STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 605: Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Vollsortiment-Lebensmittelmärkte“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Vollsortiment-Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils max. 1.650 m^2 inklusive Backshop / Café zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Neben der o.g. Verkaufsfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche als Bestandteil der Lebensmittelmärkte Flächen für Lagerräume, Fleischzubereitung, Haustechnik, Pfandraum, Müllraum und Sozialräume zulässig.

Für die zulässigen Lebensmittelmärkte sind als Hauptsortiment ausschließlich die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste (Ratsbeschluss 14.03.2018) zulässig (Nr. nach WZ 2008, d.h. Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) (aus 47.76.1)
- Drogerie- / Parfümerieartikel / Kosmetische Artikel (aus 47.75)
- Getränke (aus 47.25)
- Nahrungs- und Genussmittel (aus 47.21; 47.22; 47.23; 47.24; 47.29)
- Pharmazeutische Artikel (aus 47.73)
- Tabakwaren (aus 47.26)
- Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere (aus 47.26.2)
- Zeitschriften/ Zeitungen (aus 47.62.1)

Verkaufsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

1.2 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. (§ 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO)

1.3 Es sind maximale Baukörperhöhen und Mindestbaukörperhöhen festgesetzt. Als oberster Punkt des Gebäudes gilt die Oberkante Attika des Daches. Als Bezugspunkt für die festge-

setzten Baukörperhöhen ist der Kanaldeckel mit 54,15 m über NHN in der Straßenverkehrsfläche der Münsterstraße festgesetzt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Baukörperhöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt oder in die Fassadengestaltung integriert sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

1.6 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)

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

1.8 Auf der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, wie z. B. Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Rotdorn, Vogel-Kirsche, Mehlbeere, Vogelbeere zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2x3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

1.9 Die 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist mit einem dreireihigen Gehölzstreifen, entlang der nördlichen 3 m breiten festgesetzten Fläche mit einem mind. einreihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen. Dabei soll sowohl der Reihenabstand, als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen. Die Grünfläche ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundsrose, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Ergänzend sind hier zwei Hochstämme einer mittelkronigen standortgerechten Laubbaumart wie z. B. Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Rotdorn, Vogel-Kirsche, Mehlbeere, Vogelbeere in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Diese sind in einem Abstand von 2,00 m von der Grenze zum Nachbarn zu pflanzen.

1.10 Die Dachflächen des westlichen Flachdaches sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

1.11 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

1.12 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder mit Material auszuführen, welches im Hinblick auf die zu erwartende Lärmentwicklung vergleichbar ist (z.B. ebenes Pflaster ohne Fase). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.13 Im Plangebiet ist die Anlieferung der geplanten Lebensmittelmärkte ausschließlich auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen „Anlieferung A“ (Hauptanlieferung für Lkw, Kleintransporter) und „Anlieferung B“ (Nebenanlieferung für Lkw) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Anlieferung A sind sämtliche Warenanlieferungen durch Lkw und geräuschrelevante Verladetätigkeiten für den Lebensmittelmarkt nur im Tageszeitraum werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Ausnahmsweise ist für die Anlieferung A sowie für den Backshop / Café je eine nächtliche Anlieferung mit einem Pkw oder einem Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht $\leq$ 2,8 t) mit einer manuellen Entladung (ohne Kühlaggregat, Palettenhubwagen, Rollcontainer oder vergleichbares) ohne geräuschrelevante Tätigkeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig.

Im Bereich der Anlieferung B sind Anlieferungen aufgrund der Verkehrssicherung nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

1.14 Die vorhandenen Stellplätze werden ausschließlich für die Mitarbeiter- und Kunden-Pkw des Lebensmittelmarktes genutzt. Die Nutzung der Stellplätze sowie die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind für den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Eingeschränkte nächtliche Fahr- und Parkbewegungen sind nur durch maximal 8 Pkw innerhalb einer Nachtstunde zulässig (Mitarbeiter-PKW).

1.15 Für eine Anordnung der Kühlaggregate an der nordöstlichen Außenwand des Gebäudes ist ein maximaler Schallleistungspegel von Lw ≤ 75 dB(A) (einzeltonfrei) zulässig.

1.16 Im Plangebiet sind Einkaufswagensammelstationen ausschließlich auf der zeichnerisch mit „E“ gekennzeichneten Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden

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

sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW).

Die Errichtung freistehender Werbeanlagen ist ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen als Werbepylon mit einer Höhe von maximal 5,00 m und einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Andere Anlagen der Außenwerbung als die dargestellten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW)

3. Hinweise

3.1 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.

Die geplanten Abbrucharbeiten können nur in den Zeiträumen 16.08.-30.09. und 01.04.-15.05. eines Jahres durchgeführt werden. Ein Abbruch der Gebäude ist nur unter Aufsicht und Begleitung durch eine Ökologische Baubegleitung möglich. Für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens 15 für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld der betroffenen Gebäude (ca. 1 km Radius) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu errichten.

Sämtliche Maßnahmen werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

3.2 Denkmalschutz

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

3.3 Einsichtnahme in Vorschriften

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

3.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

3.5 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 melden.

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