

Textliche Festsetzungen

zum geänderten 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~~ **Im Sondergebiet** „Stadtbereichszentrum“ sind zulässig:

- eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.250 m²

Einzelhandel jeweils ein oder mehrere Betriebe mit den **Hauptsortimenten**:

- **Bekleidung** mit maximal 2.750 m² Verkaufsfläche (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Schuhe** mit maximal 1.850 m² Verkaufsfläche, (maximal 1 Laden mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche),
- **Sportartikel einschließlich Sportbekleidung** mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche,
- **Computer** und Zubehör mit maximal 650 m² Verkaufsfläche,
- **Bürosortiment** mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche,
- **Betten, Zubehör, Heimtextilien** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche,
- **Teppiche, Bodenbeläge** mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- **Möbel** mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche und
- **Spielwaren** mit maximal 600 m² Verkaufsfläche *und Kinder- und Babyartikel mit maximal 200 m² Verkaufsfläche.*

~~Ergänzende Randsortimente~~ mit Ausnahme der in der Münsteraner Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung sind zulässig auf maximal jeweils **5 %** der zulässigen Verkaufsfläche.

ergänzende Randsortimente:

- **zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme der dort aufgeführten Sortimente der Nah- und Grundversorgung – auf maximal 5 % der jeweils zulässigen Hauptsortimentsverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- **nicht zentrenrelevante Randsortimente** gemäß Münsteraner Sortimentsliste auf maximal 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche,
- nur für die Hauptsortimente **Sportartikel** und **Spielwaren** sind ausnahmsweise **branchentypische Sortimente der Nah- und Grundversorgung** (z. B. **Sportartikel: Fitnessdrinks, Powerriegel, Spielwaren: Babynahrung, Körperpflegeartikel**) zu-

lässig, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 m² der Hauptsortimentsverkaufsfläche nicht übersteigt.

- *in den unmittelbaren **Kassenbereichen** sind Nah- und Grundversorgungssortimente ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche 10 m² je Laden nicht überschreitet.*

sonstige Nutzungen:

- **Fitnesseinrichtungen** mit maximal 1400 m² Nutzfläche, zusätzlich sind maximal 600 m² Nutzfläche auf angrenzenden Dachterrassen zulässig und
- **Gastronomieeinrichtungen** mit maximal 300 m² Nutzfläche,
- **Büros und**
- *sonstige **Dienstleistungseinrichtungen** mit Ausnahme von Arztpraxen, Pflegediensten und Apotheken.*

~~In dem **Sondergebiet 2 „Stadtbereichszentrum“** ist ausnahmsweise zusätzlich auf einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² 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 m² 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.