1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 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 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)

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 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 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, 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 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.

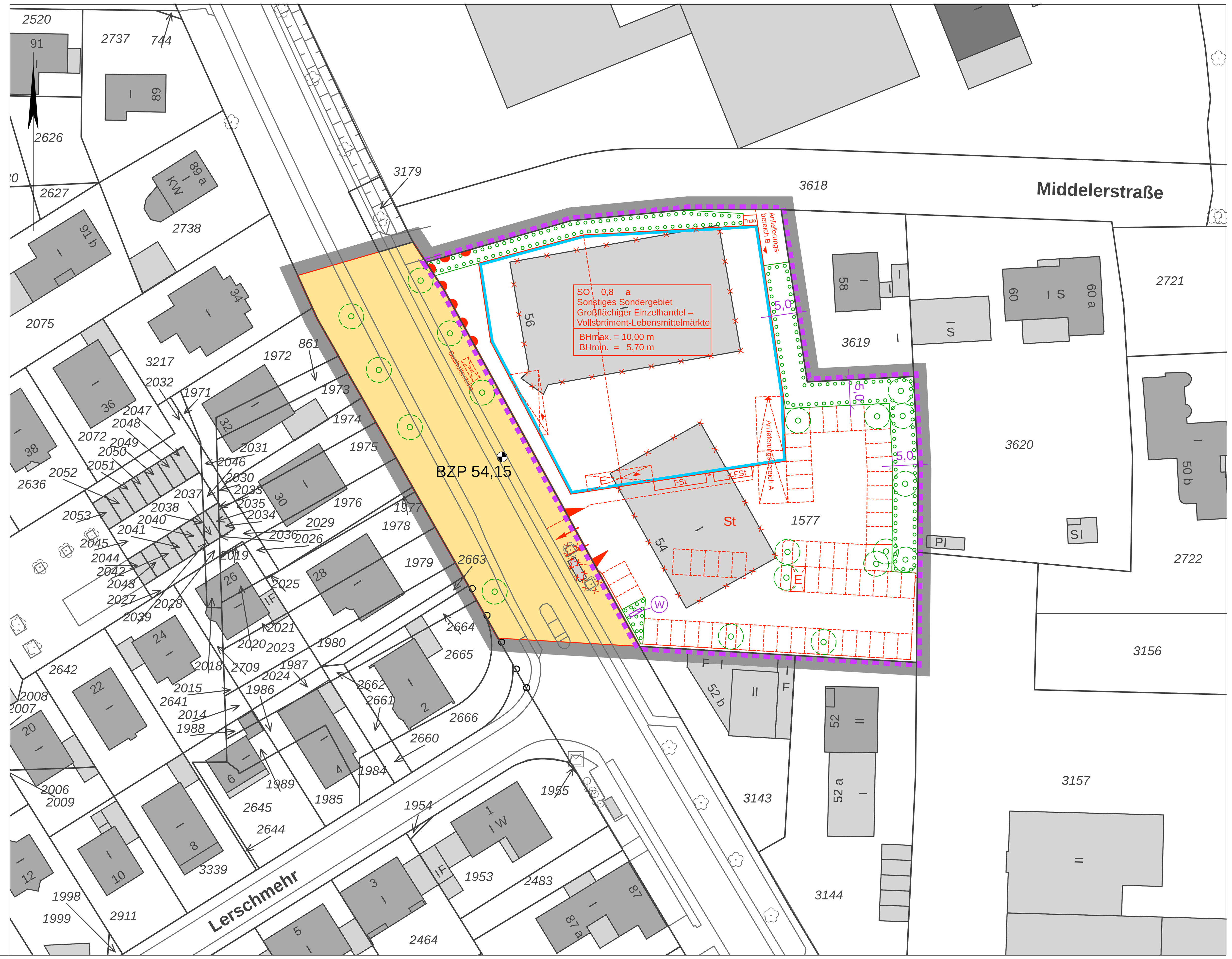
3.2 Denkmalschutz
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie 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.

