

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 220,
Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum"**

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Sondergebiet

Das Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO dient der Unterbringung

- von Einzelhandelsbetrieben, und zwar
 - eines SB-Warenhauses mit max. 5.300 qm Verkaufsfläche
 - eines Modemarktes/Textilkaufhauses mit max. 2.400 qm Verkaufsfläche
 - eines Bekleidungsfachmarktes/Textildiscounters mit max. 500 m² Verkaufsfläche
 - eines Getränkemarktes mit max. 450 qm Verkaufsfläche
 - eines Schuhfachmarktes mit max. 650 qm Verkaufsfläche
 - eines Drogeriemarktes mit max. 350 qm Verkaufsfläche
 - von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben entlang der Mall mit jeweils max. 150 qm Verkaufsfläche und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 qm
 - eines Zoofachmarktes mit max. 700 qm Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Maschinen- und Kesselhauses
- von sporadischen Märkten, wie z.B. Trödel- und Handwerkermärkte, im Bereich der Stellplatzanlage/Freiflächen
- von gastronomischen Betrieben
- von Büroflächen
- von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben
- von Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- von Wohnungen im Bereich der Bauzeile entlang der Ems/Timmermanufer 190, 192, 194, 196, 198 und 200 und im ehemaligen Spinnereigebäude
- eines Parkhauses/Tiefgarage mit max. 560 Einstellplätzen und von Stellplatzanlagen.

2. Schallschutz Parkhaus

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen ist das Parkhaus in seiner baulichen Ausführung so auszulegen, dass die Wohnverträglichkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters, sichergestellt ist. Hierzu sind

- im Bereich der offenen Parkdeckebenen (nicht überdachte Flächen) nur Dauerstellplätze für Angestellte und Bedienstete des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums zulässig,
- die Außenfassaden der Ost-, Nord- und Westseite des geplanten Parkhauses so zu errichten, dass ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 25$ dB für die Außenbauteile eingehalten wird. Die Südfassade ist von dieser Festsetzung ausgenommen.