

*\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

**II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**1.1 FESTSETZUNGEN ZUM SO-GEBIET**

1.1.1 Gemäß § 11(1) BauNVO wird im mittleren Planbereich ein Sondergebiet festgesetzt

1.1.2 Gemäß § 11 (2) BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
4. Ladengebiete

1.1.3 Gemäß § 11 (3) BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

1. Einkaufszentren

1.1.4 Gemäß § 1 (7) BauNVO werden in bestimmten Gebäudeteilen und Geschossen nur folgende Nutzungen zugelassen:

1. Im nördlichen Erdgeschossbereich: Einkaufszentren und Ladengebiete
2. Im südlichen Erdgeschossbereich: Stellplatzanlagen, Parkhaus
3. Im nördlichen 1. Obergeschossbereich als Überbauung des im Erdgeschoss festgesetzten zentralen Omnibusbahnhofes: Einkaufszentren, Ladengebiet, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Im südlichen 1. Obergeschossbereich: Stellplatzanlagen, Parkhaus
5. Ab dem ersten Obergeschoss: Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude

**\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

*Unter Kap. II (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) ist eine zusätzliche Festsetzung zur Belichtung des Erdgeschossbereiches zu beachten!*

**1.1.5 Zulässige Verkaufsflächen**

***Die insgesamt maximal zulässigen Verkaufsflächen sind wie folgt aufzuteilen:***

***Zulässig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist eine Verkaufseinheit mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die darüber hinaus verbleibenden Verkaufsflächen können zu Verkaufseinheiten mit jeweils maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einheit aufgeteilt werden.***

**1.2 FESTSETZUNGEN ZUM MI-GEBIET**

1.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO**

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch **die Grundflächenzahl** und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

*\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

**3. NN**

**4. NEBENANLAGEN**

**4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO**

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwuch sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

**4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB**

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

**5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)**

**5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO**

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**6. MIT GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (21) BauGB)**

**6.1 MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT SOWIE DER VERSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

6.1.1 Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes ist auf Ebene plus 1 eine Wegeverbindung zwischen dem Straßenzug „Auf dem Postberg“ sowie dem Zentralen Omnibusbahnhof mit Abgang zum Zentralen Omnibusbahnhof herzustellen und täglich in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr für die Allgemeinheit offen zuhalten. Die genaue Lage der Wegeverbindung erfolgt in Abstimmung mit der Ausführungsplanung.

**7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**

**7.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM BEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN**

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Anzahl der

**\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung**

Bäume ist bindend, nicht die im Plan eingetragenen Standorte. Zwei der folgenden Baumarten sind zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm

## 7.2 ANPFLANZUNG VON STRASSENBEGLEITGRÜN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der Verkehrsflächen sind die in einem Flächenumfang von mindestens 865 m<sup>2</sup> Pflanzbeete dauerhaft zu begrünen. Es sollen dem Standort angepasste niedrige Gehölze gepflanzt werden.

## 7.3 ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES AUF DER BÖSCHUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Bestand ist die Pflanzung mit standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. bzw. wiederherzustellen.

## 7.4 FASSADENBEGRÜNUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Fassade des Parkhauses ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zur Hälfte flächig zu begrünen. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Soweit notwendig, sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Pro Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 1 m<sup>2</sup> zu sichern. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Pfeifenwinde	Aristolochia marcophylla
Waldrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Immergrüne Geißschlinge	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Mindestpflanzgröße. 3xv. Co, 100-150, 1 Pflanze pro Meter

*\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

**7.4 DACHBEGRÜNUNG**

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Dachfläche des Parkhauses ist zu 70 % extensiv mit Gräsern, Kräutern und/oder Sedum-Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Substrataufbau sollte mindestens 10 cm betragen.

**8. SCHALLSCHUTZ**

**Grundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB**

**8.1** Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens des Büros ACCON (Köln) – Bericht-Nr.:ACB 0704-4818-406, sind im Baugenehmigungsverfahren **für das Parkhaus** die Richtwerte folgender **repräsentativer** Immissionspunkte zu berücksichtigen:

Immissionspunkt	Lage und Bezeichnung, Gebietsausweisung	Richtwerte nach TA-Lärm	
		tags dB(A)	tags dB(A)
IP 3	Whs. Auf dem Postberg 5b, WA	55	40
IP 4	Whs. Auf dem Postberg 2, WA	55	40
IP 6	Whs. Auf dem Postberg 2a, WA	55	40

**8.2 Erforderliches Schalldämmmaß**

**Die Außenbauteile des im südlichen SO-Gebiet festgesetzten Parkhauses müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res} \geq 15\text{dB}$  aufweisen. Entsprechende Bauteile sind bei der Planung zu berücksichtigen.**

**8.3 Offenes Parkdeck**

**Aus Immissionsschutzgründen ist ein offenes Parkdeck nicht zulässig. Die oberste Parkebene des Parkhauses ist mit einem festen Dach abzudecken.**

**8.4 Mischgebiet**

**Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet ist durch Lärmimmissionen der angrenzenden DB - Strecke vorbelastet.**

**Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind Kinder – und Schlafzimmer auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Gem. § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise eine andere Anordnung zulässig, wenn die betreffenden Räume mit integrierter schallgedämmter Lüftung ausgestattet sind.**

*\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

**9. HÖHENFESTSETZUNGEN**

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**1.1 Dächer**

- 1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten *und Licht reflektierenden* Materialien zulässig.

**2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN**

- 2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

**3. EINFRIEDUNGEN**

**3.1 Material**

- 3.1.1 Einfriedungen sind nur im gleichen Material des Hauptbaukörpers zulässig.

**4. WERBEANLAGEN**

- 4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> Fassaden- oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.
- 4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3,0 m<sup>2</sup> auf Masten oder als Stelen am Straßenraum zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstückseiten und Gebäudeseiten zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

*\* Änderungen/Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung*

**5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE**

5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

**6. BELICHTUNGSANLAGEN**

6.1 Im Bereich des Sondergebietes östlich des Bahnhofes sind innerhalb des festgesetzten Bereiches für Belichtungsanlagen Öffnungen zur direkten Belichtung des im Erdgeschoss befindlichen zentralen Omnibusbahnhofes herzustellen. Die Größe der Belichtungsanlagen muss ein Achtel, bezogen auf die durch das Sondergebiet überbaute Fläche des zentralen Omnibusbahnhofes entsprechend den Regelungen des § 48 (2) BauO NW betragen.

**IV. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)**

**1. Kampfmittelfunde**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**V. HINWEISE**

**1. BEGRÜNDUNG**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 12-seitige Begründung.