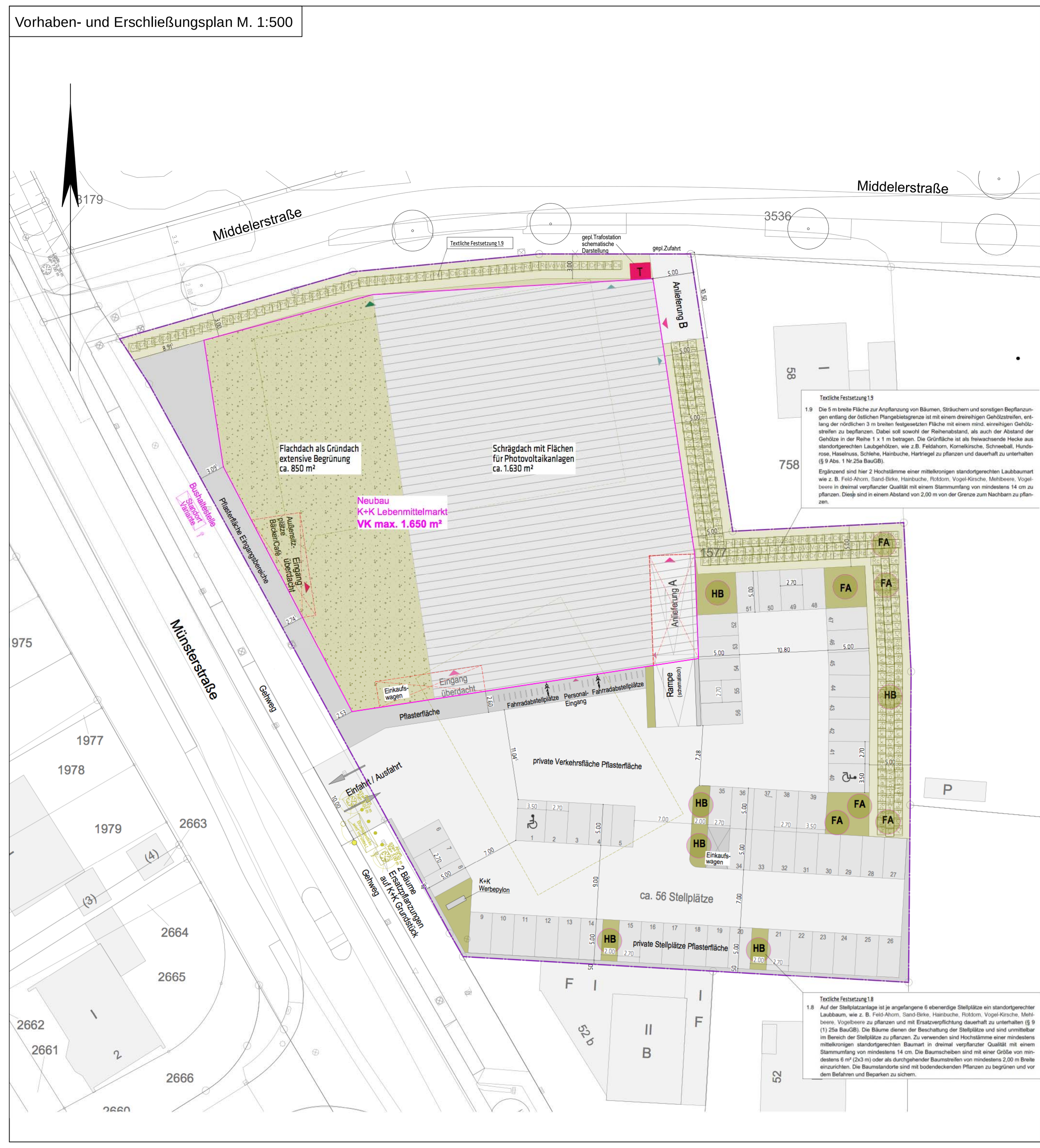
3.4 Kampfmittel
Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr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



Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500



Legende:

- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Neubau K+K Lebensmittelmarkt
- Aufteilung für offene Bereiche unterhalb der Dachflächen
- Schrägdach mit Flächen für Photovoltaikanlagen
- Flachdach als Gründach extensive Begrünung
- private Verkehrsfläche Pflasterfläche
- private Stellplätze Pflasterfläche
- Pflasterfläche Eingangsbereiche
- Ps: Pflanzstreifen 1-reihig und 3-reihig (vgl. Textliche Festsetzung 1.9) mit Bepflanzungsplan des Fachplaners Georg Ubbenhorst.

