

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 605: Wolbeck – Münsterstraße / Middelerstraße

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0642/2020

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.650 m² 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).

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), (siehe Punkt 4):

- 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)

Als Randsortiment sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² sonstige zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ zulässig, sofern sie im funktionalen Bezug zum Hauptsortiment stehen (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Neben der o.g. Verkaufsfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche als Bestandteil des Lebensmittelmarktes Flächen für Lagerräume, Fleischzubereitung, Haustechnik, Pfandraum, Müllraum und Sozialräume 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig (§ 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

-
- 1.3 Es sind maximale Baukörperhöhen und Mindestbaukörperhöhen festgesetzt.
- Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante Attika des Daches.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzten Baukörperhöhen ist der Kanaldeckel mit 54,15 m ü. 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 werden 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 (1) 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 2 Hochstämme einer mittelkronigen standortgerechter 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 Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB).
- 1.11 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar, z.B. mit ebenem Pflaster ohne Phase, auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.12 Im Plangebiet ist die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes 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).

Sämtliche Warenanlieferungen durch Lkw und geräuschrelevante Verladetätigkeiten für den Lebensmittelmarkt dürfen nur im Tageszeitraum werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen. 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 ist auf zwei Fahrten beschränkt. Hier ist die Anlieferung im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig.

- 1.13 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).
- 1.14 Für eine Anordnung der Kühlaggregate an der nordöstlichen Außenwand des Gebäudes ist ein maximaler Schalleistungspegel von $L_w \leq 75$ dB(A) (einzeltonfrei) zulässig.
- 1.15 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).
- 1.16 Die dargestellten Ansichtspläne 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 oder
 - 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 im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen als Werbepylon / -stele mit einer Höhe von maximal 5,00 m und einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Andere freistehende Anlagen der Außenwerbung als die benannten 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.

Zum Schutz gebäudegebundener Fledermausarten ist in den Sommermonaten (01.03.–30.09.) im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Betroffenheit fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel- funde 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 informieren.

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

4. Sortimentsliste der Stadt Münster (gem. Ratsbeschluss vom 14.03.2018):

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung mit Bekleidungszubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Büro Zwecke)
Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel	47.71	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Fotogeräte und -artikel	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)
Glas/ Porzellan/ Keramikartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterialien für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Hausratartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten,

	aus 47.53	Bettwäsche)) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74.	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Optische Erzeugnisse	47.78.1 aus 47.78.2	Augenoptiker Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u.ä.)
Schreib- und Papierwaren/Schulbedarf/Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren/Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/Sportgeräte/Sportbekleidung (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefone/-zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43 47.63 aus 47.78.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Getränke	47.25	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel	47.21 47.22 47.23 47.24 47.29	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tabakwaren	47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren
Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere so- wie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008