1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt" sind neben der Hauptnutzung folgende Ergänzungsnutzungen zulässig (§ 11 BauNVO):

- Tankstelle mit Shop, Waschanlage, Autozubehör, Reifenmontage, Kleinreparatur,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden (z. B. Telefonshop).

1.2 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich unzulässig (§1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Kfz-Einzelhandelsbetriebe und Betriebe für Kfz –Zubehör sowie
- Einzelhandelsflächen von max. 500 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen.

1.3 In den GE-Gebieten sind Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Im Sondergebiet (SO) ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe die mittlere Höhe der vorhandenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grenze des Zufahrtsbereichs des Sondergebietes vom Kreisverkehr festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Im Baugebiet GE 3 ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Bauhöhe die vorhandene Ausbauhöhe der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Egbert-Snoek-Straße im mittleren Grundstücksverlauf des Baugebietes GE 3 festgesetzt (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.6 In allen Baugebieten ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern. In allen Baugebieten sind überdachte Stellplatzanlagen zulässig. In diesem Fall ist die sich ergebende Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.7 Im Baugebiet GE 2 ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 5 Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen. Im Baugebiet GE 3 ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Egbert-Snoek-Straße die Anpflanzung einer Baumreihe mit insgesamt 4 Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zu pflanzen sind Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm. Es ist eine einheitliche, großkronige Gehölzart zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 9 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

1.8 Im Baugebiet GE 1 ist die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen locker zu überstellen, mindestens 30% der Flächen sind mit Strauchpflanzungen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Pflanzausfällen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gekennzeichneten Bereich ein freistehender Werbepylon mit einer Ausladung von max. 10 m und einer Höhe von max. 30 m zulässig.

Grundsätzlich unzulässig sind im gesamten Plangebiet alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen, die

- mehr als 1 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- eine Höhe von maximal 2 m oder eine Länge von maximal 15 m überschreiten,
- oberhalb der Traufe oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften von Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden sollen, können gestattet werden, wenn ansonsten ein Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenflächen entstehen würde. Dabei darf die Gesamtfläche der einer Gebäudeseite zuzuordnenden Werbeanlage maximal 15 % der jeweiligen Wand- und Fassadenfläche betragen. Die Höhe jeder einzelnen Werbeanlage darf hierbei jedoch 2 m nicht überschreiten.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Im Zuge von Erdarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind unverzüglich der Stadt Münster / Städtischen Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten.

3.2 Kampfmittel

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.3 Altlastenverdachtsfläche / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Für das Sondergebiet (SO) ist der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Münster zu begutachten und gegebenenfalls zu entsorgen.

