STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 604: Loddenheide – Albersloher Weg 198

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Im Vorhabenbereich ist ausschließlich ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.000 m² zulässig. Zusätzlich ist eine Gastronomienutzung auf einer Gesamtfläche (Gastraum ohne Nebenräume) von max. 150 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche der Nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente darf die max. Verkaufsfläche von 6.300 m² nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche der Zentrenrelevanten Randsortimente darf die max. Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten. Nachfolgende Sortimente und max. Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Münsteraner Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrumskonzepts der Stadt Münster 2018 sind zulässig:

Sortimente	**Verkaufsfläche**
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**maximal in m²** **6.300**
Möbel, Küchen	max. 5.800
Matratzen, Lattenroste	max. 250
Baumarktsortimente (Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Markisen, Rollos)	max. 400
Teppiche	max. 400
Zentrenrelevante Sortimente	**max. 700**
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Bilder, Rahmen	max. 330
Haus- und Heimtextilien	max. 300
Lampen, Leuchten	max. 200
Gesamt	**7.000**

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

1.1.2 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).

Für den Vorhabenbereich ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die 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).

1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneelen und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Diese Anlagen sind auf dem Gebäude so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht.

Für den Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als max. Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Flachdachabschlusses (Attika).

1.2 Begrünung

1.2.1 Im Vorhabenbereich wird die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mindestens 6 m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen. Die Bäume auf der Stellplatzanlage sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Baumarten: Hainbuche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia) zu gleichen Teilen; Pflanzqualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v., mit Drahtballierung.

1.2.2 In dem festgesetzten Pflanzstreifen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundsrose, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel) oder eine Schnitthecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB).

1.2.3 Unter den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Nummern 2, 3, 4 und 5 gekennzeichneten außenliegenden offenen Fluchttreppen ist der Boden unversiegelt zu belassen und flächendeckend mit niedrigwachsenden Gehölzen (z.B. Bodendecker) zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Sauberkeitsstreifen bis zu einer Breite von 0,5 m.

1.2.4 Beim Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbares Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB). Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien ist zugelassen.

Auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Gebäudeteil ist das Flachdach flächendeckend extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit notwendigen technischen Aufbauten.

Bereiche mit Photovoltaik-Anlagen sind nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

1.3 Regenwasserretention

Für das Grundstück ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² Grundstücksfläche nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.4 Solarenergienutzung

1.4.1 Neubau

Beim Neubau von Gebäuden (Lagerhalle) ist eine Anlage zur Solarenergienutzung zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes besitzen (§9 Abs. 1 Nr. 23b).

1.4.2 Bestand

Die Verpflichtung der Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung gemäß Ziffer 1.4.1 gilt auch für Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Von dieser Verpflichtung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

1.5 Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen des geplanten Baukörpers sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Im Vorhabenbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen an den Fassadenflächen sind nur wie in den Ansichten dargestellt (Dimensionierung und Farbauswahl) zulässig.

2.2.2 Zulässig ist die Aufstellung von drei Fahnenmasten an den im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 64,20 m ü. NHN (7,50 m über Höhe Stellplatzanlage) nicht überschreiten.

Die Werbefahnen sind mit fest und parallel zum Albersloher Weg ausgerichteten Auslegern an den Fahnenmasten anzubringen.

2.2.3 An der Einfahrt des Marktgeländes ist die Aufstellung eines Pylons in einem maximal zulässigen Format von 200 x 500 cm (B x H) zulässig. Der Pylon darf eine Höhe von 61,70 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.2.4 Zulässig ist die Aufstellung von drei Werbetafeln im Format 280 x 200 cm (B x H) an den im Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten. Die Werbetafeln dürfen einschließlich der Aufständerung eine Höhe von 60,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

2.2.5 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets sind blinkende und/oder sich bewegende Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

3. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Der Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Baumaßnahmen sind im Detail im nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Umweltbehörde der Stadt Münster abzusprechen.

4. Hinweise

4.1 Durchführungsvertrag

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

4.2 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 und Bauen` im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

4.3 Bodendenkmale

Die Entdeckung eines Bodendenkmals (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Wälle und Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit / Fossilien) sind der Städtischen Denkmalbehörde Münster (0251/492-6148) oder der LWL- Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 591-8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände ist unverändert zu belassen (§§ 16-17 DSchG NRW).

4.4 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

4.5 Artenschutz

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die Fassaden der betroffenen Gebäude geeignete Quartiersplätze (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse bieten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ein- und Ausflugskontrollen am Gebäude, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten. Nachgewiesene und potenzielle Verstecke sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu

verschließen. Bei einer festgestellten Eignung der Fassade für Fledermäuse sind Quartiershilfen anzubieten. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.

Vor Baubeginn ist die Beschaffenheit der Dachoberfläche des Hauptgebäudes auf das Vorhandensein von Vogelarten hin zu überprüfen. Falls geeignete Lebensräume vorhanden sind, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen.