

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 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 (3) BauNVO (Fläche: 1,38 ha)

Das Sondergebiet, bestehend aus den Teilgebieten SO 1 und SO 2, dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. In dem Einkaufszentrum sind zulässig

- Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 14.000 m² (VKZ 1,0*)
- Schank- und Speisewirtschaften von max. 2.000 m² (NZ 0,14*) (vgl. Punkt 1.1.1 Hinweis Nr. 2 sowie Punkt 1.1.2),
- der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe wie z.B. Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuster u.ä.

Oberhalb des ersten Obergeschosses – bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße/Erdgeschoss – sind Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen und Wohnungen zulässig.

Nur im Teilbereich SO 1 dürfen innerhalb des Gebäudes und auf dem Gebäude Stellplätze errichtet werden.

1.1.1 Zulässige Verkaufsfläche

Im unter Punkt 1.1 genannten Sondergebiet/Einkaufszentrum sind als Sortimente mit ihren Höchstgrenzen nur zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel	2.240 m ²	(VKZ 0,16*)
- Gesundheit und Körperpflege	1.960 m ²	(VKZ 0,14*)
- Blumen, zoologischer Bedarf	140 m ²	(VKZ 0,01*)
- Bücher, Schreib-, Spielwaren	1.260 m ²	(VKZ 0,09*)
- Bekleidung, Schuhe, Sport	8.710 m ²	(VKZ 0,63*)
- Elektrowaren, Medien, Foto	2.380 m ²	(VKZ 0,17*)
- Hausrat, Einrichtung, Möbel	840 m ²	(VKZ 0,06*)
- Optik, Uhren, Schmuck	280 m ²	(VKZ 0,02*)

Hinweise:

1.

Die Einordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt entsprechend der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der "Ems-Galerie" in Rheine, GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg / Köln, Juni 2012

2.

* = Die Verkaufsflächenzahl – VKZ und die Nutzflächenzahl - NZ geben an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche bzw. Nutzfläche (vgl. Punkt 1.1.2) je Quadratmeter Grundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des Sondergebiets liegt.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften

Im unter Punkt 1.1 genannten Sondergebiet/Einkaufszentrum ist eine Nutzfläche für Schank- und Speisewirtschaften von insgesamt 2.000 m² zulässig. Als Nutzfläche i.S. dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden oder dem Gast zugänglichen oder dem Verzehr dauerhaft dienenden Flächen, einschließlich der Verkaufsflächen innerhalb der einzelnen Betriebe.

1.2 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 Erdgeschoss bezogen auf das Eingangsniveau Emsstraße eine lichte Breite von mindestens 6,00 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m sichergestellt sein.

- 1.3 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 Erdgeschoss bezogen auf das Eingangsniveau Münsterstraße eine lichte Breite von mindestens 3,50 m und eine lichte Höhe von mindestens 4,00 m sichergestellt sein.
- 1.4 Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche "Fahrrecht" innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich "Kathagen" wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 1.5 Die über die Gehrechte 1 und 2 erschlossenen Einzelhandelsnutzungen müssen räumlich innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes Einkaufszentrum liegen.

IMMISSIONSSCHUTZ:

- 1.6 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV, V und VI 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
Bürräume u.ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V

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

Lärmpegelbereich VI

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

BAUWEISE

2.1 Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise in der Weise festgesetzt, dass an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

2.2 Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet 1 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise nicht angerechnet werden.

2.3 Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO können im festgesetzten Sondergebiet 1 bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen, die nach 2.3 nicht angerechnet werden, ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben.

GESCHOSSIGKEIT

2.4 Die Bestimmung der Geschossigkeit erfolgt vom Bezugspunkt Eingangsbereich Emsstraße, Höhe über NN: ca. 34,60 m

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. Aufzüge, Entlüftungseinrichtungen sowie Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Festsetzung/Anpassung der Rechtsgrundlage

UMSTELLUNG AUF BAUNVO 1990:

4.1 Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h findet zukünftig die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) Anwendung.

IV. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

5.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen mit der Bekanntmachung der Satzung der 13. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.

ÜBERBAURECHTE:

5.2 Im Bereich der Überbaurechte am Kettelerufer bzw. im Katthagen sind Stützen, Pfeiler oder ähnliches im öffentlichen Verkehrsraum unzulässig.

KAMPFMITTEL:

5.3 Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegseinflussung (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

6. 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:

7. 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:

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

DIN-NORMEN:

9. Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.