Ca	Corylus avellana	- Waldhasel
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cm	Cornus mas	- Kornelkirsche
Cr	Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ee	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehe
Rc	Rosa canina	- Hundsrose
Vo	Viburnum opulus	- Schneeball

Pflanzschema 1

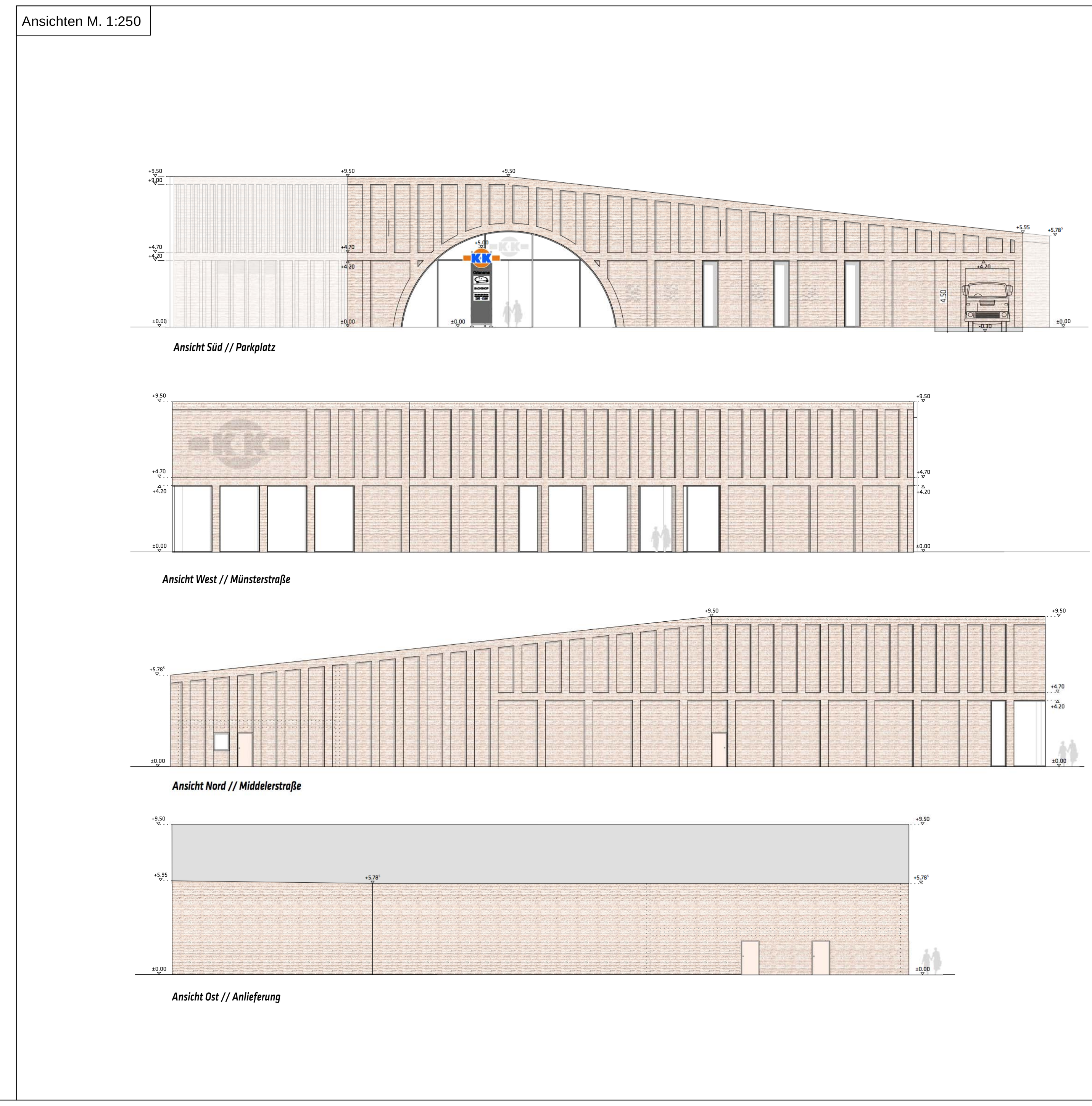
Cs Cs Cs Ca Ca Ee Ee Ee Cm Rc Rc Rc Vo Vo Ca Cr Cr Cr Ps Ps — 1.00 — 20.00

