STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 609
und Vorhaben- und Erschließungsplan:
Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg**

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB und § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Vorhaben, Teilbereich A: In dem mit **A** gekennzeichneten Teilbereich sind

a. im Erdgeschoss ausschließlich ein Drogeriefachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 550 m², eine Apotheke mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für Drogerie- / Parfümerieartikel und Kosmetische Artikel von maximal 50 m² sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.

   Im Drogeriefachmarkt dürfen Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel auf einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 495 m² geführt werden. Sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 55 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

   - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: maximal 30 m² VK
   - Bekleidung aller Art: maximal 20 m² VK
   - alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente: maximal 20 m² VK

b. im 1. Obergeschoss ausschließlich Dienstleistungsbetriebe zulässig.

c. im 2. bis 4. Obergeschoss ausschließlich Dienstleistungsbetriebe und / oder Wohnnutzungen zulässig.

d. ab dem 5. bis 6. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

   (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.2. Vorhaben, Teilbereich B: In dem mit **B** gekennzeichneten Teilbereich ist ausschließlich ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.950 m² (inklusive Konzessionäre) zulässig. Nahrungs- und Genussmittel und Getränke dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² geführt werden. Sonstige zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 550 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 120 m² VK
- Bekleidung aller Art: maximal 300 m² VK

- Schuhe, Lederwaren: maximal 200 m² VK
- alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente: maximal 90 m² VK

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.3. Vorhaben, Teilbereich C: In dem mit **C** gekennzeichneten Teilbereich sind

a. im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 900 m² sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Im Lebensmitteldiscountmarkt dürfen Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf einer maximalen Verkaufsfläche von 720 m² geführt werden. Sonstige zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen als Nebensortimente und / oder Aktionsware bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 180 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

   - Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 50 m² VK
   - Bekleidung aller Art: maximal 50 m² VK
   - Schuhe, Lederwaren: maximal 50 m² VK
   - alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelvanten Sortimente: maximal. 30 m² VK

b. im 1. Obergeschoss der Bauteile C2 und C3 (vgl. Nebenzeichnung 1) ausschließlich Dienstleistungsbetriebe und / oder Wohnnutzungen zulässig.

c. im 2. Obergeschoss des Bauteils C3 sowie im 2. und 3. Obergeschoss des Bauteils C2 (vgl. Nebenzeichnung 1) ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

d. in allen Obergeschossen des Bauteils C4 (vgl. Nebenzeichnung 1) ausschließlich Dienstleistungsbetriebe zulässig.

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.4. Soweit nach vorstehenden textlichen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.3 „Dienstleistungsbetriebe“ zulässig sind, sind damit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Nicht zulässig sind damit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten aller Art (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Soweit nach diesem Bebauungsplan auf einzelnen Teilflächen „Dienstleistungsbetriebe“ oder „Dienstleistungsbetriebe und/oder Wohnungen“ oder „Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe“ zulässig sind, sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.1.5. Soweit das Bauteil B1 im Teilbereich B mit dem Bauteil A2 (vgl. Nebenzeichnung 1) überbaut wird, gelten für die zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen des Bauteils A2 ausschließlich die Festsetzungen nach 1.1.1 (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.6. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Münster zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Im Vorhabenbereich ist für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche die Fläche des Vorhabenbereiches abzüglich der im Vorhabenbereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche maßgebend (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2.2. Im Vorhabenbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe (Hmax.), Mindesthöhe (Hmin.) oder zwingende Höhe (H) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie als Mindestdurchgangshöhe (LHmin.) in Metern über Bezugspunkt festgesetzt. Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der Attika / die Oberkante der aufsteigenden Außenwand / der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als Mindestdurchgangshöhe gilt die lichte Höhe zwischen dem Bezugspunkt und der Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Mindestdurchgangshöhe (LHmin.) ist der mit einer Höhe von 57,95 m ü. NHN definierte Nullpunkt als Oberkante Gelände / Oberkante Fertigfussboden des Erdgeschosses der Vorhabenplanung anzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.2.3. Im Vorhabenbereich kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bei einer zwingend festgesetzten Höhe (H) um maximal 20 cm über- bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).

