

B e g r ü n d u n g

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

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, den vorhandenen großflächigen Möbele Einzelhandelsbetrieb an der Laggenbecker Straße an einen attraktiven Standort im Eingangsbereich des neuen Gewerbegebietes Süd-Ost zu verlagern. Voraussetzung für die städtebaulich wünschenswerte Umsiedlung und Erweiterung dieses Betriebes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Möbele Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd-Ost“ sowie einer entsprechenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan. Parallel hierzu soll der bisherige Standort Laggenbecker Straße auf seinen heutigen Bestand festgeschrieben werden. Zu diesem Zweck wird parallel der Bebauungsplan Nr. 128 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II“ sowie entsprechend der Flächennutzungsplan geändert.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfaßt die Flächen des Sondergebietes und des Mischgebietes zwischen der Straße „Alstedder Grenze“ und dem Betriebshof der RVM (Regionalverkehr Münsterland). Außerdem betrifft diese Änderung die Gewerbegebiete südlich der RVM und zum Teil südlich der geplanten Verlängerung der „Gildestraße“ sowie das Sondergebiet, welches als südliche Erweiterung des vorhandenen Möbelmarktes vorgesehen war.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt etwa 4,8 ha; die genauen Grenzen ergeben sich aus der Plandarstellung.

3. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland - ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Zukünftig wird etwa die südliche Hälfte der Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist bereits bebaut und wird neben der gemischten Nutzung entlang der Straße „Alstedder Grenze“ durch den vorhandenen großflächigen Möbele Einzelhandelsbetrieb geprägt.

Südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden 10- und 30 kV-Freileitungen wird die gesamte Fläche bis zur Bahnlinie landwirtschaftlich genutzt.

Zu allen Seiten des Änderungsbereiches schließen sich vorhandene bauliche Nutzungen an, wobei im Osten gewerbliche Nutzungen und im Norden, Süden und Westen gemischte Nutzungen bis hin zu Wohnnutzungen überwiegen.

5. Änderungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan

Sondergebiet:

Das bisher festgesetzte Sondergebiet wird auf dem heute bereits vom Möbele Einzelhandel in Anspruch genommenen Bereich nördlich der 10- und 30 kV-Freileitungen begrenzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf den heutigen Bestand von 8.500 m² begrenzt. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Möbele Einzelhandel in das neue Gewerbegebiet Süd-Ost zu verlagern und dort zu erweitern (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Süd-Ost“). Das in dem hier vorliegenden Planbereich vorhandene Gebäude an der Laggenbecker Straße wird zukünftig als „SB-Möbelrampe“ genutzt.

Zur Beurteilung des Vorhabens, der Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und zur Vereinbarkeitsprüfung mit der Zentren- und Bauleitplanung aus stadtreionaler und regionaler Sicht gemäß Kriterien im Sinne des § 11 (3) BauNVO wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten wurde vom Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und Beratung (ish), Dr. H. Danneberg & Partner GmbH, Düsseldorf erarbeitet und im Juli 1998 fertiggestellt.

Es ist als Anhang beigelegt und somit Bestandteil der Begründung. (Da es sich um ein sehr umfangreiches mit farbigen Plänen ausgestattetes Gutachten handelt, wird es - soweit nicht bereits erfolgt - nur auf Anfrage den Interessierten zugesandt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, daß das geplante Vorhaben unter Beachtung bestimmter Einschränkungen (siehe textliche Festsetzungen) am Standort Münsterstraße/Gutenbergstraße sowie der im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße verbleibende Bestand hinsichtlich der Zentrenplanung auch unter Einbeziehung der landesplanerischen Tragfähigkeit zulässig ist. Insoweit stimmt das Vorhaben mit der zentralörtlichen Gliederung der Region überein. Ibbenbüren ist dort als Mittelzentrum mit mittelzentralem Versorgungsbereich dargestellt.

