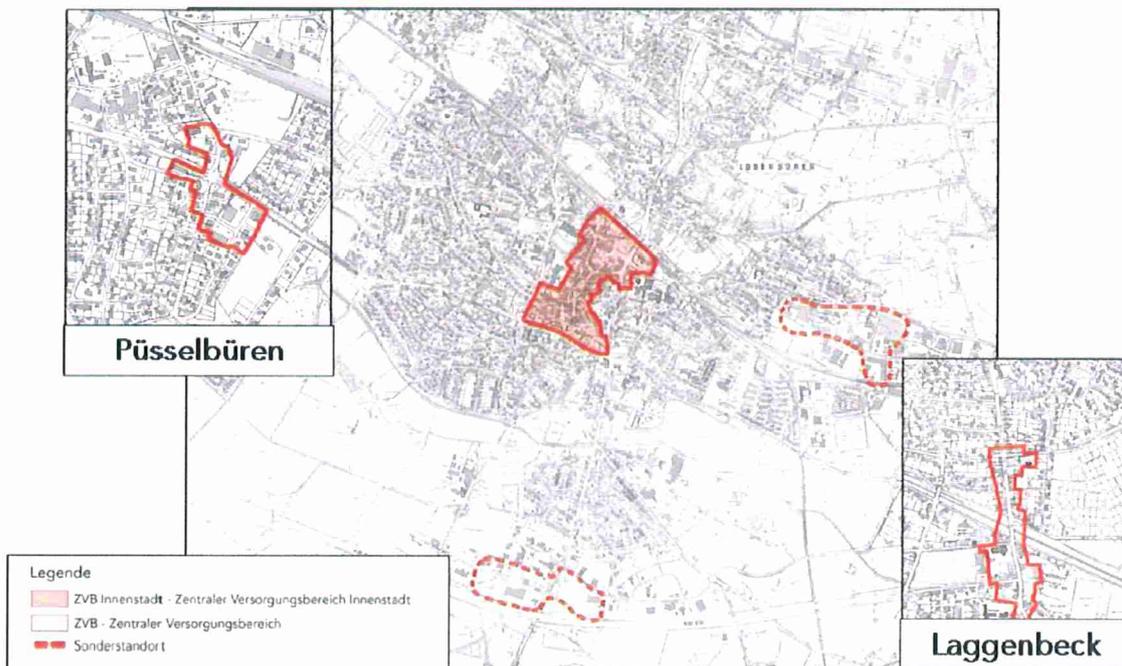
Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Verlagerungen und Betriebsaufgaben aber auch der bundesweiter Strukturwandel im Einzelhandel, neue Betriebsformen und Standortanforderungen sind hierfür die Ursache.

Der Einzelhandel trägt aber entscheidend zur Vitalität der Gesamtstadt bei. Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe gewährleisten nicht nur die regional nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums, sondern auch die wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur ist daher für die Lebensqualität in der Kommune und die gesamtstädtische Entwicklungsperspektive unerlässlich.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Ibbenbüren zu sichern ist ein Handlungskonzept in Form des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet worden. Dieses Konzept, das seit April 2008 vorliegt und durch den Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen wurde, stellt die Abwägungsgrundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Ibbenbüren dar. In dem Gutachten sind räumliche Bereiche festgelegt, die für die Aufnahme von unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen bestimmt sind.

Die Zielvorstellung für Ibbenbüren geht von einer Hierarchie der Zentren aus, wonach dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt, gefolgt von den zwei Versorgungszentren Laggenbeck und Püsselbüren.

Abbildung 66: Zentren- und Standortkonzept in Ibbenbüren



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Ibbenbüren 2007

Die Abgrenzung der Zentren ist der folgenden Darstellung zu entnehmen.

Alle drei Zentren sind entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrale Versorgungsbereiche definiert und übernehmen damit eine Versorgungsfunktion, die es zu stärken und zu entwickeln gilt.

