



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

gez. Ottmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 13.01.2015 bis 12.02.2015

Der Bürgermeister  
i.V.

gez. Siedler  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 04.03.2015 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Steingröver  
Bürgermeister

gez. Ahmann  
Schriftführer

Satzungsbeschluss der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 07.03.2015

gez. Steingröver  
Bürgermeister

**Kennzeichnung** -gemäß § 9 (5) 2 BauGB-

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

**Textliche Festsetzungen** werden insgesamt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (8. Änderung) übernommen, auch wenn sie im Bereich der 6. vereinfachten Änderung nicht alle zur Anwendung kommen.

- Das festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und ist gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserrlasses NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandszone zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist. Auf dem Grundstück Gildestraße 16 (Flurstücke 412, 413, 418, 419, 465, 466, 467, 739 und 740) sind ausnahmsweise Anlagen zum Vulkanisieren, Mischen und Verarbeiten von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen zulässig, wenn der Immissionsschutz gesichert ist.
- Das sonstige Sondergebiet 1 nach § 11 BauNVO dient der rechtlichen Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig sind:

- ein SB-Warenhaus  
- oberhalb der Parkpalette mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 qm und mit max. fünf Konzeptionären (Shops) in der Check-out-Zone des Verbrauchermarktes sowie Lager und Warenannahme  
- mit fünf Konzeptionären (Läden) mit eigenem Eingang und einer Verkaufsfläche von zusammen max. 300 qm  
- unterhalb der Parkpalette mit max. 1.850 qm Verkaufsfläche, auf der Autozubehör und Fahrräder, Getränke, Campingartikel (Zell- und Caravanausstattung) verkauft werden, mit Kassenzonen, Information sowie Sozialräumen
- Büroräume - ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter zulässig. Unzulässig sind Freiverkaufsflächen und Erweiterungen der Verkaufsflächen. Austausch und Verschiebungen bleiben möglich.

- Das sonstige Sondergebiet 2 nach § 11 BauNVO dient der rechtlichen Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig sind:

- ein Baumarkt mit 8.800 qm Verkaufsfläche und 1.000 qm Freiverkaufsfläche
- ein Markt für Baumschul- und Gartenartikel mit 750 qm Freiverkaufsfläche und 350 qm Verkaufsgewächshaus
- ein Küchenstudio mit max. 400 qm Verkaufsfläche und zusätzlich Lager
- eine Tanzschule und Tanzsportschule mit tanzschulbegleitender Gastronomie auf max. 400 qm mit zusätzlichem Lager und Nebenräumen
- in Verbindung mit der zulässigen Hauptnutzung (Baumarkt) sind auf max. 2.000 qm Nutzfläche Büro- und Verwaltungsräume und Handwerksbetriebe sowie Lager zulässig (Einzelhandel ist unzulässig). Ausnahmsweise sind max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter innerhalb des Sondergebietes zulässig.

- Das sonstige Sondergebiet 3 nach § 11 BauNVO dient der rechtlichen Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig sind:

- ein Baumarkt mit 2.500 qm Verkaufsfläche (VK)
- einschließlich folgender Randsortimente mit insgesamt 250 qm VK
  - Haus-, Tisch- und Bettwäsche mit max. 100 qm
  - Heimtextilien/Gardinen mit max. 100 qm
  - Teppiche mit max. 150 qm
  - Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände mit max. 50 qm

- Im gesamten Gewerbegebiet - mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 dargestellten Bereiche - sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine mittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

- In den mit (\*) gekennzeichneten GE-Gebieten sind die in der Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren ("Ibbenbürener Liste" aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) benannten nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen oder eingebürgerten, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

- Auf Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer oder eingebürgerter Laubbaum (2.-3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen.

- Der unbefugte Zutritt zu den Bahngleisen außerhalb der Bahnsteige ist durch entsprechende Einfriedungen zu unterbinden.

- Im festgesetzten Gewerbegebiet und Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schilder, Dachaufbauten, Pylone etc.) nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet.

- Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO genannten Hausformen nicht begrenzt. Die entsprechend erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

- Ausnahmsweise darf in den Bereichen, die aufgrund von Hochspannungsleitungen als nicht überbaubar festgesetzt werden doch gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Dabei dürfen die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen, welche sich an diese Schutzzone anschließen und die übrigen Festsetzungen nicht überschritten werden.

- Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das vorhandene gewachsene Gelände in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen ist für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsschächte, Schornsteine, etc.), sowie für Mobilfunkmasten ausnahmsweise zulässig.

- Gemäß § 9 (2) BauGB werden die baulichen Nutzungen in den gesondert als Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung gekennzeichneten Bereichen erst am Tag nach dem Rückbau der bisher vorhandenen 220 kV-Freileitung zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2017 erfolgen. Die textliche Festsetzung Nr. 12 gilt auch in diesem Bereich.

## Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG).

- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.  
02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30 - 16:15, Mi. - Fr. 7:30 - 15:45)  
02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

- Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Telefon 05451/58 30 54; Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164; Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

- Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauabgabe des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckelloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

- Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regentonne, Zisterne) wird hingewiesen.

- Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

- Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen- Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

- Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken, z.Zt. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

- Bei Bauvorhaben auf gewerblich genutzten Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

## Zeichenerklärung - gemäß § 9 BauGB -

|  |                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Gewerbegebiete                                                                                                                                                               |
|  | Grundflächenzahl                                                                                                                                                             |
|  | Festsetzung der max. Firsthöhe (=H) der baulichen Anlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 13)                                                                                  |
|  | Unzulässig sind Betriebe der Klassen I - V der Liste der Betriebsarten (Abstandsliste)                                                                                       |
|  | Baugrenze                                                                                                                                                                    |
|  | Straßenverkehrsflächen                                                                                                                                                       |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                      |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg                                                                                                              |
|  | Ein- und Ausfahrt                                                                                                                                                            |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                                                                                                                               |
|  | Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 14)                                                                                               |
|  | Trafostation                                                                                                                                                                 |
|  | Gasreglerstation                                                                                                                                                             |
|  | Überflurhydrant                                                                                                                                                              |
|  | Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch)                                                                                                                                      |
|  | Maststandorte                                                                                                                                                                |
|  | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (unterirdisch) Der beidseitig erforderliche 3 m breite Schutzstreifen ist aus Gründen der Lesbarkeit des Planes nicht dargestellt |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen                                                                                            |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                                         |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                  |

## Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12. 2013 (GV NRW S. 878)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

Der Bürgermeister  
**Fachdienst Stadtplanung**  
Alte Münsterstraße 16 | 49477 Ibbenbüren  
Telefon (0 54 51) 9 31-1 97 | Telefax (0 54 51) 9 31-1 98

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Steggemann<br/>Planentwurf</p> <p>Warnecke-Merten<br/>gezeichnet</p> <p>50<br/>Flur</p> <p>1 : 1.000<br/>Maßstab</p> <p>Dezember 2014<br/>Datum</p> <p>J:\daten\autocad\stadtcad\2048\ CAD\2048\vae-rechtskräftig.dwg<br/>Datei</p> <p><b>rechtskräftig</b></p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Bebauungsplan Nr. 48

## "Gewerbegebiet Lagerbecker Straße"

### 6. vereinfachte Änderung

Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBL. NRW. 283) ist Bestandteil des Bebauungsplanes, ebenso die Ibbenbürener Sortimentsliste.

Norden

**Fachdienst  
Stadtplanung**

i.A. gez. Manteuffel