

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 144, Kennwort: „Goethestraße/Schillerstraße“

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im dem festgesetzten „Sondergebiet – für den großflächigen Einzelhandel“ mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind nur folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
- Lebensmitteldiscountmarkt mit maximal 900 qm Verkaufsfläche,
 - Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfläche;
 - Backshop/Cafe mit max. 180 qm Verkaufsfläche.
- 1.2 In dem o.g. „Sondergebiet“ und im „Mischgebiet“ sind folgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,
 - Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
 - Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
 - Schuhe und Lederwaren, Taschen
 - Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
 - Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
 - Sportgroßgeräte
 - Sportbekleidung und –schuhe
 - Uhren und Schmuck
 - Optik- und Fotoartikel
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik
 - Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
 - Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
 - Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
 - Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
 - Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
 - Elektrohandel
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
 - Computer und Zubehör
 - Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
 - Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel (Tierpflege usw.)
 - Campingartikel
 - Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Jagdartikel und Waffen
 - Erotikartikel
- 1.3 Die vg. zentrenrelevante Sortimente sind im Lebensmitteldiscountmarkt als Neben- und Randsortimente auf insgesamt maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig.
- 1.4 Zudem sind im Sondergebiet eine gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugeordnete und untergeordnete Betriebswohnung sowie Büro, Verwaltungs- und Lagerräume bzw. –gebäude zulässig.

1.5 Schallschutz/Lärminderungsmaßnahmen

Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im Plangebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} =$	30 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich IVI:	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich V:	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB für Büro- und Sozialräume

Schallschutz von Schlafräumen

In den dargestellten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die der Salzbergener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Zusätzlich sind typische schützenswerte Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen oder Balkone im Freien auf den der Salzbergener Straße zugewandten Seiten zu vermeiden.

Lärminderungsmaßnahmen

An der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes ist die in der zeichnerischen Plandarstellung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Beugungskantenhöhe von $h = 2,00$ m über Gelände zu errichten. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist nach den Bestimmungen der ZTV-LSW-88 durchzuführen. Hiernach ist die Lärmschutzwand so auszuführen, dass der durch die Wand gehende Schall um mindestens 25 dB vermindert wird.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind im östlichen Bereich entlang der Grenze zum Grundstück Salzbergener Straße 74 im Bereich der nicht überbaubaren Fläche/Gartenbereich nur Mitarbeiter-Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind separat von der übrigen Stellplatzanlage anzulegen.

Der Fahrbahnbelag der Stellplatzanlage des Sondergebietes ist zu asphaltieren oder vergleichbar mit einem phasenfreien Verbundpflaster ohne Fuge auszuführen.

Sämtliche Anlieferungen mittels LKW sind auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr zu begrenzen. Kleintransporter (Anlieferung von Brot) sind auch in den besonders ruheschutzbedürftigen Zeiten (z.B. 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr) zulässig.

Für die Außenaggregate - gem. den im schalltechnischen Bericht vorgesehenen Standorten - werden folgende maximal zulässige Schalleistungspegel festgesetzt:

Kühlverflüssiger (Anzahl: 1): $L_{wa} = 73$ dB(A)

Abluftventilatoren (Anzahl: 2): $L_{wa} = 68$ dB(A)

Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein. Sollten zusätzliche Aggregate aufgestellt bzw. andere Aufstellpositionen als im Bericht vorgesehen erforderlich werden, sind die entsprechend zulässigen Emissionsdaten erneut zu ermitteln und zu optimieren.

Beim Wohngebäude Salzbergener Straße 74 sind bei Um- oder Neubaumaßnahmen an der der Stellplatzanlage des Sondergebietes direkt zugewandten Fassadenseite (Westfassade) keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen zulässig.

- 1.6 Die Aufnahme der Nutzung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn das nördlich festgesetzte Bau-
feld vollständig geschlossen bebaut ist. Die Schließung der Bebauung ist
eine Lärmschutzmaßnahme für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.
- 1.7 Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Altstandort „ehem.
chemische Reinigung Nieweler“. Die „Abstromfahne“ dieser Altlast (chlor-
ierte Kohlenwasserstoffe) wurde unter dem Gelände des Geltungsberei-
ches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Auf eine Nutzung des Grund-
wassers in jeglicher Form einschließlich der Versickerung von Oberflä-
chenwasser ist daher im Plangebiet zu verzichten.

- 1.8 Im Plangebiet sind Grundwasserbeobachtungsmessstellen vorhanden. Diese sind an Ort und Stelle zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen sind diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Kreis Steinfurt unverzüglich wiederherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, wenn bei Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind z.B. bei Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten.

3. Begrünung

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage (St) ist bei der Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

II. Hinweise:

- 4.1 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.
- 4.2 Zur späteren Anbindung des Grundstücks des Nahversorgungszentrums an das öffentliche Telekommunikationsnetz ist es erforderlich, dass sich der Vorhabenträger während der Bauphase mit der Telekom, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. 0251/902-7806 rechtzeitig in Verbindung setzt.