Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 543: Hiltrup – Glasuritstraße / Osttor / Bergiusstraße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 In dem mit Ⓐ gekennzeichneten Teilbereich sind im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.900 m² sowie zusätzliche Fachmärkte und Ladenlokale zulässig. Für das 1. - 3. Obergeschoss sind neben den Nebenräumen des Lebensmittelmarktes ausschließlich Dienstleistungen / Praxen / Büros sowie Wohnnutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2 In dem mit Ⓑ gekennzeichneten Teilbereich sind im Erdgeschoss ausschließlich Fachmärkte, Ladenlokale sowie Dienstleistungen / Praxen / Büros zulässig. Für das 1. und 2. Obergeschoss werden Dienstleistungen / Praxen / Büros als zulässig festgesetzt, im 2. Obergeschoss sind auch Wohnnutzungen zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.3 Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Wohnnutzungen in den Teilbereichen Ⓐ und Ⓑ ist eine Mindest-Bruttogeschossfläche (BGF min.) von insgesamt 1.000 m² einzuhalten (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.4 Für die in den Teilbereichen Ⓐ und Ⓑ zusätzlich zulässigen Fachmärkte / Ladenlokale beträgt die zulässige Gesamtverkaufsfläche insgesamt maximal 1.000 m² (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.5 Für den im Teilbereich Ⓐ zulässigen Lebensmittelmarkt sind als Hauptsortiment ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente der Nah-/ und Grundversorgung gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Für die folgenden Sortimente der Nah- und Grundversorgung werden folgende maximale Verkaufsflächenanteile festgesetzt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: max. 1.600 m² VK
- Drogerie-/ Parfümerieartikel, Kosmetikartikel, Pharmazeutische Artikel: max. 150 m² VK
- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen): max. 100 m² VK

Abweichend von den festgesetzten sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächenanteilen sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.6 Für die in den Teilbereichen Ⓐ und Ⓑ zusätzlich zulässigen Fachmärkte / Ladenlokale sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Münsteraner Sortimentsliste sowie die folgenden zentrenrelevanten Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächenanteilen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB):

- Drogerie-/Parfümerieartikel, Kosmetikartikel, Pharmazeutische Artikel: max. 550 m² VK
- Bekleidung aller Art, Handarbeitenartikel / Strickwaren, Stoffe / Tuche / Meterware: max. 400 m² VK

- Schuhe, Lederwaren: max. 150 m² VK
- Blumen (Schnittblumen / Topfpflanzen), Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere: max. 900 m² VK
- Bastelbedarf, Spielwaren / Hobbyartikel, Musikinstrumente / Musikalien: max. 750 m² VK
- Elektrokleingeräte, Leuchten: max. 950 m² VK
- Computer und -zubehör / Kommunikationselektronik, Fotogeräte und -artikel, Unterhaltungselektronik / Tonträger, Telefone/ -zubehör: max. 450 m² VK

Ergänzend dazu sind sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Münsteraner Sortimentsliste – mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln – auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 500 m² VK und einer jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze von maximal 150 m² VK zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen 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 Fassadengestaltung integriert sind (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.8 Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Mindestgebäudehöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe bzw. Mindestgebäudehöhe gilt die Oberkante Attika des Daches. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mit 61,64 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Bergiusstraße festgelegt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.9 Im Teilbereich Ⓐ ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das mit einer zwingenden Viergeschossigkeit festgesetzte Bauteil ab dem ersten Obergeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig. Die im Teilbereich Ⓐ festgesetzte südliche Baulinie darf über eine Gesamtlänge von maximal 93,00 m durch ein Vordach / Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.10 Im Teilbereich Ⓑ darf die festgesetzte nördliche und östliche Baugrenze durch ein Vordach bzw. mehrere Vordachbereiche bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.11 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.12 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen wie Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagensammelstationen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

1.13 In dem mit Ⓐ gekennzeichneten Teilbereich ist das Dach des mit einer zwingenden Eingeschossigkeit festgesetzten Hauptgebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung

auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.14 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die im Bereich der ebenerdigen Stellplatzflächen festgesetzten Einzelbäume als Hochstämme einer einheitlichen mittel- bis großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.15 Auf der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger belasteten Fläche sind entlang der südlichen Grenze auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen Heckenpflanzungen einer standortgerechten einheitlichen Gehölzart mit einer Höhe von 0,80 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.16 Die nördlich des Teilbereichs Ⓐ mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

1.17 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind ab dem 1. Obergeschoss die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.18 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind ab dem 1. Obergeschoss die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.19 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind ab dem 1. Obergeschoss die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 50 dB und von Büroräumen und ähnliches mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.20 Für die im Bebauungsplan im Erdgeschoss des Teilbereichs Ⓑ zulässigen Dienstleistungen / Praxen / Büros sind die Außenbauteile von Büroräumen und ähnliches auf der Westseite des Gebäudes mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich V, auf der Nord- und Südseite des Gebäudes mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich IV und auf der Ostseite des Gebäudes mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.21 Die Seitenfronten von Außenwohnbereichen auf der Westseite des Gebäudes im Teilbereich Ⓐ und der Nord- und Südseite des Gebäudes im Teilbereich Ⓑ sind als geschlossenes Bauteil auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.22 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV - VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.23 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Lage der LKW-Anlieferzone des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters im Teilbereich Ⓐ zeichnerisch als ‚Anlieferung' festgesetzt. Die Anlieferzone ist vollständig einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.24 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Anbindung der geplanten Tiefgarage im Teilbereich Ⓑ ausschließlich auf der zeichnerisch als ‚Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage' festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.25 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist als Oberfläche für die Fahrgassen und Rampen ausschließlich Asphalt oder ein in seinem Geräuschverhalten gleichwertiger ebener Belag zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.26 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.17 - 1.25 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Fassadenmaterial und –farbe

Als Hauptmaterial für die Fassaden ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in rot / rotbraunen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Untergeordnet können auch andere Materialien verwendet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden

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

sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

Die Errichtung freistehender Werbeanlagen ist ausschließlich in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen

- als Werbepylon/ -stele mit einer Höhe von maximal 6,0 m und
- als Fahnenmasten von bis zu 6 Fahnen mit einer Höhe von maximal 9,0 m

zulässig. Andere freistehende Anlagen der Außenwerbung als die benannten sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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.

3.3 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

3.4 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.5 Immissionsschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes sind folgende Empfehlungen des „Schalltechnischen Berichtes Nr. LL8837.1/02 im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 543 und zum Bauvorhaben „Edeka-Markt Bahnhof Münster-Hiltrup" der Stadt Münster", ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Stand 06. Juni 2014 im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Vorhabenplanung zu berücksichtigen:

- Die Anlieferungen der Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich sind auf den Tageszeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Während der Ruhezeiten sollen die LKW-Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt ausschließlich über die festgesetzte Anlieferzone mit bis zu maximal 3 LKW (davon 1 LKW mit Kühlaggregat) erfolgen. Verladungen bei geöffnetem Tor sind möglich. Anlieferungen während der Geschäftszeiten sind grundsätzlich zulässig.
- Alle übrigen Einzelhandelsflächen sind mit LKW oder Kleintransportern von der Bergiusstraße über den Parkplatz zu bedienen.
- Die Nutzung der ebenerdigen Stellplätze im Vorhabenbereich als Kundenparkplatz ist auf den Tageszeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Für die Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen z. B. aus Kunststoff zu verwenden.
- Die schalltechnischen Anforderungen an technische Außenaggregate sollen eingehalten werden.

3.6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. BNatSchG sind zu beachten.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen sowie den unter Punkt 1 bis 3 getroffenen textlichen Festsetzungen und Hinweisen wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) bestehend aus dem

Anlageblatt: Lageplan mit Nutzungsverteilung im Erdgeschoss, Schnitte / Ansichten und Animation

Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im V+E-Plan dargestellte(n) grundrissliche Abgrenzung der Nutzungseinheiten, Grundrissorganisation, Geschoss-/ Gebäudehöhen sowie die Anzahl und Lage der Nebenanlagen sind als nachrichtliche Darstellung nicht Bestandteil der Festsetzungen. Hier gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vorhabengebäude sind in Anlehnung an die dargestellten Ansichten und Animation zu errichten.

Münsteraner Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 11. Februar 2009)

Münsteraner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art
- Bücher, Fachliteratur
- Bürobedarf, Organisationsmittel
- Computer und –zubehör, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Fotogeräte und -artikel
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramikartikel
- Handarbeitsartikel/Strickwaren
- Haushaltwaren, Hausratartikel
- Heim- u. Haustextilien, Bettwaren
- Jagdartikel/Waffen
- Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen
- Lederwaren
- Leuchten
- Medizinische u. orthopädische Artikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optische und akustische Erzeugnisse
- Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren, Hobbyartikel
- Sportartikel/-geräte/-bekleidung
- Stoffe, Tuche, Meterware
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
- Telefone/-zubehör

Nah- /Grundversorgung:

- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)
- Drogerie-/Parfümerieartikel
- Getränke
- Kosmetische Artikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel
- Tabakwaren
- Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere
- Zeitschriften, Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen
- Badeinrichtungen
- Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Baustoffe (inkl. Fliesen)
- Blockhäuser, Wintergärten, Zäune
- Bodenbeläge
- Boote und Zubehör
- Campingwagen und -artikel, Zelte
- Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen
- Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware
- Herde/Öfen/Kamine
- Installationsbedarf für Gas, Sanitär und Heizung
- Kleineisenwaren, Werkzeuge
- Küchen
- Möbel, Büromöbel
- Motorräder, -zubehör und -reifen
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Sauna-/Schwimmbadanlagen
- Tapeten, Lacke
- Teppiche
- Tiermöbel
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)