

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO)

a) Zulässig sind

- Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche (VKZ: 0,19),
- Getränkemarkt mit max. 500 qm Verkaufsfläche (VKZ: 0,08),
- Backshop/Café mit max. 180 qm Verkaufsfläche (VKZ: 0,03).

b) Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

c) Im Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe im SO sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse 2012) zulässig.

d) Die zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse 2012) sind als Neben- und Randsortimente im Lebensmitteldiscountmarkt nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst.

e) Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Rheiner Sortimentsliste“ (Junker und Kruse 2012):

- Zentrenrelevante Sortimente (davon nahversorgungsrelevant)
 - Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- / Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel Getränke
 - Schnittblumen
 - Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren), Reformwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
- Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Schreibwaren / Papier / Büroartikel, Bücher, Antiquariat
 - Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden
 - Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
 - Glas, Porzellan, Feinkeramik, Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke, Geschenkartikel und Souvenirs
 - Spielwaren / Modellbauartikel, Baby- und Kleinkindartikel, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Sammlerbriefmarken und -münzen
 - Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte), Waffen, Angel- und Jagdartikel
 - Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel (Dekoration), Antiquitäten
 - Elektrokleingeräte und Zubehör
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik, Bild- und Tonträger
 - Computer und Zubehör, Software
 - Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel, Hörgeräte, Augenoptikartikel
 - Uhren, Schmuck
 - Erotikartikel

f) Im SO sind eine gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugeordnete und untergeordnete Betriebswohnung und Büro, Verwaltungs- und Lagerräume bzw. -gebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,1 überschritten werden ($0,8 + 0,1 = 0,9$).

Als Ausgleich für eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist je 0,01 Überschreitung eine Dachfläche von Gebäuden von mindestens 66 m² extensiv zu begrünen (Gesamtgröße des Änderungsbereiches $6.534 \text{ m}^2 \times 0,01 = 66 \text{ m}^2$).

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des SO eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a) Südlich des Plangebietes liegt der Altstandort „ehem. chemische Reinigung Nieweler“. Die „Abstromfahne“ dieser Altlast (chlorierte Kohlenwasserstoffe) wurde unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form einschließlich der Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet zu verzichten.

b) Die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserbeobachtungsmessstellen sind an Ort und Stelle zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen sind diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Kreis Steinfurt unverzüglich wiederherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im Plangebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w.res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. R`w.res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R`w.res = 30 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV: erf. R`w.res = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R`w.res = 35 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich V: erf. R`w.res = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R`w.res = 40 dB für Büro- und Sozialräume

5.2 Schallschutz von Schlafräumen

In den dargestellten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die der Salzbergener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Zusätzlich sind typische schützenswerte Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen oder Balkone im Freien auf den der Salzbergener Straße zugewandten Seiten zu vermeiden.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Hecke zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-80 cm). Für die Anpflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage (St) ist bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

7. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 1.664 Wertpunkten hat durch die Ablösung von Wertpunkten auf Flächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt zu erfolgen. Diese externe Kompensationsmaßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 zugeordnet.

HINWEISE

1. EDV/GDV

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.

2. TELEKOMMUNIKATION

Zur späteren Anbindung des Grundstücks des Nahversorgungszentrums an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist es erforderlich, dass sich der Vorhabenträger während der Bauphase mit der Telekom, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. 0251/902-7806 rechtzeitig in Verbindung setzt.

3. EINSICHTNAHME DIN NORMEN

Die der Planung und den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können bei der Stadt Rheine während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“ werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes inkl. erfolgter Änderungen für diesen Teilbereich überplant.

5. BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Plangebietes können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Daher sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6. KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Nach erfolgter Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg (Kampfmittelbeseitigungsdienst), wird für das Plangebiet eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben sowie die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten sind dem AoK, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webaufttritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001> zu entnehmen.

7. ARTENSCHUTZ

7.1 Baufeldräumung (Brutvögel)

Die Baufeldräumung (Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen) und/oder Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen und/oder Abriss-/Umbauarbeiten 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 europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung und/oder die Abriss-/Umbauarbeiten zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.2 Abriss-/Umbauarbeiten (Fledermäuse)

Abriss-/Umbauarbeiten am Gebäudebestand sind außerhalb der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) durchzuführen. Weiterhin sind diese Gebäude(-teile) unmittelbar vor den Abriss-/Umbauarbeiten durch einen Fledermausgutachter auf eventuell vorhandene Tiere oder Quartiere zu kontrollieren. Die Begehung ist zu protokollieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Hinweise auf Fledermausindividuen oder Quartiernutzungen erfasst, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.