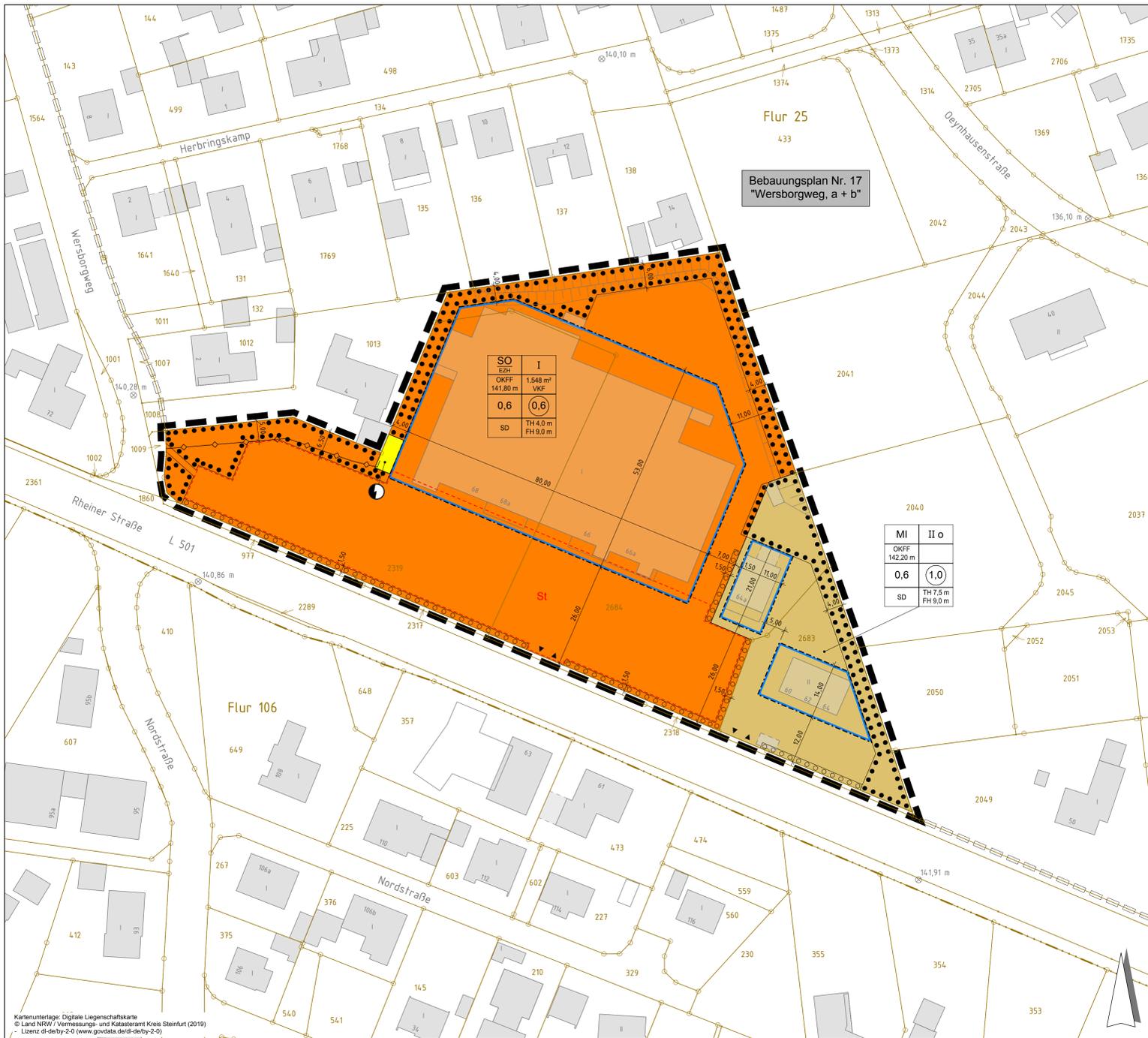


# STADT IBBENBÜREN

## Bebauungsplan Nr. 117

### "Nahversorgungszentrum Rheiner Straße"



**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 13.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 30.06.2020 bis 30.07.2020.

Der Bürgermeister i.A. gez. Manteuffel Baudezernent

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 02.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ibbenbüren, den 04.09.2020

gez. Dr. Schrammeyer Bürgermeister  
gez. Runde Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 05.09.2020.

gez. Dr. Schrammeyer Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - SO** Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel/Verwaltung/Dienstleistung) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 1,0** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - TH** Traufhöhe (maximal) in Meter über OKFF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH** Firsthöhe (maximal) in Meter über OKFF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - OKFF** Oberkante Fertigfußboden (Erdgeschoss - maximal) in Meter über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - VKF** Verkaufsfläche für Vollsortimenter (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Elektrizität**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- unterirdisch (10 kV)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - SD** Satteldach

#### FESTSETZUNGEN (gemäß BauGB / BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet**
  - Das "Sonstige Sondergebiet" (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Verwaltung/Dienstleistung dient der Betriebsansiedlung großflächigen Einzelhandels mit einem beschränkten Sortiment an Waren und der Verkauf von Bekleidung an Endverbraucher sowie kleineren Einzelhandel, Verwaltungen und Dienstleistungseinrichtungen.
  - Im "Sonstigen Sondergebiet" ist ein Einzelhandelsverkauf zur Lebensmittelversorgung (als Vollsortimenter) mit folgenden Sortimenten und insgesamt max. 1.548 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
    - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) mit max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF
    - sonstige Sortimente (z. B. Aktionsware) mit max. 150 m<sup>2</sup> VKF, aber max. 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche
    - Backshop mit max. 48 m<sup>2</sup> VKF
  - Im "Sonstigen Sondergebiet" ist der Verkauf von Bekleidung mit insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) zulässig.
  - Im "Sonstigen Sondergebiet" sind einzelne Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit max. 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig.
  - Im "Sonstigen Sondergebiet" sind Stellplätze für Besucher (Kunden), Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Zu- und Ausfahrten nur innerhalb des mit "ST" festgesetzten Bereiches zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Stellplätze für Mitarbeiter sind auch außerhalb der festgesetzten Stellplatzbereiche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Dachflächen sind diese zu mindestens 50% zu begrünen. Ausnahmsweise (zum Beispiel im Falle von großer Steilheit) ist eine gleich große Fläche mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Eine Kombination von beidem ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Mischgebiet**
  - Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)
  - Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 zur Rheiner Straße bzw. Schallschutzklasse 3 zu den übrigen Seiten gemäß VDI - Richtlinie 2719 verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gesamter Geltungsbereich**
  - Im Randbereich oder innerhalb von Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ist pro angefangener 5 Stellplätze je ein hochstämmiger, heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb von Pflanz- bzw. Erhaltungsgebotsfläche, zulässig.
  - An der Rheiner Straße sind Ein- und Ausfahrten nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

#### FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen hiervon sind einzelne, einheitlich gestaltete Hinweiswände die gruppenweise zusammengefasst sind.
- Großflächige Werbetafeln, größer als 4,50 m<sup>2</sup>, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Dies gilt auch für die Gruppierung von mehr als 2 nach Satz 1 zulässigen Tafeln.
- Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegende Werbeanlagen, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Länge von max. der Hälfte der jeweiligen Außenwand (höchstens jedoch 6,00 m) unterhalb der Traufe zulässig; Werbeausleger nur bis zu einer eigenen Höhe von 1,50 m<sup>2</sup>.
- Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaubauten, Pylone usw.) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 5,00 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 10,00 m über GOK nicht überschreiten.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmalpflege**
  - Erste Erdbeobachtungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
  - Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
  - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverbleiben nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
- 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 (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gene bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten, bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z. Z. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen. Bei Tiefbauarbeiten in Baugruben wird empfohlen zum Schutz der Beschäftigten regelmäßige Messungen mit tragbaren Gasmessgeräten durchführen zu lassen. Sollten Unregelmäßigkeiten (bergmännisch hergestellte Hohlräume, erhöhte/verringerte Gasgehalte) festgestellt werden, sollte die Hotline 0800/2727271 der RAG kontaktiert werden.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z. B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z. B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.



#### RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamMVO)** vom 28. August 1999 (GV NRW S. 516)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 895), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Abstandserlass NRW** in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsstellengesetz)** vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)

§ 13 der **Hauptatzung der Stadt Ibbenbüren** vom 22.12.1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

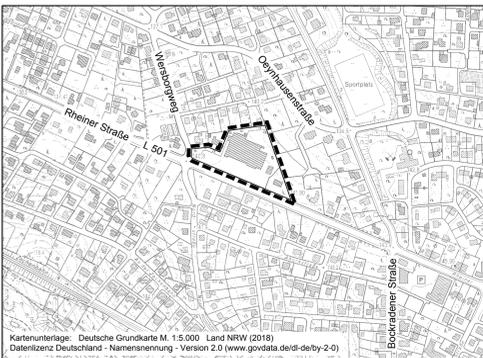
#### GUTACHTEN, die der Planung unmittelbar zugrunde liegen

**BBE Handelsberatung, Gutachterliche Untersuchung zu großflächigen Erweiterungsplänen der Nahversorgung in der Stadt Ibbenbüren, Münster, Mai 2017**

**Erdbauberatung Essen, Untersuchung der Baugrundverhältnisse sowie zur Feststellung von Einwirkungen aus oberflächennahem Abbau, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 203 "Wersborgweg", Essen, 17.03.1997**

**Prof. Dipl.-Ing. Karl-Heinz Jung, Gutachten 9706, Neubau eines Geschäftshauses in Ibbenbüren, Rheiner Straße, Schallmessungen in der Nachbarschaft, Oeynhausensstraße, 19.08.1997**

**Planungsbüro Hahn GmbH, Stadt Ibbenbüren, Bebauungsplan Nr. 117 "Nahversorgungszentrum Rheiner Straße", Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm), Osnabrück, 17.12.2019**



#### Bebauungsplan Nr. 117 "Nahversorgungszentrum Rheiner Straße"

**inkraftgetreten** M. 1:500

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1 49086 Osnabrück E-Mail: osnabruck@pbb.org

Telefon (0541) 1819-0 Telefax (0541) 1819-111 Internet: www.pbb.org

**pbb** PLANUNGSBÜRO HAHN

Proj. Nr. 18 232 011 Osnabrück, 08.06.2020