

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342: Mecklenbeck - Weseler Straße / Autobahnzubringer (B 51 a) / Bahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen / Heroldstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art des Vorhabens

Vorhaben, die den festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen, sind nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 12 (3a) BauGB).

In den **Sondergebieten 1 und 2 „Stadtbereichszentrum“** sind insgesamt zulässig:

Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **7.250 qm** und jeweils ein oder mehrere Betriebe mit den Sortimenten:

- **Bekleidung** mit maximal 2750 qm Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 qm Verkaufsfläche),
- **Schuhe** mit maximal 1850 qm Verkaufsfläche, (maximal 1 Laden mit weniger als 500 qm Verkaufsfläche),
- **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1200 qm Verkaufsfläche,
- **Computer** und Zubehör mit maximal 650 qm Verkaufsfläche,
- **Bürosortiment** mit maximal 1500 qm Verkaufsfläche,
- **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1300 qm Verkaufsfläche,
- **Teppiche, Bodenbeläge** mit maximal 1000 qm Verkaufsfläche,
- **Möbel** mit maximal 1500 qm Verkaufsfläche und
- **Spielwaren** mit maximal 600 qm Verkaufsfläche.

Die beschriebenen Sortimente bezeichnen jeweils das Kernsortiment.

Ergänzende **Randsortimente** - mit Ausschluss der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung - sind zulässig auf maximal jeweils **10 %** der für die Nutzung zulässigen Verkaufsfläche.

Als **sonstige Nutzungen** sind zulässig:

- **Fitnessseinrichtungen** mit maximal 1400 qm Nutzfläche, zusätzlich sind max. 600 qm Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig,
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 qm Nutzfläche und
- sonstige Dienstleistungseinrichtungen.

In dem **Sondergebiet 2 „Stadtbereichszentrum“** ist ausnahmsweise zusätzlich auf einer Verkaufsfläche von max. 50 qm der Einzelhandel mit Nah- und Grundversorgung gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Grundstücksfläche, die zur unmittelbaren Erschließung dient, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind außerhalb überbaubarer Flächen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.4 Begrünung

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Zuwegungen und Stellplätzen benötigt werden (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (Spitzahorn oder Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm bei einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die Hecke durchgehend eine Höhe von 1,80 m aufweist. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).“

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige Einkaufswagenüberdachungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen (§ 23 (5) BauNVO).

1.6 Immissionsschutz

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Bei Büroräumen oder Aufenthalts-/Sozialräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V-VII besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen

Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Freiflächen

Alle Freiflächen sind auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m hoch und 8,0 m lang sein und nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand hervortreten. Der Abstand zwischen zwei Werbeanlagen muss mindestens 5,0 m betragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form.

3. Hinweise

- 3.1 Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag). Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 (2) BauGB).
- 3.2 Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen die DB Services Immobilien GmbH gesondert zu beteiligen.
- 3.3 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen - Bauen - Umwelt“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.