

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" gem. § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planänderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" wurde neben Gewerbegebieten ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Auf einer Fläche, die Gewerbegebiet und Sondergebiet umfaßte, sollte die Verlagerung eines Baustoffhandelsbetriebes mit Baumarkt rechtlich abgesichert werden. Die Vorhabensplanung hat sich inzwischen geändert. Auch im Zusammenhang mit der Vergabe aller Nachbargrundstücke ergab sich eine Verschiebung des Standorts, was ein Bauleitplanverfahren erforderlich macht sowie eine Überprüfung des Vorhabens nach heutigen Ansprüchen.

Die Planungen sollen dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit Ibbenbürens für die Zukunft zu sichern.

2. Abgrenzung des Änderungsgebietes und vorbereitende Bauleitplanung

Das Änderungsgebiet liegt im Zentralbereich des Bebauungsplangebietes und hat über die neue Maybach- und Dieselstraße den Anschluß an die Münsterstraße und die A 30, die südlich das Änderungsgebiet begrenzt. Die Größe des Änderungsgebietes beträgt ca. 3,3 ha.

Die Flächenverschiebung erfordert gleichzeitig mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

3. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 11 (3) Baunutzungsverordnung)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen aus Sicht der **Landesplanung** nur dort ausgewiesen werden, wo die Einrichtungen nach Umfang und Zweckbestimmung der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen.

Baumärkte sind heute in Mittelzentren wie Ibbenbüren und auch in größeren Grundzentren allgegenwärtig. Neuere Märkte erreichen regelmäßig Dimensionen von 6.000 qm bis 10.000 qm Verkaufsfläche. Der beantragte Baumarkt ist in einem Mittelzentrum wie Ibbenbüren eine normale Erscheinung und entspricht der Versorgungsfunktion der Stadt.

Der geplante Geschäftsstandort ist als Teil der Entwicklungsachse Gewerbegebiet-Süd - Münsterstraße - Innenstadt als städtebaulich integriert anzusehen.

Die Einzelhandelsstruktur Ibbenbürens wurde in einem Gutachten des Instituts ISH, Dr. Danneberg untersucht, welches der Planung zugrunde liegt. Ein besonderer Teil dieses Gutachtens - Kapitel 20 - Empfehlungen zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Gewerbegebiet-Süd/Empfehlungen zur Nachfolgenutzung eines Bau- und Heimwerkermarktes im Gewerbegebiet an der Laggenbecker Straße - wird als Anlage der Begründung beigelegt.

4. **Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 11 (3) Baunutzungsverordnung)**

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Ibbenbüren oder in anderen Gemeinden soll nicht beeinträchtigt werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten Ortskerne sind bei einem Baumarkt dieser Art und Größe nicht zu erwarten, insbesondere dann nicht, wenn er sich auf zentrumsuntypische Sortimente beschränkt. Der Bebauungsplanentwurf sieht die hierfür notwendigen Festsetzungen vor. Diese Festsetzungen unterliegen der bauaufsichtlichen Kontrolle.

Aufgrund der problematischen Agglomerationswirkung von weiteren in der Nachbarschaft sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieben wurde für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

5. **Erschließung**

Die verkehrliche, kanalmäßige und sonstige Erschließung des Plangebietes ist über die bereits ausgebauten Straßen mit allen Versorgungsleitungen gesichert.

6. **Baugestaltung, örtliche Bauvorschriften, Grünordnungsplan, Immissionsschutz**

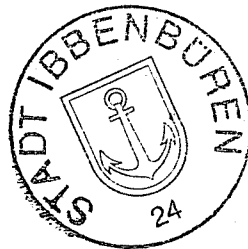
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält gestalterische, natur- und landschaftspflegerische Festsetzungen sowie Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes, die unverändert weiter - auch für den Änderungsbereich - Geltung haben.

7. **Planverwirklichung**

Die Stadt beabsichtigt, die betroffenen Flächen im Änderungsbereich zur Realisierung der zulässigen Vorhaben zu veräußern, um so auch die Verlagerung des Baumarktes sicherzustellen und die hiermit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und zu entwickeln.

Aufgestellt: Juni 1995

Stadt Ibbenbüren
Planungsamt



Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich auslagen
vom 31.07. bis 30.08. 1995
Ibbenbüren, 23.10. 1995

Im Auftrage: