

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m². Im Einzelnen sind zulässig:

- SB-Discountmarkt 1.200 m²
- Verbrauchermarkt (inkl. Shops) 1.500 m²
- Nahversorgungsrelevante Sortimente 400 m²

Neben diesen Verkaufsflächen sind ca. 500 m² Geschäftsfläche für ergänzende Dienstleistungen zulässig. In den oberen Geschossen sind Büros, Praxen und Wohnungen zulässig.

Im Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ sind Vergnügungsstätten unzulässig, und zwar:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i Gewerbeordnung
- Betriebe mit Sexdarbietungen (Stripteaselokale usw.), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen
- Sexkinos, wie Video-Peep-Show

1.2 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf im SO-2-Gebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

1.3 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

	Geschoss	Teilbereich	
		1	2
Lärmpegelbereiche (LPB)	EG u. OG	IV	III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseitige Fronten, auf den von den Straßen abgewandten Gebäudeseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

- b) An der nordöstlichen Grenze der GSt-Fläche ist auf der festgesetzten Länge eine lückenlose Lärmschutzwand mit einem Bauschalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zur GSt-Fläche hin hochabsorbierend auszuführen (mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB)).

Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand über Stellplatzoberkante ist durch Plan-einschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die Lärmschutzwand ist in dem Abschnitt mit einer Mindesthöhe von 4,10 m vom Boden aus 3,00 m senkrecht und im oberen Bereich zur GSt-Fläche hin geneigt auszuführen. Der Winkel in Bezug auf die Waagerechte beträgt 40° . Die Schenkellänge beträgt 1,7 Meter.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Vorhandener Gehölzbewuchs ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“

Durch den Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“, 16. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298 „Wohnpark Dutum – Teil A“ (Ursprungsplan) teilweise überplant.

Mit Inkrafttreten der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

2.2 Artenschutz

- **Baufeldräumung:** Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 1. August und dem 1. März erfolgen. Sollten das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Begutachtung des durch Umbau oder Abriss betroffenen, bestehenden Gebäudebestandes** durch eine fachkundige Person (z.B. Fledermauskundler, Umweltbaubegleitung). Um zu vermeiden, dass evtl. im Gebäude befindliche Fledermäuse durch einen Gebäudeabriss oder /–umbau getötet werden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen die Vorgehensweise mit der fachkundigen Person abzusprechen, dessen zumindest zeitweilige Anwesenheit auch während des Abrisses erforderlich werden kann.

2.3 Archäologische Bodenfunde

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 Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).

2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

2.5 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von den vorhandenen angrenzenden Straßen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.6 Schalldämmwerte

Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

2.7 Militärischer Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen des § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 65,00 m über NHN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

2.8 Versickerung

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.

2.9 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter bzw. Abfallsäcke sind zu den festgesetzten Abfuhrterminen an der öffentlichen Straße oder an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße abzustellen.

2.10 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Kampfmittelverdacht. Es sind deshalb Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig:

Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben

Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Anfragen zur erforderlichen Detektion sind über die Stadt Rheine/Ordnungsamt an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen (Bezirksregierung Arnsberg; Dez. 22).

Allgemeines:

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.