

Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig
- Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen und
 - die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen.
- 1.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Discountmarktes. Im Einzelnen sind zulässig:
- Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche,
 - Lebensmittelmarkt/Bio-Laden mit max. 350 qm Verkaufsfläche,
 - bis zu 50 qm Verkaufsfläche für ergänzende Angebote, insbesondere Backwaren, Blumen
 - Büros und Praxen und
 - Stellplätze.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden für die Kerngebietsflächen südlich des Bahnhofs die gem. § 7 Abs. 2 Nm. 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnungen und die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- 2.2 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Bauweise

- 3.1 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

II. Hinweise

Rechtszustand

- 4.1 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der BauNVO und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

Bauschutzbereich

- 4.2 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Rheine - Bentlage. In diesem Bereich gelten die Baubeschränkungen des § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes. Sofern Bauwerke errichtet werden sollen, deren Bauhöhe mehr als 24,45 m über Grund bzw. 63,45 m über NN betragen, darf die für die Baugenehmigung zuständige Stelle die Genehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilen. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Aufbauten, Antennen usw. auf Gebäuden.

Ver- und Entsorgung

- 4.3 Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn von Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Versickerung

- 4.4 Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens zeigen, dass u.a. aufgrund der schlechten Filtrationswirkung die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht vorhanden ist.
Damit ist der Nutzungsberechtigte gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz NW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

Bodendenkmäler

- 4.5 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Altlasten

- 4.6 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Erdarbeiten in diesen Bereichen sind vor Beginn der Maßnahme mindestens eine Woche vorher dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – schriftlich anzuzeigen.
Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.
Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

Geh- und Fahrrecht

- 4.7 Das Geh- und Fahrrecht südlich der Gebäude auf den Flurstücken 1115 und 1116 (Karstadt-Warenhaus und Textilgeschäft Mensing) dient der Sicherung der notwendigen Fluchtwege, der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage (Rathauszentrum) und der vorhandenen rückwärtigen Gebäudeandienung. Die exakte Lage dieser Rechte kann in Abhängigkeit der Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Metropol-Gelände) verändert werden, z.B. Fahrrecht im Untergeschoss.

EDV-Hinweis:

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