

# TEXT-TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Mischgebiet Mi ist die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment sind im Geltungsbereich in den Baugebieten A2, A4, A5 und B1 unzulässig.

Als innenstadtrelevant sind folgende Sortimentsgruppen anzusehen:

- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe,
- Baby- u. Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

## 2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 2.1 In den Vorgärten an der Hamburger Straße sind Stellplätze Garagen und Werbeanlagen unzulässig. Innerhalb der Baugrenzen und Baulinien sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 3m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.
- 2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 Für von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sicht) beträgt die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzung 0,70 m.

## 3. Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bezüglich Bodenverunreinigungen für folgende Grundstücke:

- 3.1 Brückenstraße  
1 Es wurden sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Schadstoffgehalte an Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie an Blei festgestellt (BGU-Gutachten 251107-1 - 19.04.06/Wö).
- 3.2 Bahnhofstraße 17  
Es wurden vermutlich sowohl auffüllungs- als auch nutzungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt (BGU-Gutachten 251107-2 - 06.04.06/Wö).
- 3.3 Hamburger Straße 65  
Es wurden vermutlich auffüllungsbedingte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Darüber hinaus wurde im südlichen Teil des Grundstücks eine Verunreinigung durch gealterte, d. h. abgebaute Heizöle/Dieselmotoren ermittelt; die Verunreinigung ist weder horizontal noch vertikal eingegrenzt (BGU-Gutachten 251107- 6 - 10.03.06/Wö).

*Anmerkung:* Bei Bauanträgen und/oder Umnutzung für die Grundstücke Brückenstraße 1, Bahnhofstraße 17, Hamburger Straße 59/61, 65 und 85 ist die untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Da erhebliche Bodenverunreinigungen nicht vorliegen, ist eine Kennzeichnung der Grundstücke Hamburger Straße 59/61 und 85 nicht erforderlich."

## 4. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

- 4.1 In der Planzeichnung sind an allen Gebäudefassaden arabische Ziffern angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich dar. Es ist entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Das geforderte Schalldämm - Maß darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße (erf. R'<sub>w,res</sub>) sind unter Berücksichtigung aller Außenbauteile folgender Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen:

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen