

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei Sondergebiete (SO 1-3) mit der Zweckbestimmung „Stadtteilzentrum“, die vorwiegend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

- 1.1.1 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 1 (SO 1) sind ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO i. V. m. § 9 (3) BauGB):
- im Erdgeschoss (EG):
 - ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.200 m²
 - ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m²
 - ergänzende kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzonen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m²

in dem darüber liegenden Geschoss:

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

- 1.1.2 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 2 (SO 2) sind ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO):

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

- 1.1.3 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 3 (SO 3) ist ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO):

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m²

- 1.1.4 Büro- und Dienstleistungsnutzungen umfassen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe und Geschäfts- und Bürogebäude.
- 1.1.5 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten nach § 6 (2) BauNVO unzulässig. Betriebe des Beherbergungsweskes und sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

- 1.1.6 Im Mischgebiet (MI) sind Wohnungen im Erdgeschossbereich nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten darf die zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

- 1.3.1 In den Baugebieten darf die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei

I Vollgeschoss	6,50 m
II Vollgeschosse	9,70 m
III Vollgeschosse	12,70 m

nicht überschreiten.

Als GH max. gilt die Oberkante (OK) Attika des Daches.

- Als Bezugspunkt (BZP) der festgesetzten Bauhöhen ist jeweils die Höhenlage der über Normalhöhennull (NNH) angegebenen Kanalkdeckhöhen. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingezeichneten Kanalkdeckhöhen über NNH zu ermitteln (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

- 1.3.2 Innerhalb der gekennzeichneten Vordachfläche (VD) ist die Errichtung einer Überdachung des Eingangsbereichs mit einer maximal Höhe von 9,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO).

- 1.3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate ist bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden der Hauptgebäude zurückgesetzt werden oder in die Fasadengestaltung integriert sind (§ 16 (6) BauNVO).

1.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

- 1.4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

- 1.4.2 Untergeordnete Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenammelstationen, sowie Sammelstationen für Altglas und Altkleider sind ausnahmsweise innerhalb der Stellplatzfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

1.5 Begrünung

- 1.5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.6 Schallschutz

- 1.6.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldeinmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den Schlafräumen und in Kinderzimmern, die als Schlafräume genutzt werden, in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB (A) sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.7 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wasserabflusses

- 1.7.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) darf die abgeleitete Menge des Niederschlagswassers maximal 20 l/s (n=0,2) und in den übrigen Baugebieten maximal 10 l/s (n=0,2) betragen.

- 1.7.2 Zur Verdrängung des Niederschlagswassers sind die Dächer der Neubauten vollständig als begrünte Flächen mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn der Aufwandswert von 0,5 nicht überschritten wird (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

- 1.7.3 Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn die abgeleitete Menge des Niederschlagswassers im Sondergebiet SO 1 maximal 100 l/s (n=0,2) und in den übrigen Baugebieten maximal 5 l/s (n=0,2) beträgt.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauNRW

2.1 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig (siehe dazu Festsetzung 1.7.2).

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen die Werbeanlagen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind unzulässig.

An der Zufahrt von der Königsberger Straße ist zusätzlich eine Sammelwerbeanlage mit einer Größe von maximal 7,5 m x 5,0 m senkrecht ausgerichtet zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2.3 Zufahrt zur Anlieferung

Entlang der tiefer gelegten Anfahrtsbereiche zur Anlieferung ist zur Absturzsicherung eine Mauer in einer Höhe zwischen 0,90 m und 1,20 m zu errichten. Die Mauer ist mit gleichem Material und mit gleicher Farbe wie die Wandflächen des Hauptgebäudes zu gestalten.

3. Hinweise

3.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Investoren abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

3.3 Immissionsschutz

In der Lärntechnischen Untersuchung „Coerde-Stadtteilzentrum am Hamannplatz in Münster“, Wenker & Giesing GmbH, Stand 02. August 2018, werden folgende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche bedingte Geräusche genannt, die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens detailliert zu prüfen sind:

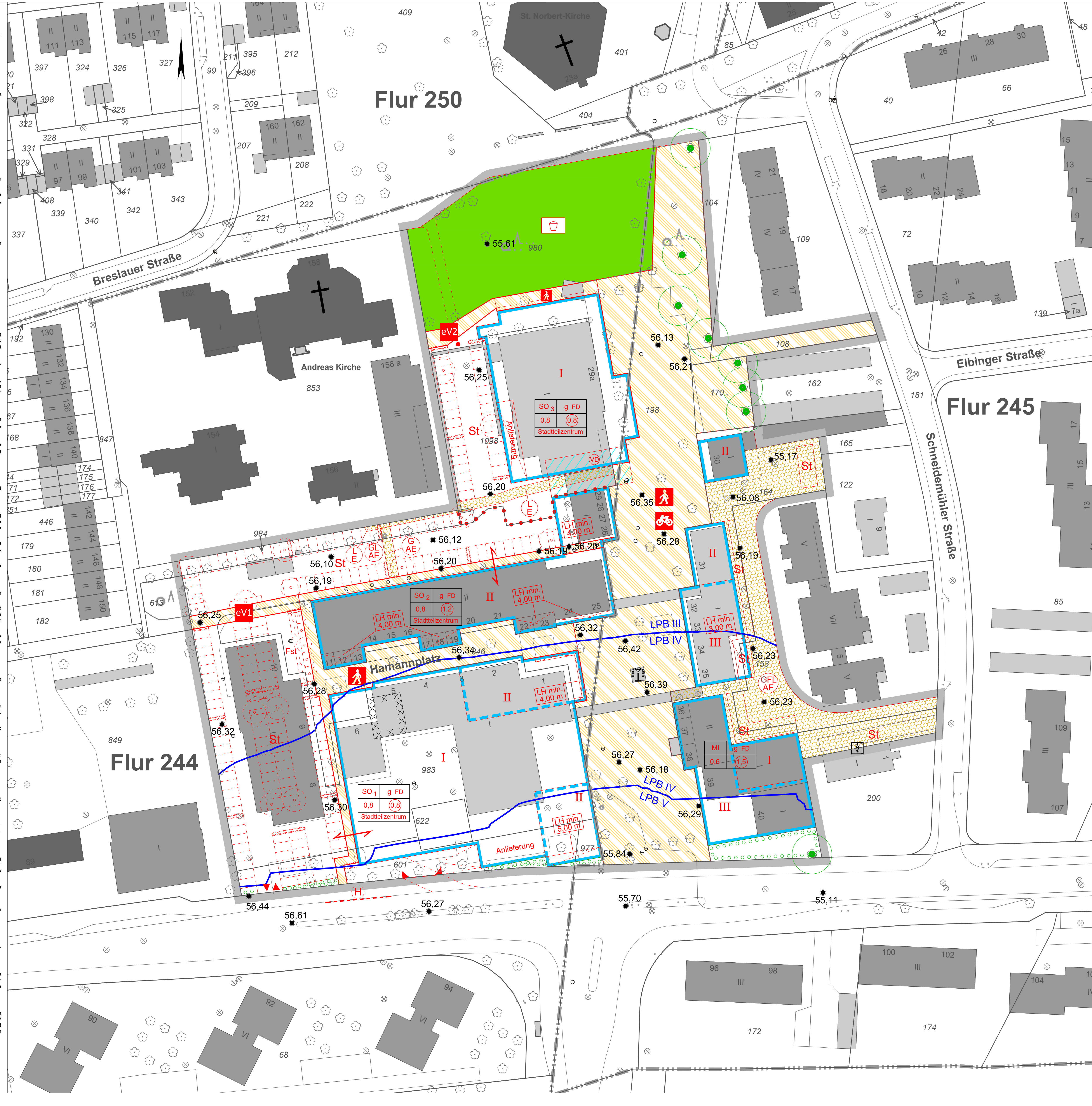
- Die Öffnungszeiten sämtlicher Einzelhandelsnutzungen sind so einzurichten, dass PKW-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern im Nachtzeitraum ausgeschlossen sind.
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummibereifung.
- Als Oberfläche für die Fahrgassen und Rampen sind ausschließlich Asphalt oder ein in seinem Geräuschverhalten gleichwertiger ebener Belag zu verwenden.
- In Abhängigkeit des genauen Standorts und der Ausführung der Einkaufswagenstopps sind diese abzuschirmen.
- Die Anlieferung per LKW ist auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu begrenzen.
- Die Anlieferzone im Sondergebiet 1 (SO 1) ist teilweise einzuhäuschen.
- Bei gastronomischen Betrieben im Mischgebiet ist ein etwaiger Nachtbetrieb zwischen 22.00 und 6.00 Uhr lärmtechnisch kritisch zu überprüfen.

3.4 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelzufälle aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster / Staatliche Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 16 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.5 Kampfmittel

Vor bodeneingreifenden Maßnahmen muss die Kampfmittelfreiheit überprüft werden. Hierzu ist vom Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Baubearbeitungen sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwas erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.



STADT

MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 557

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete
MI Mischgebiete
1 Kennziffer (siehe textliche Festsetzungen)
Zugehörigkeitslinien

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
1,0 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
LH min. 4,00 m Lichte Höhe, als Mindestmaß
Durchgang nur im Erdgeschoss

Bauweise

g geschlossene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Geschossabgrenzung
Vordach

Bauvorschriften

FD Flachdach

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Fahrradverkehrsbereich
Eingeschränkt befahrbare Verkehrsfläche (nur Anlieferung, Taxen, Kunden, Radfahrer und Fußgänger)
Eingeschränkt befahrbare Verkehrsfläche (nur Abfallentsorgung und Fußgänger)
Ein- und Ausfahrt
Bereich Ein- und Ausfahrt Anlieferung

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bäume
Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Flächen für Stellplätze
Bereiche für Fahrradstellplätze
Mit Gehwegen G, Fahrmassen F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Erschließungsträger E
Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
Abgrenzung der Teilbereiche mit passiven Lärmschutz (siehe ergänzende textliche Festsetzungen 1.6)
Hinweise
Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Baumstandorte, Wegescheitelung)
Vorgeschlagene Hecken
Sperrpfahl
Kennzeichnungen
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altlasten)

Bestandsangaben

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topografische Umrisslinie
Baum
Öffentliche Gebäude
Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
Wirtschaftsgebäude
Kanalkückhöhen (Meter über Normalhöhennull)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW. S. 30)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage Stand 12/2018

Der Rat der Stadt Münster hat am **11.12.2018**, zu dem vom 02.01. bis zum 01.02.2019 öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 557 Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) durch den Rat der Stadt Münster am **11.12.2019**, als Sitzung beschlossen worden.

Münster, **16.12.2019**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **24**, vom **20.12.2019** in Kraft getreten.

Münster, **23.12.2019**
Der Oberbürgermeister im Auftrag
Brinkheker (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 244, 245, 250
Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 557

Coerde - Stadtteilzentrum am Hamannplatz