An die Festlegung der Versorgungsbereiche gekoppelt ist die Feinsteuerung über die Festlegung der für Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertende Sortimentsliste.

Die sogenannte „Ibbenbürener Liste“ unterscheidet zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortiment.

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003¹	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Blumen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)</i>
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	<i>aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)</i>
Bücher	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)</i>
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	<i>Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektrokleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)</i>
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	<i>Einzelhandel mit Heimtextilien</i>
Hausrat	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
Leuchten/Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)</i>
Schuhe, Lederwaren	52.43	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	52.48.6	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i>
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003¹	Bezeichnung nach WZ 2003
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Uhren/Schmuck	52.48.5	<i>Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	52.45.2	<i>Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	<i>Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilderahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	<i>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)</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	<i>Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	<i>Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>
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	<i>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)</i>
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)</i>
Elektro Großgeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektro Großgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	<i>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)</i>
Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	<i>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</i>
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007

Anlass für die vorliegende Planung, die sich auf bestehende Bebauungspläne mit überwiegender Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsausweisungen bezieht, ist die Regelung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe in diesen Gebieten entsprechend und dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Wegen der relativ günstigen Bodenpreise und der häufig guten Erschließungssituation sind Einzelhandelsstandorte in Gewerbe- und Industriegebieten nachgefragt. Gemäß dem vorliegende Einzelhandelskonzept liegen solche Ansiedlungen aber häufig im Widerspruch zu der planerischen Zielsetzung. Insofern besteht ein städtebauliches Erfordernis, den Einzelhandel in diesen Gebieten einzuschränken oder auch auszuschließen um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, aber auch um diese Gebiete dem produzierenden Gewerbe und anderen gebietstypischen Nutzungen vor zu halten.

Dies gilt ebenso für die innerhalb der vorliegenden Geltungsbereiche ausgewiesenen Mischgebiete, die außerhalb der im Zentrenkonzept vorgesehen zentralen Versorgungsbereiche liegen, so dass auch hier zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche ein Planungserfordernis vorliegt.

Da innerhalb der angeführten Geltungsbereiche durch die beabsichtigte Regelung zur Einzelhandelsnutzungen die Grundzüge der Planung im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietsfestsetzungen nicht berührt sind und das zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird, ist die Anpassung der Pläne in einem vereinfachten Änderungsverfahren möglich.

Darüber hinaus gehört es zu den aufgeführten Zielen des Stadtentwicklungsprogramms der Stadt Ibbenbüren die Innenstadt zu stärken, um in Konkurrenz mit den Oberzentren und der grünen Wiese bestehen zu können und weitere Verkaufsflächenzuwächse innenstadtverträglich erfolgen müssen, um nicht an anderer Stelle zur Verdrängung des Einzelhandels beizutragen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende vereinfachte Änderung zur Steuerung der Einzelhandelsansiedlung innerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten umfasst mehrere Geltungsbereiche. Die Lage und Bezeichnung der unterschiedlichen Bebauungspläne ist dem Übersichtsplan zu dieser Begründung zu entnehmen.

Der jeweilige Geltungsbereich ist in den nachfolgenden Plänen durch eine gerissen Linie zeichnerisch dargestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren sind für die Plangebiete entsprechende Bauflächen dargestellt, so dass die vorliegende Planänderung, die keine Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung der jeweiligen Gebietstypen vornimmt, dem Flächennutzungsplan entspricht.

In allen Planbereichen sind bisher unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen getroffen worden, ohne dass ein gesamt-städtisches Handlungskonzept vorlag.

Darüber hinaus befinden sich die überplanten Bereiche außerhalb der im EZK der Stadt Ibbenbüren festgelegten Versorgungsbereiche.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 23. April 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Ibbenbüren beschlossen. Im Sinne des Planungsleitgesetzes des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt dieses ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, das bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Es ist inhaltliche Basis der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels, ist Bewertungsgrundlage bzw. Entscheidungs- und Begründungshilfe.