Pflanzschema 2

Cs Cs Vo Ps Ps Ps Cr Cr Cr Rc Rc Rc Rc Ee Ee Ee Cs Cs Cs Lv Lv Lv Rc Rc Rc
Cs Vo Vo Cm Cm Cm Lx Lx Lx Ca Ca Ca Vo Vo Vo Cr Cm Cm Ps Ps Ps Ps Ca Ca Ca
Ee Ee Ee Rc Rc Rc Ps Ps Ps Lv Lv Lv Vo Cr Cr Cm Rc Rc Rc Lx Lx Lx Lx Ee
— 1.00 — 25.00

- Pflanzflächen mit Storchschnabel Geranium macrorrhizum 'Spessart' Tb 8 Stück/qm
- FA: Baumstandorte (vgl. Textliche Festsetzungen 1.8 und 1.9) mit Baumart FA = Feldahorn / HB = Hainbuche

Ansichten M. 1:250



STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 605

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Vollsortiment-Lebensmittelmärkte

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8: Grundflächenzahl
- BHmax. = 10,0m: Baukörperhöhe, als Höchstmaß
- BHmin. = 5,70m: Baukörperhöhe, als Mindestmaß

Bauweise

- a: abweichende Bauweise, siehe texliche Festsetzung Nr. 1.5

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum (Standort vorgeschlagen)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- St: Flächen für PKW-Stellplätze
- E: Fläche für Einkaufswagensammelstation
- FSt: Fläche für Fahrradstellplätze
- Trafo: Fläche für Trafostation
- W: Standort für Werbepylon

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
- Anlieferungsbereich A / B: Anlieferungsbereiche
- Ein- und Ausgänge Vorhabennutzung (nachrichtlich)
- Ein- und Ausfahrt Vorhabennutzung (nachrichtlich)
- Öffentliche Bushaltestelle - Aufhebung
- Baumstandort entfällt
- Abbruch Gebäude
- Bushaltestelle: Vorgeschlagener Standort Bushaltestelle
- 5,0: Vermaßung

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Öffentliche Gebäude
- I 10: Wohngebäude (hier mit Geschosszahl und Hausnummer)
- Wirtschaftsgebäude
- BZP 54,15: Höhenbezugspunkt Münsterstraße (Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Planverfasser: WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld, Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100, stadtplaner@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung: neun grad architektur, Roonstraße 1, 26122 Oldenburg

Vorhabenträger: K+K Klaas + Kock B.V. & Co.KG, Ochtruper Straße 165, 48599 Gronau

________________, den ________________

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW. S. 218b)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV.NRW. S. 218b, ber. S. 304a)

Die Plangrundlage wurde im Januar 2021 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, 18.01.2021

Marienfeld (L.S.)
Dipl.-Ing. Marienfeld
Amtsleiter

Für die städtebauliche Planung.

Münster, 22.01.2021 — 18.01.2021

Denstorff (L.S.)
Dipl.-Ing. Denstorff
Stadtbaurat

Festersen
Dipl.-Ing. Festersen
Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am 12.02.2020 gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 6 vom 06.03.2020 bekannt gemacht.

Münster, 02.03.2021

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.01.2021 bis zum 25.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Münster, 02.03.2021

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 12 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 23.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Münster, 28.03.2021

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 29 vom 10.09.2021 in Kraft getreten.

Münster, 13.09.2021

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Gemarkung: Wolbeck-Stadt
Flur: 1
Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)
Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500
Ansichten M. 1:250



Bebauungsplan Nr. 605

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Wolbeck - Münsterstraße / Middelerstraße