

Teil B – Text

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO

- a) In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Discount-Markt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1000qm
 - Frischemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2000qm
- b) In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel ist der Vertrieb der folgenden innenstadtrelevanten Warensortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% je Betrieb zulässig:
- Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck und Silberwaren
 - Foto, Optik
 - Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmittel, Computer
 - Bücher, Tonträger, Musikalien
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und -dekoration
- c) Innerhalb der unter 1.a) genannten Verkaufsflächen ist als Sondernutzung auch eine Apotheke mit einer Grundfläche von max. 140 qm zulässig.

2. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlieferung, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundfläche von 14.200qm überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB

- a) Die Anlieferungszone des Discount-Marktes ist einzuhausen. Die Einhausung darf keine Lücken zwischen dem Dach und den Seitenwänden bzw. zwischen dem Gelände und den Seitenwänden aufweisen und muss eine lichte Mindesthöhe von 4,25m haben.
- b) An der Anlieferungszone am Frischemarkt ist eine Teileinhausung vorzusehen. Die Teileinhausung darf keine Lücken zwischen Dach und den Seitenwänden bzw. zwischen dem Gelände und den Seitenwänden aufweisen und muss eine lichte Mindesthöhe von 4,25m haben.
- c) Die Warenanlieferung der Märkte ist in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig.

5. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB

- a) Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 9 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50% der Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlage auszuführen. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Zulässig sind ausschließlich gem. der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel-großkronige Arten und Sorten. Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm je Baumstandort zu gewährleisten.

Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen und Einrichtungen gegen Anfahrschäden zu sichern. EAE 85/95 (FGSV285) und DIN 18916 sind zu berücksichtigen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB, 18–20

- b) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'naturnahes Siedlungsgehölz' sind außerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebotes standortheimische große bis baumartige Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.

Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt bei:

Sträucher: v. Str. o.B. 100–150; 1 Gehölz / qm oder gleichwertig

Bäume: l. Heister 1xv, o.B. 125–150; 1 Gehölz / qm oder gleichwertig

Je angefangene 150 qm Anpflanzfläche ist ein standortheimischer Laubbaum in folgender Qualität zu pflanzen: Heister 2xv m.B. 175–200

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

Fassaden

Die Außenwände sind aus Klinker herzustellen.

Dächer

Die Dächer der beiden Märkte sind als Flachdächer auszubilden.