4. Bestand

Die Plangebiete sind voll erschlossen und überwiegend bebaut, so dass mit der Planänderung neben der Möglichkeit einer Neuansiedlung vor allem auch Erweiterungen und Umnutzungen gesteuert werden sollen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung für insgesamt 7 Bebauungsplanbereiche soll die Zulässigkeit der Einzelhandelnutzungen in Ibbenbüren innerhalb der durch mehrerer Bebauungspläne planungsrechtlich abgesicherten Gewerbe- und Industriegebiete neu geregelt werden. Eingebunden in diese Änderung sind auch kleinere Mischgebietenbereiche, die in einem räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbe- bzw. Industriegebieten stehen und die innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne liegen.

Das vorliegende Planänderungskonzept sieht den Ausschluss von zentrentypischen und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben vor.

Mit der textlichen **Festsetzung Nr. 1** wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Ibbenbürener Liste“ innerhalb des jeweiligen Geltungsbereiches festgeschrieben. Grundlage hierfür ist das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, in dem die tatsächlichen Gegebenheiten überprüft und analysiert sind und hieraus das Planungsziel für den Einzelhandel in Ibbenbüren abgeleitet ist.

Der Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den dargestellten Bereichen begründet sich darin, dass die Stadt Ibbenbüren ihre zentralen Versorgungsbereiche das heißt, Hauptgeschäftsbereiche und Nahversorgungsbereiche, (Innenstadt, Laggenbeck, Püsselbüren siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom April 2008) erhalten und in der Entwicklung stärken will.

Vor allem gilt es die Attraktivität und Urbanität der Innenstadt zu bewahren und steigern. Darüber hinaus sollen mit dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Versorgungsbereiche auch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten Nahversorgungszentren vor dem Hintergrund einer flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet von Ibbenbüren gesichert werden. Dies vor allem auch mit Blick auf die demografische Entwicklung und der damit verbundenen geringeren Mobilität älterer Menschen.

Gleichzeitig wirkt diese Festsetzung aber auch einem Flächenverbrauch gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsnutzungen entgegen, so dass die Flächen in den Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten dem produzierenden Gewerbe bzw. Dienstleistungen und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben, die auf diese Gebietskategorien angewiesen sind.

~~Um einen untergeordneten Verkauf eigener Produkte zu ermöglichen enthält die Festsetzung eine Regelung zum Werksverkauf. So sind innerhalb der Geltungsbereiche Verkaufsstätten für Eigenproduktion, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und eine deutliche untergeordnete Rolle spielen, zulässig.~~

~~Diese Festsetzung zum Werksverkauf ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen, untergeordneten Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen.~~

*Eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss gilt für Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb oder produzierendem Gewerbe zugeordnet werden. Dieser untergeordnete Verkauf ist durch die **Festsetzung Nr. 1.1 geregelt**, wobei der Begriff „betrieblicher Zusammenhang“ nicht in der Weise zu verstehen ist, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.*

5.2. Konzept der Sonderstandorte

Außer in den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in Ibbenbüren auch Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht in bestehenden Gewerbegebieten. Im Sinne einer gesamt städtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielsetzung zur Einzelhandelsentwicklung sind mit der Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte gemäß Gutachten mehrere Zielsetzungen verbunden.

Für Ibbenbüren werden aufgrund der vorgenannten Aspekte von gutachtlicher Seite zwei Sonderstandorte empfohlen, deren räumliche Abgrenzung sich auf zwei relativ eng gefasste Bereiche beschränkt, die aber planungsrechtlich durch vier unterschiedlichen Bebauungsplänen abgesichert sind.

Dies sind die Pläne: **Gewerbegebiet Süd-Ost** und **Gewerbegebiet Süd** als einem Standort und die Pläne **Gewerbegebiete Laggenbecker Straße** und **Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II**. Der Bebauungsplan Nr. 48 Gewerbegebiet Laggenbecker Straße wurde in einem gesonderten Verfahren bearbeitet. Beide Sonderstandorte

sollen auf Grund der heutigen Angebotsmerkmale dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen übernehmen.

