

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet

- 1.1 Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet ist ein Einkaufszentrum mit maximal 4.100 m² Verkaufsfläche zulässig.

(1) Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,

Nur für folgende Sortimente wird die Verkaufsfläche wie folgt je in Summe begrenzt:

a)	Nahrungs- und Genussmittel	1.800 m ²
b)	Gesundheit / Körperpflege	950 m ²
c)	Weitere nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente gemäß Mengener Liste in Summe	2.500 m ²
	c1) davon Bekleidung	1.150 m ²
	c2) davon Schuhe	500 m ²
	c3) davon Spielwaren und Bücher / PBS mit je	350 m ²
	c4) davon alle weiteren nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente der Mengener Liste mit je	400 m ²

Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 4.100 m² darf durch die Summe der Einzelsortimente nicht überschritten werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen (gleichzeitig zentrenrelevant) und sonstige zentrenrelevante Sortimente nach Mengener Liste gemäß „Konzept für die künftige planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt Mengen im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“: Einzelhandelssteuerung in Mengen: Umsetzungskonzept, Februar 2011“ sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen (gleichzeitig zentrenrelevant):

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen:

- Reformwaren (Lebensmittel)
- Blumen (kleinteilige Pflanzen)
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung (gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung)
- Textilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Wäsche
- Sport / Freizeit: Kleinteilige Sport und Freizeitartikel
- Baby- und Kinderartikel: Bekleidung, Wäsche, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder, großteilige Baby- und Kinderartikel wie Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren (Taschen, Reisegepäck u.Ä.)
- Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren usw.), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel!) (auch „Geschenkartikel“)
- Stoffe
- Sonstiger Einzelhandel:
 - Medizinisch-orthopädische Artikel
 - Augenoptik
 - Briefmarken / Münzen
 - Fotogeräte / Fotowaren
 - Jagdbedarf / Angelbedarf
 - Uhren, Schmuck
 - Musikalien / Musikinstrumente

2. Schank- und Speisewirtschaften,

3. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Büros,

4. Räume für freie Berufe.

(2) Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
- 2.2 In dem sonstigen Sondergebiet darf die maximale Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen um 0,2 auf insgesamt 1,0 erhöht werden.
- 2.3 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:
- Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern: Oberkante Attika
 - Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern: Oberkante First

Im gekennzeichneten Bereich dürfen Sozialräume, Lagerräume sowie technische Anlagen und Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungsanlagen oder Überfahrten für Aufzüge die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 568,15 m ü. NHN um maximal 4 m überschreiten.

- 2.4 Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge und Vordächer um bis zu 4,5 m überschritten werden.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebiets ist ein Imbiss auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von max. 40 m² zulässig.
- 4.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5. Geh- und Fahrrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des mit Geh- und Fahrrechten für Fahrräder belasteten 5,5 m breiten Korridors, ist ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit auf einer Breite von 3 m vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen sind je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.
- 6.2 In der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge, die gem. Festsetzung 2.4 die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen, können auch in der mit P1 gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

Textliche Hinweise:

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan wurden weitergehende örtliche Bauvorschriften entwickelt und in einer separaten Satzung gefasst. Die örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten.

Artenschutz

Damit kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird, ist die Anbringung von Fledermauskästen notwendig. Geeignete Standorte sowie Art / Typ der Fledermauskästen sollen mit der Naturschutzbehörde abgesprochen werden.

Boden

Innerhalb des Plangebietes sind die Flurstücke 127 und 128, Gemarkung Mengen als B-Fall (belassen), Anhaltspunkte, derzeit Exposition, für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser im Altlasten und Bodenschutzkataster unter der Nr. 1198-000 mit dem Namen Altstandort „AS Möbelfabrik Reiserstraße 4-6 erfasst.

Eine orientierende Untersuchung auf nutzungsbedingte Verunreinigungen im Untergrund wurde durchgeführt. Bei Rückbau des Gebäudes sollte aufgrund einer möglichen punktuellen Verunreinigung des Gebäudes und des Untergrundes eine fachgutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten vorgenommen werden.

Pflanzvorschlagsliste

Zu Festsetzung 6.1 (Bäume auf Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen):

- Acer campestre 'Elsrijk'
- Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Crataegus laevigata 'Carrierei'
- Fraxinus excelsior 'Atlas'
- Ulmus-Hybride 'New Horizon'

Zu Festsetzung 6.2 (Grünstreifen):

- Geranium sanguineum in Sorten
- Hedera helix
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Potentilla fruticosa in Sorten
- Vinca minor

Ausgefertigt:

Mengen, den 10.06.2015



Bubeck, Bürgermeister

