STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 588: Angelmodde – Hiltruper Straße / östlich Ortsumgehung Wolbeck

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

1.1 Innerhalb des Plangebietes ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Freilager und Tankstelle zulässig. Das Vorhaben darf über maximal 800 m^2 Verkaufsfläche verfügen. Hiervon dürfen maximal 150 m^2 auf einen Tankstellenshop und ausschließlich auf Sortimente des üblichen Reisebedarfs entfallen. Als Kernsortimente des Bau - und Gartenmarktes (Bau- und Gartenmarktbedarf) sind folgende Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste zulässig (in Klammern: Nr. nach WZ 2008, d.h. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

- Baumarktsortiment im engeren Sinne (aus 47.52, 47.53, 47.59.9, 47.78.9)
- Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen (aus 47.52.1, 47.59.9, 47.76.1)
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere (aus 47.76.2)
- Tierfutter, Tierpflegeartikel für Kleintiere (aus 47.76.2).

Darüber hinaus sind folgende zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß „Münsteraner Sortimentsliste (Ratsbeschluss 14.03.2018)“ nur als dem Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes ergänzende, branchenübliche Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (Bau- und Gartenmarkt mit Freilager, inklusive Tankstellenshop, zusammen 800 m^2) zulässig:

Bekleidung aller Art (47.71), Bücher, Literatur (47.61, 47.79.2), Bürobedarf, Organisationsmittel (aus 47.62.2, aus 47.78.9), Schuhe (47.72.1), Spielwaren/ Hobbyartikel (47.65), Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte) (aus 47.64.2), Getränke (47.25), Nahrungs- und Genussmittel (47.21, 47.22, 47.23, 47.24, 47.29), Zeitschriften/Zeitungen (47.62.1), Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe (aus 47.64.2).

Die vollständige Münsteraner Sortimentsliste (lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster – Fortschreibung 2018, Ratsbeschluss vom 14. März 2018) ist im Anhang der Begründung abgedruckt.

Die anteilige Verkaufsfläche (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) für ergänzende, branchenübliche Randsortimente darf zudem nicht nur von einem einzigen Sortiment belegt sein. Darüber hinaus sind die Nutzungen Tankstelle und Waschpark (Portalwaschanlage, SB-Waschboxen, Vorwaschplatz, Pflegeplätze) zulässig.

1.2 Für das Plangebiet werden eine Mindesthöhe der Gebäude von 5,60 m und eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze zwischen Bau- und Gartenmarkt und Waschhalle ist eine Lärmschutzwand im Bereich der Vorreinigung mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.4 Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon sind außerhalb der überbaubaren Fläche vier Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig. Für den Preismast nördlich des Bau- und Gartenmarktes und der Tankstelle wird eine maximale Höhe von 6,50 m festgesetzt.

1.5 Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 53,35 m ü. NHN (Oberkante der zukünftig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche).

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

1.7 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ist bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.8 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

1.9 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Sie dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.10 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die gemäß zeichnerischer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume im Stellplatzbereich sind als standortgerechter großkroniger Laubbaum der Art Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumscheiben sind mit einem Innenmaß von mindestens 2,00 m x 3,00 m herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

1.11 Die mit P 1 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollflächig, d.h. mindestens eine Pflanze pro m^2, mit Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

1.12 Die mit P 2 festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vollflächig, d.h. mindestens eine Pflanze pro m^2, mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind 11 Bäume gemäß Pflanzliste B zu integrieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Pflanzliste A

Sträucher - IStr 2xv (80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste B

Bäume I. Ordnung - HST, StU 16/18:

Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.13 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).

1.14 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten und mit einer Glasfassade sowie mit Sandwich-Isopaneelen in der Farbe Weißaluminium mit Ausnahme der Werbeanlagen einheitlich zu verblenden.

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

2.2 Denkmalschutz

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenbefunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und § 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologi-

sche Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.3 Einsichtnahme in Vorschriften

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

2.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

2.5 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Hinweise für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorschriften unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu informieren.

2.6 Regenwasserversickerung

Das als unbelastet und gering belastet bewertete, gesammelte Niederschlagswasser der Planungsfläche ist über Mulden und die belebte Bodenzone zu versickern. Erforderliche Vorreinigungsstufen sind den Versickerungsanlagen vorzuschalten.

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