Grundsätzlich sind die Sonderstandorte als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Ibbenbürener Liste“ zu verstehen. Damit dienen diese Bereiche der Ergänzung des Innenstadthandels, indem sie Einzelhandelsnutzungen aufnehmen, die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen daher schlecht anzusiedeln sind.

Sie übernehmen eine Ergänzungsfunktion zu den Zentren, dürfen aber nicht zu negativen Auswirkungen für die flächendeckende wohnortnahe Nahversorgungsstruktur führen.

Die gezielte Ausweisung solcher Einzelhandelsnutzungen als Sondergebiet (SO) mit der zugehörigen Zweckbestimmung gewährleistet die intensive planerische Auseinandersetzung mit einem solchen Standort.

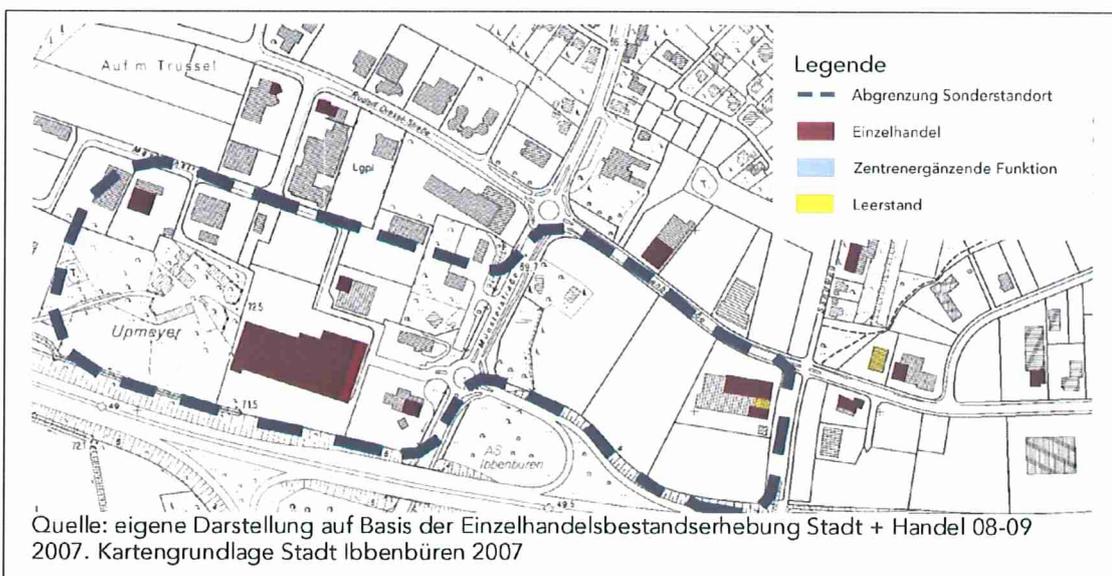
Neben der Sicherung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen die Sonderstandorte aber auch gezielt den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Ibbenbürener Liste aufnehmen, so dass an diesen Standorten eine Bündelung dieser im EZH - Gutachten aufgeführten Einzelhandelsnutzungen verfolgt wird. Dies bedeutet, dass auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes die bevorzugten Standorte für die mögliche Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung zu prüfen sind.

Erst wenn weder in den zentralen Versorgungsbereichen noch innerhalb der Sonderstandorte eine geeignete Fläche zur Verfügung steht, würde ausnahmsweise eine Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ibbenbürener Liste“ im gesamten Stadtgebiet in Betracht kommen.

5.2.1 Sonderstandorte

Nr.101 „Gewerbegebiet Süd-Ost“

Nr.86 „Gewerbegebiet Süd“



Am Sonderstandort „Gewerbegebiet Süd“ ist eine nicht unerhebliche Größe der gesamten Verkaufsfläche der Stadt angesiedelt. Dies begründet sich vor allem durch die gute Lage und Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz

und die damit verbundene gute Erreichbarkeit. Gleiches gilt für den Sonderstandort „Gewerbegebiet Süd-Ost“, der aber aktuell über keine Bedeutung für die Nahversorgung verfügt. Er ist vielmehr geprägt durch ein Angebot aus dem nicht zentrenrelevanten Sortiment.

