Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 571 und Vorhaben- und Erschließungsplan: Goerdelerstraße / Delpstraße / Von-Witzleben-Straße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB

1.1 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² sowie zusätzlich Gastronomienutzungen und kleinteilige Ladenlokale / Shops in der Vorkassenzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2 Für den zulässigen Lebensmittelmarkt sind als Hauptsortiment ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente der Nah- und Grundversorgung gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig. Abweichend davon sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Münsteraner Sortimentsliste zulässig, sofern sie im funktionalen Bezug zum Hauptsortiment stehen (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist als Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO der gekennzeichnete Vorhabenbereich maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die unter Nr. 1 und 2 benannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. 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).

1.6 Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Mindestgebäudehöhen sowie die Mindesthöhe der Unterkante des mit (A) / (B) gekennzeichneten Gebäudeteils / Fassadenelements über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe bzw. Mindestgebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) Attika des Daches, für den mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m festgesetzten Gebäudeteil gilt die Oberkante (OK) Brüstung. Als Bezugspunkt (BZP) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mit 62,16 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Von-Witzleben-Straße im Kreuzungsbereich Dunantstraße festgelegt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.7 Für das mit (A) gekennzeichnete Gebäudeteil / Fassadenelement ist eine maximale Höhe von 10,50 m über BZP zulässig. Im Bereich der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,00 m über BZP festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Mindesthöhe für die Unterkante des Gebäudeteils / Fassadenelements von 5,30 m über BZP einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.8 Für das mit (B) gekennzeichnete Gebäudeteil / Fassadenelement ist eine maximale Höhe von 9,40 m über BZP zulässig, die Mindesthöhe der Unterkante des Gebäudeteils / Fassadenelements muss 5,30 m über BZP betragen. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche darf durch das gekennzeichnete Gebäudeteil / Fassadenelement über eine Tiefe

von maximal 2,00 m überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.9 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 „TGa“ festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.10 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von ebenerdigen Fahrradstellplätzen nur innerhalb der mit „FSt“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

1.11 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Anpflanzung eines Einzelbaums durchzuführen, der Baum ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen ist ein Hochstamm einer mindestens mittelkronigen Baumart - z.B. Spitzahorn, Feldahorn, Linde, Hainbuche - mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.12 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes ausschließlich auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ‚Anlieferung A‘ und ‚Anlieferung B‘ zulässig. Die Anlieferfläche A ist über die gesamte Länge nach Norden mit einer vollständig geschlossenen Wand mit einem Schalldämmwert von mindestens 25 dB(A) und einer Höhe von mindestens 7,60 m über BZP einzuhausen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.13 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Einkaufswagensammelstationen ausschließlich auf der zeichnerisch mit ‚E‘ festgesetzten Fläche zulässig. Die Einkaufswagensammelstationen sind nach Süden vollständig mit einer Trennwand mit einer Mindesthöhe von 1,80 m über Oberkante (OK) Parkplatz auszubilden. Die Trennwand muss einen Schalldämmwert von mindestens 25 dB(A) aufweisen und fugenlos auf dem Boden aufsetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.14 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.12 und 1.13 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

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

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht 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	■ 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 u. Heizung ■ Kleineisenwaren, Werkzeuge ■ Küchen ■ Möbel, Büromöbel ■ Motorräder, -zubehör u. –reifen ■ Rolläden, 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)

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Fassadenmaterial und -farbe

Als zulässiges Hauptmaterial der Fassaden ist ausschließlich ein Verblendmauerwerk (Klinker) in hellgrauen bis hellbeigen Farbtönen festgesetzt. Untergeordnet können zur Gebäudeakzentuierung in Abstimmung mit der Stadt Münster auch andere Materialien/Farbtöne bis zu einem Anteil von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche Verwendung finden. Zur Fassadengliederung und Betonung des Eingangsbereiches zur Platzfläche und des Gebäudekopfes nach Norden sind Metall-Lamellen in braunen Farbtönen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Werbeanlagen / Beleuchtungskonzept

Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika und / oder Werbeanlagen, die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorderkante auskragen grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des 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

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

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 der Lärmtechnischen Untersuchung „Aaseemarkt – Umbau und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters an der Von-Witzleben-Straße 2 in 48151 Münster“, nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster, Stand 23. Februar 2016 im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Vorhabenplanung zu berücksichtigen:

3.5.1 Im gesamten Vorhabenbereich sind Anlieferungen ausschließlich außerhalb des Nacht- und Ruhezeitraums auf die Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zu begrenzen.

3.5.2 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf die Zeit von 6:30 - 21:30 Uhr zu begrenzen.

3.5.3 Für die Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

3.5.4 Die der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Lärmkontingente für technische Anlagen sind Bewertungsgrundlage für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren. Weitergehende, etwaig zu treffende Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der konkreten technischen Anlagen sind zum Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu machen.

3.6 Altlastenverdachtsflächen / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind alle Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Planvorhabens in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit sind zu beachten.

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

3.7.1 Gebäudeabriss: Die Lüftungsöffnungen im Kellerbereich des Bestandsgebäudes sind mit engmaschigem Draht (Maschenweite maximal 1,5 cm) so zu verschließen, dass keine Fledermäuse in das Gebäude eindringen können. Der Verschluss muss im Sommerhalbjahr zwischen dem 01.04. und dem 30.09. durchgeführt werden.

An dem Gebäudeneubau wird empfohlen, Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse bereit zu stellen.

3.7.2 Gehölzfällung: Die Fällung, Rodung und/oder Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

3.8 Versorgungsleitungen, -anlagen

Im nördlichen Planbereich befindet sich innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger festgesetzten Fläche ein Versorgungsschacht zur Fernwärmeversorgung der münsterNETZ GmbH. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind im Bereich des Versorgungsschachtes Gründungsarbeiten z.B. durch Verbau oder Bohrpfähle auszuschließen.

3.9 Der in die Planfassung eingefügte Freiraumplan, der Schemaschnitt und die Ansichtspläne sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 571. Das in den Ansichten dargestellte Fassadenmaterial und die Fassadenfarbe werden entsprechend der Textfestsetzung 2.1 ausgeführt. Die Fassadenaufteilung / Fassadenöffnungen und Größe und Anordnung der Werbeanlagen werden in Abstimmung mit der Stadt Münster nach Kenntnis der Grundrissorganisation endgültig im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.