1.2.4. Im Vorhabenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe bzw. zwingenden Höhe baulicher Anlagen für technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig, sofern diese um mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Für aufgeständerte Solaranlagen bis 1,00 m Höhe genügt ein Abstand zur Außenwand von 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. In Teilbereich **C** des Vorhabens können Gebäudeteile im Erdgeschoss des Bauteils C4 (vgl. Nebenzeichnung 1) über eine Länge von bis zu 36,25 m und bis zu einer Tiefe von

maximal 1,20 m von der Baulinie zurücktreten. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zum Hafenweg sowie der mit einer Mindestdurchgangshöhe von 4,20 m festgesetzte Durchgang im Erdgeschoss dieses Gebäudes sind von der Baulinienfestsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet ist für das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ein Zurücktreten des Gebäudes oder von Gebäudeteilen von der zum Hafenweg festgesetzten Baulinie um bis zu 4,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

1.4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagenboxen/-überdachungen, Ladestationen für Elektro-Kfz und/oder Pedelecs/E-Bikes, der Versorgung des Vorhabenbereichs/des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Solaranlagen, Standorte für Abfallbehälter und fernmeldetechnische Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.4.2. Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Auf den Flächen sind ausschließlich nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.3. Im Vorhabenbereich ist die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TG) zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind hierbei ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen anzuordnen. Neben einer Tiefgarage ist innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TG) auch die Errichtung von Nebenräumen zur zulässigen Hauptnutzung (wie Abstellräume, Technikräume, Lagerräume) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.4. Im Vorhabenbereich sind innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) und der Fläche für Tiefgaragen (TG) insgesamt 467 Pkw-Stellplätze zu errichten (§ 48 Abs. 2 S. 2 BauO NRW).

1.4.5. Im Vorhabenbereich sind insgesamt 477 Fahrradabstellplätze zu errichten. Von diesen Fahrradabstellplätzen sind 30 Fahrradabstellplätze als Stellplätze für Lastenräder/ Fahrräder mit Anhänger herzustellen (§ 48 Abs. 2 S. 2 BauO NRW).

1.5. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1. Im Vorhabenbereich sind mindestens 37 standortgerechte Bäume in Pflanztrögen mit einer Boden- / Substratmächtigkeit von mindestens 1,00 m und einem Mindestwurzelraum von 7,5 m³ je Baum zu pflanzen. Hierbei sind, entsprechend der Darstellung der Anlage 3 des Vorhaben- und Erschließungsplans, 9 Bäume im Zufahrtsbereich vom Hansaring, 16 Bäume im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zwischen den Teilbereichen B und C und dem Hafenweg und 12 Bäume innerhalb der festgesetzten

Gehrechtsfläche für die Öffentlichkeit am Hafenweg zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zu verwenden sind 12 Hochstämme einer kleinkronigen, 16 Hochstämme einer mittelkronigen und 9 Hochstämme einer großkronigen standortgerechten Baumart. Die Bäume sind in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (3xv.) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Oberflächen der Pflanztröge sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.2. Im Vorhabenbereich sind die Flachdächer der Gebäude auf einer Fläche von mindestens 6.000 m² mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3. Im Vorhabenbereich sind die ebenerdigen Freiflächen entsprechend Anlageblatt 3 des Vorhaben- und Erschließungsplans zu gestalten. Die hierbei erstellten Grün- und Pflanzflächen, Hochbeete, Pflanztröge und Heckenpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.4. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet ist je angefangene fünf ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität (3xv.) und einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2,00 x 3,00 m) herzustellen und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.5. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6. (aktiver und passiver) Schallschutz

1.6.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzwürdigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei dB-Klassengrenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche, so ist der höhere Wert maßgeblich. Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Lärmpegel-bereich	I	II	III	IV	V	VI	VII*
maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	> 80