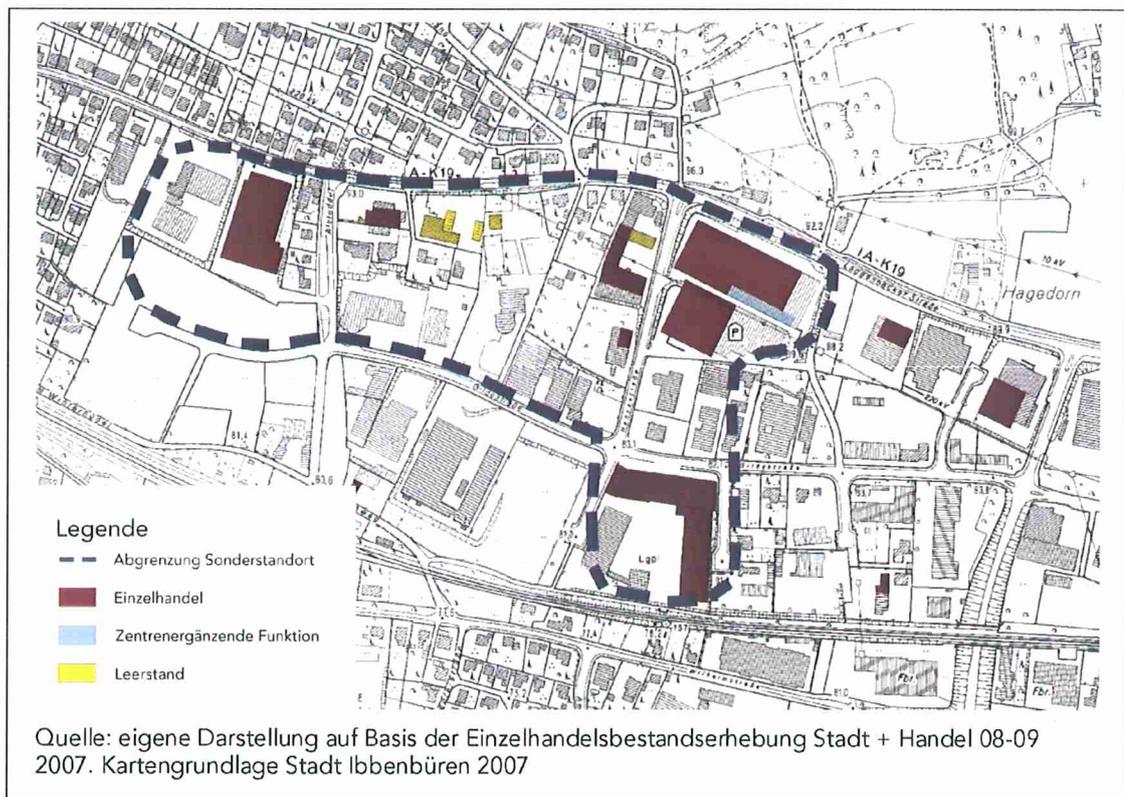
Auch die bandartige Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen entlang der Münsterstraße bewirkt nicht, dass dieser Bereich siedlungsräumlich zu den integrierten Standorten gezählt werden könnte.

Vielmehr wird deutlich, dass sowohl der Bereich Münsterstraße als auch die beiden Gewerbegebiete westlich und östlich der Münsterstraße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt von Ibbenbüren liegen und damit für den zentrenrelevanten Einzelhandel tabu sind.

Zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks ist eine klare Abgrenzung zwischen diesen konkurrierenden Nutzungen erforderlich.