3.4 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

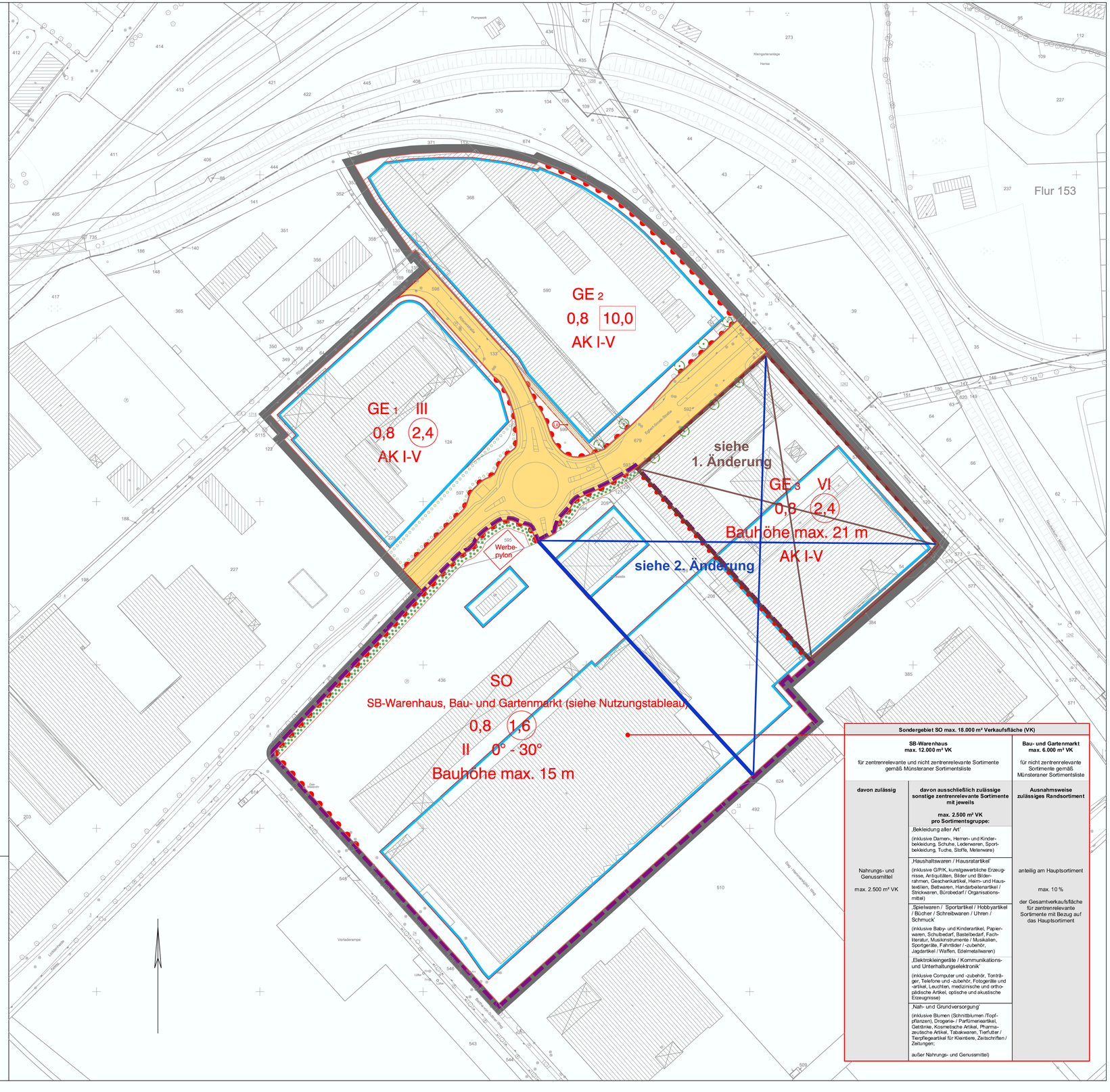
3.5 Durchführungsvertrag

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

Münsteraner Sortimentsliste*

* die grau hinterlegten Sortimente sind gemäß Anlage zu § 24a LEPro NRW zentrenrelevante Leitsortimente

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten	Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf	Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen
Baby- und Kinderartikel	Schuhe	Badeinrichtungen
Bastelbedarf	Spielwaren, Hobbyartikel	Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf)
Bekleidung aller Art	Sportartikel-geräte/-bekleidung	Baustoffe (inkl. Fliesen)
Bücher, Fachliteratur	Stoffe, Tuche, Meterware	Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
Bürobedarf, Organisationsmittel	Unterhaltungselektronik, Tonträger	Bodenbeläge
Computer und -zubehör, Kommunikationselektronik	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	Boote und Zubehör
Elektrokleingeräte	Telefone / -zubehör	Campingwagen und -artikel, Zelte
Fahrräder und Zubehör	Nah-/Grundversorgung:	Garten-bedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen
Fotogeräte und -artikel	Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware
Geschenkartikel	Drogerie-/Parfümerieartikel	Herde/Öfen/Kamine
Glas/Porzellan/Keramikartikel	Getränke	Installationsbedarf für Gas, Sanitär u. Heizung
Handarbeitswaren/-artikel (Stickwaren	Kosmetische Artikel	Kleineisenwaren, Werkzeuge
Haushaltswaren, Haushaltsartikel	Nahrungs- und Genussmittel	Küchen
Heim- u. Haustextilien, Bettwaren	Pharmazeutische Artikel	Möbel, Büromöbel
Jagdartikel/Waffen	Tabakwaren	Motorräder, -zubehör u. -reifen
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere	Rollläden, Rollos, Markisen
Lederwaren	Zeitschriften, Zeitungen	Sauna-/Schwimmbadanlagen
Leuchten		Tapeten, Lacke
Medizinische u. orthopädische Artikel		Teppiche
Musikinstrumente, Musikalien		Tiermöbel
Optische und akustische Erzeugnisse		Zoologischer Bedarf/lebende Tiere



