

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie in Hinblick auf die Innenentwicklung der Stadt Lengerich zur **Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** in zwei Bereiche unterteilt.

Für die Einzelbereiche gilt:

Bereich I:

Der Bereich I wird gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich bzw. dessen Überarbeitungen / Ergänzungen (hier insbesondere „Nahversorgungskonzept für die Stadt Lengerich“, November 2016) als **Nahversorgungsstandort** entwickelt.

Gem. § 9 Abs. 2 a BauGB gilt, dass hier hauptsächlich der Handel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. Pkt. A der differenzierten Lengericher Sortimentsliste als Teil der textlichen Festsetzungen zulässig ist. Der Handel mit innenstadtrelevantem Sortiment gem. Pkt. B der differenzierten Lengericher Sortimentsliste wird auf eine Größe von maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche eines Betriebes / Ladens, jedoch maximal 80 m² beschränkt.

Vorhandene Läden / Betriebe haben Bestandsschutz.

Bereich II:

Der Bereich II wird gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lengerich bzw. dessen Überarbeitungen / Ergänzungen als **Standort für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel** entwickelt.

Gem. § 9 Abs. 2 a BauGB gilt, dass hier hauptsächlich der Handel mit nichtzentrenrelevantem Sortiment zulässig ist. Entsprechend gilt, dass der Handel mit innenstadtrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. Pkt. A und B der differenzierten Lengericher Sortimentsliste auf eine Größe von maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche eines Betriebes / Ladens, jedoch maximal 80 m² beschränkt wird.

Vorhandene Läden / Betriebe haben Bestandsschutz.

Differenzierte Lengericher Sortimentsliste

A) nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, und Parfümartikel
- Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygieneartikel)

B) zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle
- Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hausrat, Haushaltswaren und –artikel
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Bücher
- Zeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Künstler- und Bastelbedarf, Zeichenmaterial)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und –schuhe
- Spielwaren (ohne Videokonsolen)
- Bekleidung und Wäsche (inkl. Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör; ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, und Münzen

- akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquitäten,
- Antiquariate

C) nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör
- Motorradbekleidung
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
- Sauna
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Ofen, Kamine
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Fußbodenbeläge, Fliesen und Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
- Garten- und Campingmöbel
- Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schaftstiefel)
- Reitsportzubehör (Sättel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter, Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalter, Futtermittel und –zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
- Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Kinderwagen
- Erotikartikel
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Teppiche, Brücken, Läufer

Anmerkung:

Die vorstehende Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend, d.h. dass ggfls. noch weitere Sortimente nicht zentrenrelevant sein

können. Die Auflistung dient insofern zur Klarstellung, welche Sortimente in jedem Fall nicht zentrenrelevant sind.

Grundlage:

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Innenstadt von Lengerich (Westf.) und Teilfortschreibung des Konzeptes;

BBE Handelsberatung Münster, Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl. Ing.

Christian Paasche, Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch;

Münster, August 2015

Hinweise

➤ Bodenschutz und Abfallwirtschaft

- Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
- Folgende Standorte sind zum Zeitpunkt der Planerstellung innerhalb des Geltungsbereiches vom Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst:

a)	AZ:67-70-83-10-103 Altlastenverdachtsfläche Ehemalige Firma Kleins, Druck und Verlagsanstalt, Schulstr. 44 – 48
b)	AZ: 67-70-83-10-106 Altlastenverdachtsfläche Ehem. Windmüller & Hölscher, Modelltischlerei, Schulstr. 42
c)	AZ: 67-70-83-10-19 Altstandort Ehemaliges Öllager der Fa. Schallenberg
d)	AZ: 67.7.83.10.109 Altstandort Fa. Spreckelmeyer GmbH, Schulstraße 52

Ein Auszug aus dem Kataster ist als Anlage den Hinweisen zum Bebauungsplan beigelegt.

Eine Beurteilung der Altlastensituation für das Bebauungsplangebiet und damit eine abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde sind zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung nicht möglich.

Im Bauantragsverfahren sind durch einen Sachverständigen / Gutachter die Altstandorte / Altlastenverdachtsflächen auf die vorliegenden Verdachtsmomente hin zu untersuchen, die bekannten Belastungen einzugrenzen und die Gefährdungspfade gutachterlich zu bewerten. Die Wahl des Gutachters sowie Art und Umfang der jeweiligen Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die gutachterlichen Bewertungen sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

➤ Archäologie

Aufgrund einer archäologischen Fundstelle innerhalb des Planungsbereiches ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen 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 (§§ 15 und 16 DSchG).

- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren 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.

➤ **Stadtentwässerung Lengerich / Unterhaltungsverband Lengericher Aa Bach**

Über das Flurstück 598; Flur 101 in der Gemarkung Lengerich verläuft parallel zu östlichen Grenze eine Rohrleitung als Bestandteil der öffentlichen Mischwasserkanalisation. Beidseitig der Rohrachse ist ein Arbeits- / Unterhaltungsbereich von 3,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

➤ **Teutoburger-Wald-Eisenbahn / Lappwaldbahn**

- Das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke darf nicht in die Vorflut der Bahnstrecke eingeleitet werden.
- Der Bahnverkehr auf der Strecke findet im Tag- und Nachtbetrieb statt.
- Eventuelle Blendungen der Triebwagenführer durch aufgestellte Leuchten und Werbetafeln sind zu verhindern und mit dem Eigentümer der Strecke abzusprechen.

➤ **SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Gas- und Stromversorgung. Diese Leitungen sind für die Versorgung des Planbereiches zwingend erforderlich. Sie müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben, und die Zugänglichkeit der Leitungstrassen muss uneingeschränkt und ggf. mit schwerem Gerät gewährleistet sein.

Auszug aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten

