

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Läden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Nutzungen. Das Sondergebiet ist unterteilt in Teilfläche SO 1 und Teilfläche SO 2.
- 1.1.1 In der Teilfläche SO 1 sind zulässig:
- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomiebetriebe)
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Büros und Praxen
 - Wohnungen
 - notwendige Stellplätze
- 1.1.2 In der Teilfläche SO 2 sind zulässig:
- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomiebetriebe)
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Büros und Praxen
 - Wohnungen
- 1.1.3 Zulässige Verkaufsfläche
Im Sondergebiet Einkaufszentrum – SO 1 und SO 2 – ist insgesamt eine Verkaufsfläche von höchstens 14.000 m² zulässig. Als Sortimente sind zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Blumen/Zoo
 - Gesundheit und Körperpflege
 - PBS/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften
 - Bekleidung/Wäsche
 - Schuhe/Lederwaren
 - GPK/Haushaltswaren
 - Spielwaren/Hobbyartikel
 - Sport und Freizeit
 - Wohneinrichtungsartikel
 - Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten
 - Elektronik/Multimedia
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Uhren/Schmuck
- 1.1.4 Gastronomiebetriebe
Als Nutzfläche für Gastronomiebetriebe gelten alle dem Kunden oder dem Gast zugänglichen oder dem Verzehr dauerhaft dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der einzelnen Betriebe.
- 1.2 Im Bereich der MK-Flächen auf den Grundstücken Emsstraße 38, 40 und 42, Flurstücke 155, 158, 159 und 164 in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt, sind die im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, soweit es sich um Betriebe im Sinne der §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. 01. 1987 handelt, unzulässig (§ 1 Abs. 5 bzw. 9 BauNVO), und zwar
- a) Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung,
 - b) Betriebe mit Sexdarstellungen (insbesondere Peep-Shows und Stripteaselokale) die der Erlaubnis des § 33 a Gewerbeordnung bedürfen,
 - c) Sex-Kinos und Video-Kabinen/Video-Peep-Shows.

- 1.3 Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO können in Kerngebieten ausnahmsweise Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „sonstige (im Kerngebiet) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ in allen Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht zulässig.
- 1.5 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „Gehrecht 1“ wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine und der Allgemeinheit festgesetzt. Für diese Verbindung muss im EG – bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße eine lichte Breite von 6,00 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m sichergestellt sein.
- 1.6 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche „Gehrecht 2“ wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine und der Allgemeinheit festgesetzt. Für diese Verbindung muss im EG bezogen auf das Eingangsniveau Münsterstraße eine lichte Breite von 3,50 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m sichergestellt sein.
- 1.7 Die Sondergebiete sind baulich von den Kerngebieten im Änderungsbereich zu trennen.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.8 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 50$ dB
 Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ ist die Lüftung von Schlafräumen über die vollständig dem Kardinal-Galen-Ring abgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Schutz von typischen Aufenthaltsräumen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Bereich mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude am den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können in den festgesetzten Kerngebieten der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann in den festgesetzten Kerngebieten ausnahmsweise die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 2.3 Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise nicht angerechnet werden.
- 2.4 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen, die nach 2.3 nicht angerechnet werden, ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben.
- 2.5 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am „Katthagen“ umfasst die Befugnis für die angrenzenden Grundstücke, eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bezugsebene für diese Zu- und Abfahrt ist die Straße „Katthagen“ im Anschlußbereich. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 2,50 m betragen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

- 3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Bezugspunkt ist die Höhe über NN.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Aussichtsplattformen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptgebäude-Firstrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

III. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 4.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 4.2 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt für den Änderungsbereich die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

ARKADE/ÜBERBAURECHT:

- 4.3 Im Bereich der Arkade/Emsstraße und des Überbaurechtes/Kettelerufer sind Stützen, Pfeiler oder ähnliches im öffentlichen Verkehrsraum unzulässig.

KAMPFMITTEL:

- 4.4 Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise vereinzelte Bombardierung, Schützenloch-/löcher) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen

der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist deshalb im Bereich der Bombardierung erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde mindestens 10 Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

Allgemein:

Weist bei Durchführung der 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.

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE

5. Dem Landschaftsverband Westfalen Lippe / Archäologie für Westfalen, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und 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 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vorher dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

LEITUNGSRECHT:

6. Das Leitungsrecht bezieht sich auf das Recht der Technischen Betriebe Rheine den vorhandenen Abwasserkanal auf den Grundstücken zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

EDV/GDV-HINWEIS:

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