Sondergebiet SO max. 18.000 m² Verkaufsfläche (VK)

	SB-Warenhaus max. 12.000 m² VK	Bau- und Gartenmarkt max. 6.000 m² VK
	für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste	für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste
davon zulässig	davon ausschließlich zulässige sonstige zentrenrelevante Sortimente mit jeweils max. 2.500 m² VK pro Sortimentsgruppe:	Ausnahmsweise zulässiges Randsortiment
Nahrungs- und Genussmittel max. 2.500 m² VK	„Bekleidung aller Art" (inklusive Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Tuche, Stoffe, Meterware)	anteilig am Hauptsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Bezug auf das Hauptsortiment
	„Haushaltswaren / Hausratartikel" (inklusive G/P/K, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen, Geschenkartikel, Heim- und Haustextilien, Bettwaren, Handarbeitenartikel / Strickwaren, Bürobedarf / Organisationsmittel)	
	„Spielwaren / Sportartikel / Hobbyartikel / Bücher / Schreibwaren / Uhren / Schmuck" (inklusive Baby- und Kinderartikel, Papierwaren, Schulbedarf, Bastelbedarf, Fachliteratur, Musikinstrumente / Musikalien, Sportgeräte, Fahrräder / -zubehör, Jagdartikel / Waffen, Edelmetallwaren)	
	„Elektrokleingeräte / Kommunikations- und Unterhaltungselektronik" (inklusive Computer und -zubehör, Tonträger, Telefone und -zubehör, Fotogeräte und -artikel, Leuchten, medizinische und orthopädische Artikel, optische und akustische Erzeugnisse)	
	„Nah- und Grundversorgung" (inklusive Blumen (Schnittblumen /Topfpflanzen), Drogerie- / Parfümerieartikel, Getränke, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel, Tabakwaren, Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere, Zeitschriften / Zeitungen; außer Nahrungs- und Genussmittel)	

STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 517
und Vorhaben- und Erschließungsplan

Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- SO — Sondergebiet "SB-Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt"
- GE — Gewerbegebiet
- AK I-V — Betriebsarten der genannten Abstandsklassen unzulässig (siehe Abstandliste zum RdErl.v vom 6.06.2007 - MBl.NW. 2007 S. 659)

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 1,6 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, maximal
- 1 — Gebietsnummer (siehe textliche Festsetzungen)
- 10,0 — Baumassenzahl

Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

Bauvorschriften
- 0°-30° — Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- (LE) — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für den Erschließungsträger

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum (Standort nachrichtlich)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot)

Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie
- Nutzungsgrenze
- Wohngebäude / Öffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude

Entwurfsverfasser
Münster, 03.08.2009
Maas
Städtebau Architektur Projektentwicklung MAAS PARTNER
Maas und Partner Architekten
Josef-Pieper-Straße 2 - 48149 Münster
Tel.: 0251-272829

Vorhabenträger
Münster, 03.08.2009
ppa. Dreskornfeld ppa. Ehm
RATIO
RATIO Handel GmbH
Egbert-Snoek-Str. 1 - 48155 Münster
Tel.: 0251-6960

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).
- Abstandserlass NW - Anlage 1 zum RdErl vom 06.06.2007

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Plangrundlage
Stand 01/2009

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, 27.03.2009

Tegtmeier (L.S.)
Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechtes.

Münster, 30.03.2009

Schulthei& (L.S.) Schowe
Dipl.-Ing. Schulthei& Dipl.-Ing. Schowe
Stadtdirektor Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.05.2008 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 8 vom 16.05.2008 bekannt gemacht.

Münster, 01.04.2009

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.03.2009 bis zum 30.04.2009 offengelegen.

Münster, 04.05.2009

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag Hülk (L.S.)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i.V.m. § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt am 24.06.2009 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 30.06.2009

Dr. Tillmann (L.S.) Kupferschmidt
Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 16 vom 09.10.2009 in Kraft getreten.

Münster, 09.10.2009

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag Hülk (L.S.)

Gemarkung: Münster
Flur: 178
Maßstab: 1:1000



STADT MÜNSTER
Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 517
und Vorhaben-und Erschließungsplan
Albersloher Weg / Egbert-Snoek-Straße / Loddenheide / Bertha-von-Suttner-Weg / Rösnerstraße