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

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs1 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 Schuhfachmarktes 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/Freiflächen
- von gastronomischen Betrieben
- von Büroflächen
- von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben
- von Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- von Wohnungen im Bereich der Bauzeile 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 auszulegen, 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 erf. $R'_{w,res} = 25$ 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:

Schallschutz von Wohn- und Büroräumen:

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

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume
 erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohnräume

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume
 erf. $R'_{w,res} = 40$ 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 Gehölzarten 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: Knötterrich, 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

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 2105-252) 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).
3. 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 Luftfahrthindernissen – 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/Flugsicherheit des 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 Ortssatzung 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.