Die räumlich-funktionale Zuordnung des Vorhabens zum Siedlungsschwerpunkt ist gegeben, da der vorgesehene Standort - verbunden durch die Münsterstraße - integraler Bestandteil des Siedlungsschwerpunktes ist.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Ibbenbürener Stadtzentrums wie auch auf die Zentren der Nachbarstädte und -gemeinden wurden im Gutachten die Randsortimente auf ein zentrenverträgliches Maß beschränkt. Ein Ausschluß jeglicher Randsortimente innerhalb eines großflächigen Möbele Einzelhandelsbetriebes ist unter heutigen markt- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll, da von vornherein eine Konkurrenzfähigkeit zu den bereits vorhandenen Betrieben ähnlicher Größenordnung und Struktur nicht gegeben wäre.

Die von der ish, Dr. Danneberg, als zentrenverträglich und somit als zulässig aufgeführte Struktur der Kernsortimente und Randsortimente einschließlich der jeweils festgesetzten maximalen Verkaufsfläche findet in der textlichen Festsetzung Nr. 5 ihren Niederschlag. Die dort festgesetzte zulässige Größenordnung der Randsortimente unterschreitet die in der sogenannten „Arbeitshilfe zum Einzelhandelsersaß NRW“ als Schwelle genannte Größe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche deutlich. Zusätzlich zu dieser begrenzten Sortimentsstruktur ist es erforderlich im

Sinne einer Zentrumsverträglichkeit das Entstehen selbständiger Ladeneinheiten (Fachmärkte) zu verhindern. Die Möglichkeit, die Verkaufsflächenbegrenzung um jeweils 10 % im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente zu überschreiten, dient ebenso wie die maximal 20 m² große nicht sortimentsgebundene Werbeaktionsfläche der flexiblen Gestaltungsmöglichkeit für Sonderaktionen.

Seit dem 1. Januar 1998 ist nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Satz 1 BauNVO ab einer Geschoßfläche von 5.000 m² eine Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere hinsichtlich der raumbedeutsamen bzw. bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens durchzuführen. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vom Ingenieurbüro Schmelzer & Flick, Ibbenbüren erarbeitet und im Juli 1998 fertiggestellt. Sie ist als Anlage beigelegt und somit Bestandteil der Begründung.

Im übrigen ist sie gemäß den Bestimmungen des UVPG in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahren.

Im Ergebnis dieser Umweltverträglichkeitsprüfung wird festgestellt, daß mit einer zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkung durch das geplante Vorhaben nicht zu rechnen ist. Insoweit besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Gewerbegebiet:

Das bisher festgesetzte Sondergebiet südlich der vorhandenen 10- und 30 KV-Freileitung wird in Gewerbegebiet geändert und entsprechend dem Abstandserlaß gegliedert. Da diese Flächen nicht mehr für die ursprünglich geplante Erweiterung des Möbeleinzelhandels benötigt werden, sollen hier zur Schaffung neuer oder zur Sicherung bereits vorhandener Arbeitsplätze Gewerbebetriebe gemäß Abstandserlaß angesiedelt werden.

Die textlichen Festsetzungen wurden heutigen städtebaulichen Grundüberlegungen für Gewerbegebiete angepaßt. Insbesondere von Bedeutung ist dabei jeglicher Ausschluß von zentrumstypischem Einzelhandel sowie von Vergnügungsstätten.

Erschließung:

Die geplante Verlängerung der Gildestraße innerhalb des Änderungsbereiches wird in Anlehnung an den heutigen Gewerbestraßenstandard schmaler als bisher und der Wendehammer etwas anders als bisher geplant. Außerdem wird die geplante Straße etwa 5 - 10 m nach Norden verschoben, damit die nicht überbaubare Zone zwischen Straße und der vorhandenen Wasserleitung kleiner wird.

Stadtplanungsamt

Stegemann

Steggemann

Thiele

Thiele

aufgestellt: Ibbenbüren, 15. Juni 1998

geändert: Ibbenbüren, 9. Oktober 1998