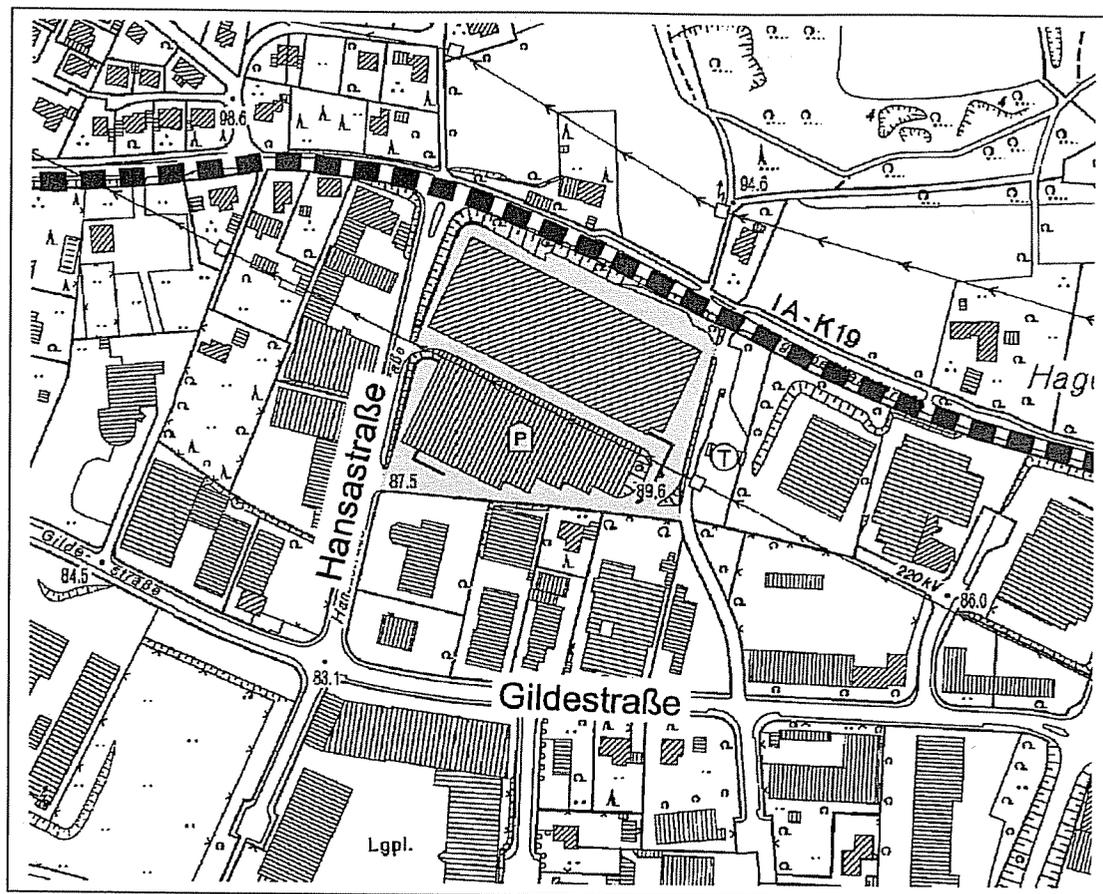


Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48
"Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" (Marktkauf)



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss/Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung für eine Verlagerung einer Warengruppe aus dem SB-Bereich in das Untergeschoss verbunden mit einer Umorientierung der Nutzung innerhalb der bestehenden Verkaufsflächen.

Die beschriebene Änderung soll dazu beitragen, der Unternehmerzufriedenheit als einem wichtigem Standortfaktor und Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen entsprechend dem Oberziel 19 des Stadtentwicklungsprogramms zu entsprechen.

Das ansässige SB-Warenhaus beabsichtigt die Umsetzung eines neuen Flächenkonzeptes zur Modernisierung des Marktes. Geplant sind größere Hauptwege und breitere Seitengänge sowie mehr Abstand zwischen den unterschiedlichen Regalen.

Gleichzeitig werden die Regaltiefen und -höhen verringert. Das bedeutet, dass durch die breiteren Gänge, die schmalere und niedrigere Warenträger weniger Ware je Quadratmeter Verkaufsfläche platziert werden kann. Aus diesem Grund ist es notwendig, eine zusammenhängende Warengruppe, in diesem Fall Elektrowaren mit bisher 572 m² Verkaufsfläche aus dem SB-Warenhaus in den Fachmarkt unterhalb der Parkpalette auszulagern. Da insgesamt die Verkaufsfläche nicht vergrößert werden soll, wird zukünftig auf die Warengruppe Campingartikel im Untergeschoss verzichtet.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung ambeschlossen, eine 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Laggenbecker Strasse“ durchzuführen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist innerhalb der Planabgrenzung orange unterlegt. Die Änderungen innerhalb der textlichen Festsetzung sind im Plan rot gekennzeichnet.

3. Übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Sondergebiet dargestellt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Das neue Flächenkonzept zur Modernisierung des SB-Warenhauses wirkt sich oberhalb der Parkpalette nur insoweit aus, als dass hier ein höherer Flächenverbrauch durch die Neugestaltung für die einzelnen vorhandenen Warengruppen wirksam wird, die Gesamtfläche sowie die Warengruppen aber unverändert bleiben. Da dieses Warensortiment auch zentrenrelevante Sortimente beinhaltet, der Standort des SB-Warenhauses aber auf seine bisherige Funktion begrenzt bleiben soll und nicht zulasten der zentralen Versorgungsbereiche, wie z. B. des Innenstadtzentrums oder des Nahversorgungszentrums Laggenbeck an zusätzlicher Standortqualität gewinnen soll, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung durch textliche Festsetzung eine gezielte Verkaufsflächengröße entsprechend der vorhandenen Größenordnung für die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ibbenbürener Liste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des SB-Warenhauses festgesetzt.

Für den Bereich unterhalb der Parkpalette wird die textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass die Warengruppe Campingartikel gestrichen und dafür die Warengruppe Elektroartikel aufgenommen wird. Mit Rücksicht auf die Innenstadt wird für die Elektroartikel die zulässige Verkaufsfläche innerhalb der Gesamtfläche unterhalb der Parkpalette auf maximal 600 m² Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird die vorhandene Größenordnung der Verkaufsfläche für Elektroartikel beibehalten.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung des Gebietes sowie der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen durch diese Planung.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

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

Bau- oder Bodendenkmäler werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

4.4 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 sind nicht zu erwarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden. Entsprechend gelten Eingriffe, im Sinne des § 1 a (3) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Alle weiteren Festsetzungen, die durch die Planung nicht berührt sind, werden unverändert übernommen.

4.5 Bodenordnende Maßnahme

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Ibbenbüren, im Mai 2011

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Henckens-Kratzsch

Henckens-Kratzsch

Manteuffel
Manteuffel