

Bebauungsplan Nr. 19A "Emsstraße/Bundesbahn"

6. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung in dem Kerngebiet

a) In dem Kerngebiet sind jegliche Wohnungen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

b) In dem Kerngebiet sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

c) In Einzelhandelsbetrieben bleiben folgende Sortimente als Negativsortimente ausgeschlossen:

- Oberkleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Drogerieartikel,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Uhren- und Schmuckwaren,
- Haushaltswaren, Glas- und Porzellanwaren,
- Haus- und Heimtextilien,
- Schnittblumen,
- Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten, CD's etc.,
- kleinteiliges Einrichtungszubehör,
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte),
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Sportartikel, Sportgeräte (exklusiv Fahrräder),
- Tiere, Tiernahrung sowie Zooartikel.

d) Diese unter c) genannten Sortimente sind nur als *Randsortimente* mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 m² im Kerngebiet 1 und 200 m² im Kerngebiet 2 zulässig. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 30 m² je Spiegelstrich nicht überschreiten.

1.2 Garage und Nebenanlagen

In dem Kerngebiet sind geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb zulässig.

1.3 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen.

b) Die Fläche mit dem Pflanzgebot "pfg" ist zur optischen Trennung von Verkehrsflächen und zur Abschirmung eines vorhandenen Wohngebäudes gegenüber der L 590 (Elbersstraße) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, immergrüne Gehölzarten zu verwenden.

c) Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind mit standortgerechten, einheimischen, großkronigen Laubbäumen auszuführen; die Bäume sind zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

d) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Bebauungsplan Nr. 19A "Emsstraße/Bundesbahn"

6. Änderung und Erweiterung

1.4 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Lärmschutzmauer südlich der L 590 (Elbersstraße im Bereich der Mischgebiete) ist mit einer Höhe 2,50 m auszuführen.

1.5 Passive Lärmschutzmaßnahmen

a) In dem Kerngebiet sind für Übernachtungsräume, Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, Dachfenster etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

für *Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume* sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume.

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

für *Übernachtungsräume des Beherbergungsgewerbe* sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume. Im Zusammenhang mit Fenstern sind zusätzlich schalldämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung durch mechanische Lüftungssysteme zu ermöglichen.

b) Für die Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebieten gilt:

Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden und bei baulichen Veränderungen an vorhandener Wohnbausubstanz sind lärmempfindliche Räume, die eine Sichtbeziehung zu Verkehrslärmemittenten haben, mit Schallschutzfenstern auszustatten.

Die Fenster sind mit folgenden Schallschutzklassen auszuführen:

- In den Mischgebieten Nr. 2 und 3 bei Fenstern nach Norden (zur L 590 ausgerichtet) mit der Schallschutzklasse 4, bei allen anderen Fenster mit der Schallschutzklasse 3

- In dem Mischgebiet Nr. 1 mit Fenstern der Schallschutzklasse 3

- In den Allgemeinen Wohngebieten mit Fenstern der Schallschutzklasse 4.

1.6 Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Die Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes ist bislang noch als Eisenbahnbetriebsanlage planfestgestellt. Eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist erst zulässig am Tage nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gem. § 23 AEG.

Bebauungsplan Nr. 19A "Emsstraße/Bundesbahn" 6. Änderung und Erweiterung

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die folgenden Bauvorschriften betreffen nur die Außenwände von Gebäuden, die entlang der festgesetzten Baulinie nördlich der Elbersstraße errichtet werden.

- a) Die Außenwände sind mit einer Wandhöhe von mindestens 49,60 m ü. NN auszubilden. Untergeordnete Wandteile dürfen auf maximal 1/3 der Außenwandlänge entlang der Baulinie die vorgeschriebene Mindesthöhe bis zu 2,00 m unterschreiten.
- b) Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk oder verputzt auszubilden. Dabei ist mindestens 20% der gesamten Ansichtsfläche mit einer Glas-Konstruktion als Fenster oder als Fassadenverkleidung (Fläche gemessen einschließlich Rahmen, Pfosten, Riegel u. ä.) auszuführen. Desweiteren sind für untergeordnete Bauteile und Flächen auch andere Materialien bis zu 30% der gesamten Ansichtsfläche zulässig.
- c) Die Außenwände sind so kleinflächig zu gliedern und zu unterteilen, dass ein Materialwechsel mindestens alle 40 m² Außenwandfläche vorgenommen wird.
- d) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden und bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² angebracht werden.

Hinweise

1. Bodendenkmale

- a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt 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 (§§15und16DSchG).
- c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Altlasten, Bodenbelastungen und Verdachtsflächen

- a) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannte Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.
- b) Die vorhandenen Bodenluftpegel und Grundwassermessstellen sind für Kontrollmessungen zu erhalten.

Bebauungsplan Nr. 19A "Emsstraße/Bundesbahn"

6. Änderung und Erweiterung

c) Für die Altlastenverdachtsfläche 1 (ISAL-Nr. 08/3811/42) besteht eine Baulasteintragung. Die vorhandenen Schwermetallbelastungen sind durch die derzeitigen Oberflächenversiegelungen gesichert; die Beseitigung der Versiegelung und/oder Baumaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

d) Südöstlich des Erweiterungsbereiches ist ein Altstandort bekannt und erfasst. Es handelt sich hierbei um die Betriebsfläche einer ehemaligen Fasslagerung auf dem Flurstück 598. Eine Veränderung der Altlastenverdachtsfläche 2 ist zurzeit nicht vorgesehen.

e) Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist im Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung des P+R-Parkplatzes zu beteiligen.

3. Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da das Vorhandensein von Kampfmittelresten aus dem 2. Weltkrieg in der Nähe der Bahnanlagen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Alle Erdbauarbeiten im Planbereich sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen

4. Regenwasserbewirtschaftung und Grundwassernutzung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine genaue Überprüfung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung mit einer Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Eine Förderung und Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Altlastenverdachtsflächen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ggfs. sind neue Grundwasser-Messstellen zu errichten.

5. Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen unter anderem durch die Bahnlinie, die gewerblichen Betriebe und die Landesstraße 590 zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Schallgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. In den Textlichen Festsetzungen sind entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung und -konstruktion eingetragen.

6. Vorhandene Versorgungsleitungen

In den bisher öffentlichen Straßenräumen, Flurstücke 248 und 249 sind mehrere Versorgungsleitungen vorhanden, u. a. eine Erdgashochdruckleitung, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist. Vor Inanspruchnahme und einer Bebauung der Flächen sind die Leitungen im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern und Leitungsinhabern zu verlegen.

Bebauungsplan Nr. 19A "Emsstraße/Bundesbahn"

6. Änderung und Erweiterung

7. Vorhandener Oberleitungsmast 196-6

Auf dem Flurstück 280 ist innerhalb der überbaubaren Fläche der Oberleitungsmast 196-6 vorhanden und grundbuchlich gesichert. Der Mast ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist der Mast entweder zu versetzen oder es ist ein Abstand von mindestens 2,50 m, gemessen von der Fundamentaußenkante einzuhalten. Die Hochspannung in der Oberleitung ist bei der Höhengestaltung der baulichen Anlagen in der Nähe des Mastes und seiner Oberleitung zu beachten. Bauvorhaben müssen frühzeitig mit der zuständigen Stelle der DB Netz abgestimmt werden.

8. Sonstige Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb

Das Plangebiet ist neben den Lärmimmissionen auch durch Erschütterungen aus dem Bahnverkehr und durch elektromagnetische Einwirkungen (u. a. von den Oberleitungen) vorbelastet.