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zutreffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Die an den Baugrenzen / Baulinien festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte, von der Baugrenze / Baulinie abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze / Baulinie errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2. Im Geltungsbereich sind an den als Lärmpegelbereich IV und V gekennzeichneten Fassaden bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse (vgl. Abs. 2) zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lüftungssysteme sind nicht erforderlich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, aufgrund von geeigneten Lärmminderungsmaßnahmen (z. B. baulichen Abschirmungen) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) Mittelungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von 50 dB(A) nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3. Im Vorhabenbereich sind an den in der Nebenzeichnung 3 gekennzeichneten Fassadenbereichen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – Fenster als Festverglasung / nicht zu öffnende Elemente vorzusehen. Hierbei ist ein ausreichender Luftwechsel sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund von besonderen baulichen Abschirmungen (Laubengänge, Prallscheiben, u. ä.) die Gewerbelärm-Zusatzbelastung aus dem Plangebiet 0,50 m vor den Fenstern tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm für Mischgebiete liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.4. Im Mischgebiet sind in dem in der Nebenzeichnung 3 gekennzeichneten 11,00 m langen südlichen Fassadenbereich bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – Fenster als Festverglasung / nicht zu öffnende Elemente vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ausnahmen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass über bauliche Abschirmungen der Fenster auch bei Nutzung der Tiefgarage im Vorhabenbereich in der lautesten Nachtstunde die Gewerbelärm-Zusatzbelastung des

Vorhabens 0,50 m vor den geöffneten Fenstern nicht mehr als 39,0 dB(A) beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.5. Im Vorhabenbereich ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf Teilstrecken entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 945, 946 und 961 eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5,00 m über Bezugspunkt mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von $R´_w \geq 25$ dB zu errichten und dauerhaft zu erhalten, sofern nicht die dort bereits auf der Grenze stehende massiv gemauerte Wand in gleicher Höhe und ohne Lücken erhalten bleibt. Die Lärmschutzwand muss von beiden Seiten bündig an die Außenwand der Anlieferdurchfahrt im Bauteil B anbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Auf die Lärmschutzwand kann verzichtet werden, wenn der Bebauungsplan für das östlich angrenzende Gebiet andere Konfliktlösungen / Maßnahmen des Schallschutzes vorsieht, mit denen dort die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm gewährleistet wird.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der Lärmschutzwand ist die Höhenlage der fertig ausgebauten Anlieferzone B in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) maßgebend. Die Bezugshöhe ist für den jeweiligen Abschnitt durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) zu ermitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.6. Im Vorhabenbereich ist die Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes im Teilbereich **B** ausschließlich auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ‚Anlieferung B1' und ‚Anlieferung B2' zulässig, die Anlieferung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes im Teilbereich **C** ist ausschließlich auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ‚Anlieferung C' zulässig. Die Anlieferflächen B1 und C sind in einer Länge von mindestens 21,00 m als vollständig eingehauste Anlieferzonen mit einem resultierenden Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 25$ dB für die massiven Außenbauteile und einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von $R'_w \geq 17$ dB für die geschlossenen Rolltore zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.7. Im Vorhabenbereich ist die Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe vom / zum Hansaring seitlich und rückwärtig durch eine vollständig geschlossene Überdachung mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB einzufassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.8. Im Vorhabenbereich sind die Innenwände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe vom / zum Hafenweg hochabsorbierend in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit Mindestmaterialeigenschaften entsprechend der Absorptionsgruppe A3 (Angabe zur Schallabsorption DLa ≥ 8 dB) zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.9. Im Vorhabenbereich sind die oberirdischen Fahrgassen und Rampen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausschließlich in Asphalt oder in einem in seinem Geräuschverhalten gleichwertigen Belag herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.10. Ausnahmen von den Festsetzungen 1.6.6 bis 1.6.9 können gestattet werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallnachweises nachgewiesen wird, dass geringere / andere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen und die Irrelevanz der Zusatzbelastung des Vorhabens an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes gewahrt bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

2.2. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet dürfen Werbeanlagen höchstens bis zur Unterkante der Fenster des obersten Geschosses reichen. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront – jedoch maximal 10,00 m – nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudefront treten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).

