STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 434: Siemensstraße / Robert-Bosch-Straße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Sondergebiet Einzelhandel

1.1.1 Das Sondergebiet Einzelhandel dient dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen (§ 11 BauNVO).

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig (Sortimente; in Klammern: Nr. nach WZ 2008, d.h. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen (aus 45.11, 45.32), Baumarktsortiment im engeren Sinne (umfasst die Sortimente Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektro-Installationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen) (aus 47.52, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9), Boote und Zubehör (aus 47.64.2), Campingwagen und -artikel, Zelte (aus 45.19.0, aus 47.64.2, aus 47.59.9), Erotikartikel (aus 47.19.1), Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen (aus 47.52.1, aus 47.59.9, aus 47.76.1), Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware (aus 47.54), Kinderwagen (aus 47.59.9), Küchen (47.59.1), Matratzen (aus 47.51), Möbel, Büromöbel (47.59.1), Motorräder, -zubehör, und -reifen (aus 45.40), Reitsportartikel (ohne Reitbekleidung und Reitschuhe) (aus 47.64.2), Sauna-/Schwimmbadanlagen (aus 47.52.1, aus 47.52.3), Sportgroßgeräte (aus 47.64.2), Teppiche (aus 47.53), Tiermöbel (aus 47.76.2), Zoologischer Bedarf / Lebende Tiere (aus 47.76.2).
- Der Anteil der Randsortimente darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche oder maximal 800 m² betragen.
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Erweiterungen, Ergänzungen und Erneuerungen vorhandener und zulässigerweise errichteter Gewerbebetriebe, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

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 m² Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 113)

b. Fahrradfachmarkt „Lucky Bike“ mit 2039 m² Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 310)

c. Lebensmitteleinzelhandel „Lidl“ mit 1.136 m² 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 (§ 11 BauNVO).

1.2. Gewerbegebiete

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von max. 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen sowie Einzelhandel mit Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen (Nr. nach WZ 2008: aus 45.11, 45.32). (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.3 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 m² Verkaufsfläche (Gemarkung Münster, Flur 185, Flurstück 101)

e. Textileinzelhandel „KiK“ mit 354m² 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 m² (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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

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

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 Nr. 25a BauGB).

2 Textliche Festsetzung gemäß § 89 BauO NRW

2.1 Werbeanlage an Gebäuden:

- mit wechselndem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
- die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen,
- die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden,
- die eine Höhe von 1,50 m oder eine Länge von 8,0 m überschreiten,

sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Fahnen, Schilder) dürfen eine Höhe von 5,50 m und eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen an Gebäuden können gestattet werden, wenn ansonsten ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Fassadenfläche entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

3 Hinweise

3.1 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.

3.2 Entlang der B 51 und der Einfahrtsstraße Robert-Bosch-Straße in das Gewerbegebiet ist mit Lärmvorbelastung (LPB IV oder höher) zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß DIN 4109 bei schutzbedürftigen Nutzungen ein Schallschutznachweis zu erbringen.

3.3 Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht im Abstand von 20 m zum äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 51 ein Bauverbot. Baugenehmigungen, die näher als 40 m an die Bundesstraße heranrücken, bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone). Diese darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist bzw. wenn Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung dies erfordern.

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 40 m (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.

3.4. Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Dem LWL-Museum für Naturkunde oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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).

3.5 Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe der 110-kV-Kabel sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage der 110-kV-Kabel anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an „stellungnahmen@westnetz.de“ oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zu richten.

3.6 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum ‚Planen-Bauen‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.