

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 557:

Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0187/2019

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei Sondergebiete (SO 1-3) mit der Zweckbestimmung „Stadtteilzentrum“, die vorwiegend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen, sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

1.1.1 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 1 (SO 1) sind ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB):

im Erdgeschoss (EG):

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.200 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m²
- ergänzende kleinteilige Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 200 m²

in dem darüber liegenden Geschoss:

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

1.1.2 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 2 (SO 2) sind ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO):

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

1.1.3 Im Sondergebiet mit der Kennziffer 3 (SO 3) ist ausschließlich zulässig (§ 11 (2) BauNVO):

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m²

1.1.4 Büro- und Dienstleistungsnutzungen umfassen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe und Geschäfts- und Bürogebäude.

1.1.5 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) BauNVO unzulässig. Betriebe des Beherbergungswerkes und sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.1.6 Im Mischgebiet (MI) sind Wohnungen im Erdgeschossbereich nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten darf die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Grundflächenzahl inklusive Nebenanlagen des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von 1,0 ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für den jeweiligen Stellplatznachweis der Baugebiete erforderlich ist (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 In den Baugebieten darf die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei

I Vollgeschoss	6,50 m
II Vollgeschossen	9,70 m
III Vollgeschossen	12,70 m

nicht überschreiten.

Als GH max. gilt die Oberkante (OK) Attika des Daches.

Als Bezugspunkt (BZP) der festgesetzten Bauhöhen ist jeweils die Höhenlage der über Normalhöhennull (NHN) angegebenen Kanaldeckelhöhen. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen über NHN zu ermitteln (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 18 (1) BauNVO).

1.3.2 Innerhalb der gekennzeichneten Vordach-Fläche (VD) ist ausschließlich die Errichtung einer freitragenden Überdachung des Eingangsbereichs mit einer maximal Höhe von 9,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO).

1.3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate 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 (6) BauNVO).

1.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

1.4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.2 Untergeordnete Nebenanlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen, wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagen-sammelstationen, sowie Sammelstationen für Altglas und Altkleider sind ausnahmsweise innerhalb der Stellplatzfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

1.5 Begrünung

1.5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

1.6 Schallschutz

1.6.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den Schlafräumen und in Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen mit verkehrsbedingten Mitteilungsspegeln von nachts > 45 dB (A) sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen können gewährt werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen (§ 9 (1) 24 BauGB).

1.7 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz / Regelung des Wassersabflusses

1.7.1 Im Sondergebiet 1 (SO 1) darf die abgeleitete Menge des Niederschlagswassers maximal 20 l/s (n=0,2) und in den übrigen Baugebieten maximal 10 l/s (n=0,2) betragen.

1.7.2 Zur Verdunstung des Niederschlagswassers sind die Dächer der Neubauten vollständig als begrünte Flächen mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn der Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

1.7.3 Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn die abgeleitete Menge des Niederschlagswassers im Sondergebiet SO 1 maximal 10 l/s (n=0,2) und in den übrigen Baugebieten maximal 5 l/s (n=0,2) beträgt.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

2.1 Fassadenmaterial und -farbe

Als Hauptmaterial der Fassaden sind ausschließlich Verblendmauerwerk (Klinker) in rot bis rotbrauner Farbe zulässig. Abweichungen für Fensterfassungen und für die Attika sind zulässig.

2.2 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig (siehe dazu Festsetzung 1.7.2).

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen die Werbeanlagen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind unzulässig.

An der Zufahrt von der Königsberger Straße ist zusätzlich eine Sammelwerbeanlage mit einer Größe von maximal 7,0 m x 2,0 m zulässig.

2.4 Zufahrt zur Anlieferung

Entlang der tiefer gelegten Anfahrtsbereiche zur Anlieferung ist zur Absturzsicherung eine Mauer in einer Höhe zwischen 0,90 m und 1,20 m zu errichten. Die Mauer ist mit gleichem Material und mit gleicher Farbe wie die Wandflächen des Hauptgebäudes zu gestalten.

3. Hinweise

3.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Investoren abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

3.3 Immissionsschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes sind auf Grundlage der Lärmtechnischen Untersuchung „Coerde – Stadtteilzentrum am Hamannplatz in Münster“, Wenker & Gesing GmbH, Stand 02. August 2018 folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen bzw. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens detailliert zu prüfen:

- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummibereifung
- Als Oberfläche für die Fahrgassen und Rampen ist ausschließlich Asphalt oder ein in seinem Geräuschverhalten gleichwertiger ebener Belag zulässig
- Die Einkaufswagen-Depots sind abzuschirmen
- Die Anlieferung sowie der Kundenverkehr sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr begrenzt.
- Die Anlieferzone im Sondergebiet 1 (SO 1) ist zu mindestens 60 % einzuhausen.
- Bei gastronomischen Betrieben im Mischgebiet ist ein etwaiger Nachtbetrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr lärmtechnisch kritisch zu überprüfen.

3.4 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen (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).

3.5 Kampfmittel

Vor bodeneingreifenden Maßnahmen muss die Kampfmittelfreiheit überprüft werden. Hierzu ist vom Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und 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