

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW S. 256)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- Hauptsatzung der Stadt Rheine vom 15. Dezember 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 2007

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse, festgesetzt als:
II	Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
---	Baugrenze

4. Baugestaltung

30°-45°	Dachneigung
← →	Hauptgebäude-Firstrichtung

5. Weitere Nutzungsarten

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
	Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Stellplätze
	Tiefgarage
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation

6. Sonstige Planzeichen

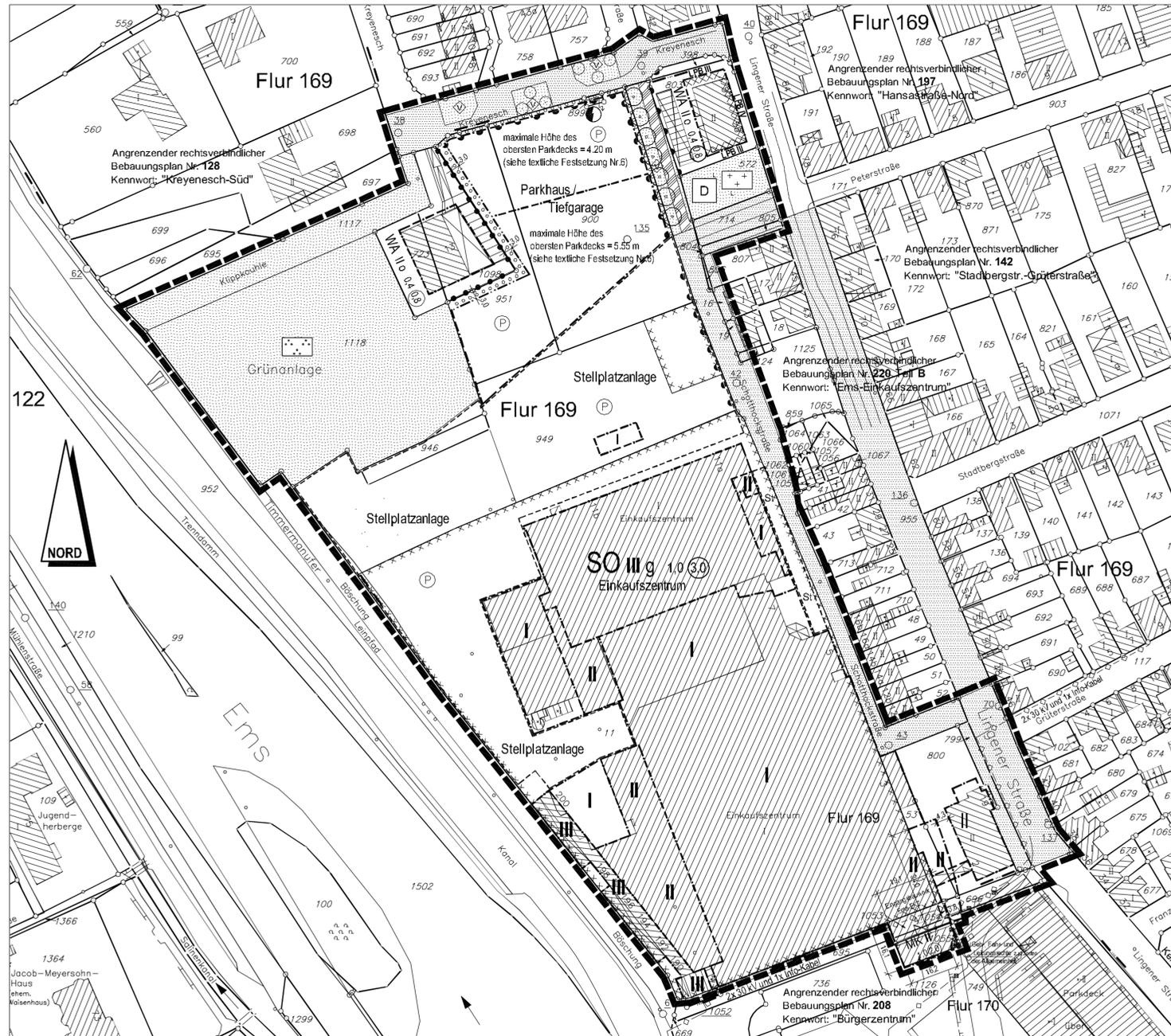
	Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Friedhof
	Baudenkmal
	Verkehrsgrün
	Pflanzgebot für Bäume
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
	Ver- und Entsorgungsleitung: unterirdisch (Bestand) nicht-richtlich
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) <small>Siehe textliche Festsetzung Nr. 3</small>

III. Planmaße / Bestandsangaben

	Vermaßung
	Radius
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	topogr. Umrisslinie
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Baumbestand



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

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs 1 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 Schuhsfachmarktes 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/Freitflächen
- von gastronomischen Betrieben
- von Büroflächen
- von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben
- von Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- von Wohnungen im Bereich der Bauzelle 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 auszugestalten, 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 $R_{w,2025} = 25$ dB für die Außenbauteile eingehalten wird. Die Südfassade ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Schallschutz Allgemeines Wohngebiet/Lingener Straße 55/57

Sofern genehmigungspflichtige Umbau-/Ersatzbaumaßnahmen am Gebäude Lingener Straße 55/57 durchgeführt werden, sind folgende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen:

An den Fassaden von Wohn- und Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,2025}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R_{w,2025} = 30$ dB für Büroräume	erf. $R_{w,2025} = 35$ dB für Wohnräume
Lärmpegelbereich IV:	erf. $R_{w,2025} = 35$ dB für Büroräume	erf. $R_{w,2025} = 40$ dB für Wohnräume

Die relevanten Außenwohnbereiche liegen an der westlichen Seite des Gebäudes und sind vom Lärm ausreichend abgeschirmt. Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

4. Begrünung/Flächen mit Pflanzgeboten

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind folgende Geholzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuß, Weißdorn, Stechpalme, Holunder, Roter Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Eibe, Efeu.

