

# Textliche Festsetzungen

## zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434: Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße

Anlage 4 zur Vorlage Nr. V/0433/2018

### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1.1 Sondergebiet Einzelhandel

##### 1.1.1 Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen, Baumarktsortiment im engeren Sinne (umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen), Boote und Zubehör, Campingwagen und -artikel, Zelte, Erotikartikel, Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen, Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware, Kinderwagen, Küchen, Matratzen, Möbel, Büromöbel, Motorräder, -zubehör, und -reifen, Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und Reitschuhe), Sauna-/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Teppiche, Tiermöbel, Zoologischer Bedarf / Lebende Tiere.
- Der Anteil der Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche oder maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

##### 1.1.2 Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

##### 1.1.3 Unter der Hausnummer Robert-Bosch-Straße 2-4 befinden sich folgende Betriebe, die nach den Festsetzungen gemäß 1.1.1 unzulässig wären:

- a. Elektrofachmarkt „Media Markt“ mit 3188 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 113)
- b. Fahrradfachmarkt „Lucky Bike“ mit 2039 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 310)
- c. Lebensmitteleinzelhandel „Lidl“ mit 1.136 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 113)

Für die unter a) - c) genannten Betriebe gelten folgende Festsetzungen:

- Änderungen und Erneuerungen sind zulässig.
- Eine einmalige Erweiterung ist bis maximal 5 % der unter a) - c) genannten Verkaufsflächenzahlen zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

#### 1.2. Gewerbe- und Industriegebiete

##### 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Kfz- und Orthopädie-Einzelhandel) und Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

##### 1.2.2 Unter der Hausnummer Robert-Bosch-Straße 21 befinden sich folgende Betriebe, die nach den Festsetzungen gemäß 1.2.1 unzulässig wären:

- 
- d. Lebensmitteleinzelhandel „Aldi“ mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 101)
  - e. Textileinzelhandel „KiK“ mit 354m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 101)

Für die unter d) - e) genannten Betriebe gelten folgende Festsetzungen:

- Änderungen und Erneuerungen sind zulässig.
- Eine einmalige Erweiterung ist bis maximal 10 % der unter d) bis e) genannten Verkaufsflächenzahl zulässig, höchstens jedoch bis 800 m<sup>2</sup> (§ 1 (10) BauNVO).

1.2.3 Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.2.4 Erweiterungen, Ergänzungen und Erneuerungen vorhandener und zulässigerweise errichteter Gewerbebetriebe, die nach den Festsetzungen unzulässiger Abstandsklassen gemäß Abstandserlass auch in Verbindung mit Pkt. 1.2.3 unzulässig wären, sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.2.5 Betriebsleiterwohnungen i. S. d. §§ 8 und 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.2.6 Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone (zwischen Bundesstraße 51 und Baugrenze) sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9, Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

1.3 Umwelt

1.3.1 Auf privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Baum (z. B. Stieleiche Spitzahorn, Platane) zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammdurchmesser soll mindestens 6 cm betragen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von ca. 2,3 x 2,3 m zu schützen (§ 9 Abs. 1, 25 a BauGB).

1.4 In den mit dem Lärmpegelbereich (LPB) IV und V gekennzeichneten Baugrenzen sind an den Gebäudefassaden Schallschutz an den Außenbauteilen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.5. Bei den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergibt sich die Festsetzung durch die hohen Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr in der Nacht. Bei Aufenthaltsräumen, die überwiegend nicht als Schlafraum genutzt werden, können die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile um zwei Lärmpegelbereiche reduziert werden.

1.6 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen, die nur über Lüftungsmöglichkeiten an den mit LPB IV-V gekennzeichneten Baugrenzen verfügen, sind schallgedämmte Lüftungen zu installieren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

- 
- 1.7 Für die Gebäudefronten einzelner Geschosse sind geringere Schallschutzanforderungen zulässig, wenn die Verträglichkeit mit einem Schallschutznachweis belegt wird. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - 1.8 Die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude mit 0 - 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen aus statischen Gründen (z.B. Leichtbauhallen) können zugelassen werden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

## **2 Hinweise**

- 2.1 Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Wasserschutzgebiet die Grundwasserstände ändern können (sinkend, aber auch steigend) und somit bei allen Bauverfahren mit aufzunehmen ist, dass für einen entsprechenden baulichen Schutz vorzusorgen ist.

- 2.2. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/ Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 2.3 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum `Planen - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.