Durch die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes innerhalb der Plangebiete soll unter Einbeziehung des Bestandes eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels außerhalb dieser Abgrenzung unterbunden werden. Gleichwohl sollen die positiven Standort-eigenschaften als Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Nr.128 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II“ (Nr. 48 „Gewerbegebiet Laggenbecker Strasse kein Änderungsbereich)



Ein weiterer Sonderstandort ist gemäß EZH - Gutachten der Bereich südlich der Laggenbecker Straße, der durch die Bebauungspläne Nr.128 und Nr. 48 planungsrechtlich abgesichert ist, wobei die vorliegende vereinfachte Änderung nur den Bebauungsplan Nr. 128 erfasst, da für den Bebauungsplan Nr. 48 ein gesondertes Verfahren durchgeführt wurde.

Dieser Gewerbebereich ist durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte anders vor geprägt, als die zuvor beschriebene Situation westlich und östlich der Münsterstraße.

Damit der Standort auf seine eigentliche Funktion beschränkt bleibt und nicht zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche an zusätzlicher Standortqualität gewinnt, ist hier ein enger Regelungsbedarf bezüglich der Einzelhandelsnutzungen erforderlich.

Um hier eine Durchdringung des Gewerbegebietes mit weiterem Einzelhandel zu unterbinden, ist daher ein sehr enger räumlicher Bereich um das bestehende Sondergebiet als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt worden.

5.2.2 Festsetzung der Sonderstandorte

Mit Blick auf das verfolgte Planungsziel zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen, ist im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung eine umfassende Bestandserhebung der vorhandenen Betriebe an den Sonderstandorten erfolgt.

Insgesamt wird mit den Sonderstandorten eine gesamt städtische Konzentration von Einzelhandelsvorhaben auf einige wenige, dafür aber leistungsfähige Bereiche verfolgt, deren beschriebene Weiterentwicklung gezielt gefördert werden soll.

Im vorliegenden Änderungsverfahren sind die Flächen, die als Sonderstandorte definiert sind **grau** unterlegt und mit * gekennzeichnet.

Gemäß textlicher **Festsetzung Nr.2** sind an den Sonderstandorten Einzelhandelsvorhaben mit den aus dem EZH-Gutachten benannten nicht zentrenrelevanten Sortiment gemäß der „Ibbenbürener Liste“ zulässig.

Grundsätzlich sind diese Sonderstandorte aber auch für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Wobei durch die Festsetzung als Sondergebiet eine gezielte Auseinandersetzung mit dem Standort erfordert.

Sollte im Einzelfall für die entsprechend der „Ibbenbürener Liste“ aufgezählten nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb der Sonderstandorte keine geeignete Fläche für eine Ansiedlung gefunden werden, ist durch die textlicher **Festsetzung Nr. 3** festgelegt, dass diese Einzelhandelsortimente gemäß § 1 (5) BauGB ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig sind, wenn dies mit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu vereinbaren ist.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten dieses häufig durch sogenannte Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Da diese zentrenrelevanten Randsortimente je nach Verkaufsflächenumfang das Potential einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums darstellen sind diese gemäß **Festsetzung Nr. 4** nur in begrenztem Umfang zugelassen.

6. Immissionen

Mit der Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben sind keine zusätzlichen Immissionen innerhalb der Plangebiete und deren Umgebung zu erwarten.

7. Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 BauGB genannten Schutzgüter. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung der Plangebiete sowie der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen durch die vorliegende Planung.

9. Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Bau- oder Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Alle Festsetzungen und Hinweise der Ursprungspläne, die durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, gelten weiterhin.

Aufgestellt:

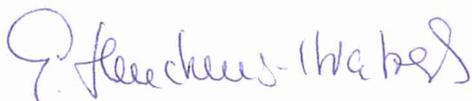
Ibbenbüren, im Januar 2012

Nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt gemäß

Satzungsbeschluss vom 9. Mai 2012

stadt *ibbenbüren*

Fachdienst Stadtplanung



Henckens-Kratsch



Manteuffel