5. Fassadenbegrünung/Parkhaus

Mindestens 50% der Wandflächen der nördlichen und östlichen Fassade des Parkhauses sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Knöterich, Wilder Wein, Waldrebe, Baumwürger, Geißblatt, Efeu.

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

6. Höhe der baulichen Anlage/Parkhaus

Die festgesetzten maximalen Höhen der obersten Parkdecks (4,20 bzw. 5,55 m) des Parkhauses - Stellflächen für Fahrzeuge - sind zwingend einzuhalten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Lage der obersten Parkdecks wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Das Parkhaus kann mit einem Dach mit einer Neigung von maximal 6° errichtet werden.

III. Hinweise

7. Bodendenkmäler

- Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 2106-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG).
- 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 Untersuchung freizuhalten.

8. Altlasten

Erdarbeiten auf den Altstandorten 'ehemalige Tankstelle Blomberg' sowie 'ehemalige Spinnerei und Weberei Blomberg/Glocke' sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Art und Umfang der gutachterlichen Begleitung sind vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Dem Gutachter sind alle vorliegenden Berichte und Unterlagen über die bisher im Zusammenhang mit diesen Altstandorten durchgeführten Maßnahmen zur Verfügung zu stellen.

9. Bauschutzbereich Heeresflugplatz Rheine-Bentlage

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Rheine-Bentlage. In diesem Bereich ist die Bebauung/Errichtung von Luftfahrtsicherungsanlagen - einschließlich Aufbau und Benutzung von Baugeräten während der Bauphasen - nach dem LuftVG bis zu einer Höhe von 64,17 m über NN ohne Zustimmung zulässig. Im Falle der Überschreitung der Bauhöhe ist die Wehrbereichsverwaltung West im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Zudem sind der örtlichen Flugsicherung/Flugsicherheitsbehörde das Flugplatzes Rheine-Bentlage - FAX 05971 - 9172 - 2199 der genaue Standort, die Höhe über Grund und der Aufbau sowie der Abbautag des Kranes/der Kräne anzuzeigen.

10. Bebauungsplan-Rechtszustand:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 128, Kennwort: „Kreyenesch-Süd“ und Nr. 208, Kennwort: „Bürgerzentrum“. Diesbezüglich werden die bisherigen Festsetzungen durch die neue Ortsatzung bzw. das neue Ortsrecht ersetzt.

11. EDV-Hinweis

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

Verfahrensvermerke

Für die städtebauliche Planung Rheine, 11.12.07

Produktgruppe Stadtplanung

gez. M. Gellenbeck

Städt. Baurätin z.A.

Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung.

Rheine, 11.12.07

Produktgruppe Vermessung

gez. Hildebrandt

Städt. Vermessungsrätin

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 18.04.07 die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Rheine, 11.12.07

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

gez. Kuhlmann

Beigeordneter

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.07 bis einschließlich 24.05.07 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine vom 14.08.07 in der Zeit vom 31.08.07 bis einschließlich 01.10.07 öffentlich ausgelegen.

Rheine, 02.10.07

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

gez. Kuhlmann

Beigeordneter

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Rheine am 11.12.07 als Satzung beschlossen worden.

Rheine, 11.12.07

gez. Angelika Kordfelder

gez. Eifert

Die Bürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss für diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine in der Münsterländischen Volkszeitung am 10.01.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Rheine, 10.01.08

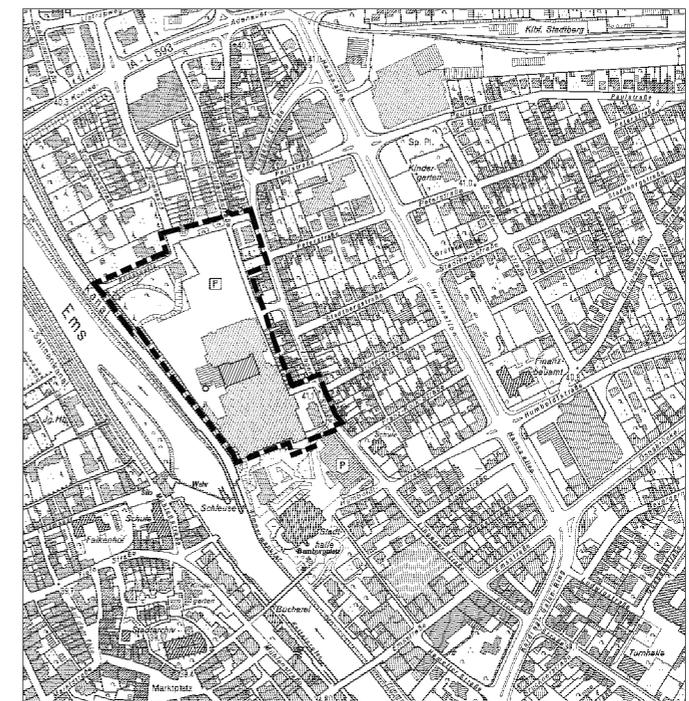
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

gez. Kuhlmann

Beigeordneter

Stadt Rheine 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 220 Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum" Maßstab 1 : 1000 Stand: 10.04.07



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Kreis Steinfurt DGK 5-9/96 v.24.07.96