3. Hinweise

3.1. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen u. ä.) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum `Planen und Bauen‘ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Kampfmittel

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Standardsicherheitsüberprüfungen zu Kampfmitteln durchgeführt. Mit Stand Oktober 2020 sind weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen nur dann erforderlich, sollten künftig erdeingreifende Maßnahmen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder anderen baulichen Anlagen vorgesehen sein. Die dann notwendigen Überprüfungsmaßnahmen sind mit der örtlichen Ordnungsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

3.4. Altlastenflächen

Das Altlastenkataster der Stadt Münster weist den ehemaligen Standort der Tankstelle am Hansaring Nr. 54 (u. a. Flurstück 947) als Standort schädlicher Bodenveränderungen (Nr. 375) und auf dem Hafenweg eine Altlast-/Verdachtsfläche (Nr. 232) aus.

Für die im Vorhabenbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen der ehemaligen Postimmobilie Hansaring 64, der Tankstelle am Hansaring Nr. 54 und des ehemaligen Holzkontors Heinrich Wehmeyer GmbH & Co. KG, Hansaring 50-52 wurde unter Ausschluss der Gehwegbereiche des Hansarings eine vollständige Sanierung der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und den mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster erstellten Sanierungskonzepten durchgeführt und im Juni 2021 abgeschlossen. Im Zuge der

Sanierung wurden Freimessungen durchgeführt, die belegen, dass die bodenschutzrechtlich relevanten Prüfwerte in allen Bereichen unterschritten werden und eine uneingeschränkte Folgenutzung möglich ist.

Zur karteimäßigen Überwachung und unbeschränkten Aufbewahrungspflicht wird der Standort der sanierten schädlichen Bodenveränderung im Bereich der ehemaligen Tankstelle am Hansaring (Nr. 375) weiterhin im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführt.

Eine Sanierung der Altlast-/Verdachtsfläche Nr. 232 im Hafenweg wurde nicht durchgeführt.

3.5. Immissionsschutz

Laut dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL5683.11/03 zur Gewerbelärmuntersuchung ist ein ausreichender Immissionsschutz nur mit folgenden betrieblichen Einschränkungen sichergestellt:

- Im Vorhabenbereich sind Anlieferungen auf den Tageszeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zu beschränken.
- Für den Verbrauchermarkt im Teilbereich B sind Anlieferungen innerhalb der Ruhezeiten (6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) auf maximal bis zu 2 Lkw (davon max. 1 Lkw mit Kühlaggregat) zu begrenzen. In der unter 1.6.6 festgesetzten ‚Anlieferung B1' sind Verladungen während der Ruhezeiten (6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) nur bei vollständig geschlossenem Tor und abgeschalteten Kühlaggregaten durchzuführen. Bei abgeschalteten Lkw-eigenen Kühlaggregaten während der Anlieferung kann das zugehörige Tor außerhalb der Ruhezeiten geöffnet sein.
- Für den Lebensmitteldiscountmarkt im Teilbereich C sind Verladungen in der unter 1.6.6 festgesetzten ‚Anlieferung C' nur bei vollständig geschlossenem Tor durchzuführen.
- Im Vorhabenbereich sind die ebenerdigen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze ausschließlich im Tageszeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr zu nutzen.
- Im Vorhabenbereich sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

3.6. Artenschutz

Im Bereich der im Rohbau befindlichen und teils großflächig mit Bauplanen abgedeckten Gebäudeteile der Baustelle könnten planungsrelevante Vogelarten wie Mehlschwalbe oder Turmfalke, typische Gebäudebewohner wie Straßentaube oder Mauersegler sowie auch Fledermäuse Brutstätten bzw. Quartiere nutzen. Es ist notwendig, artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, die sich bei Wiederaufnahme der Bautätigkeit ergeben könnten (Tötung, Beanspruchung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten die bestehenden Gebäudebereiche durch einen Fachgutachter zu überprüfen und nach Erfordernis geeignete Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

3.7. Entwässerungsanschlüsse

Für unmittelbare Entwässerungsanschlüsse aus dem Bauvorhaben an den verlegten Regenwasserkanal liegt die Rückstauebene in Höhe Straßenoberkante. Eine entsprechende technische Sicherung ist vorzunehmen.

3.8. 110-kV-Leitung

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des im Bereich bzw. im Verlauf des Hafenwegs liegenden 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an: stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und eine vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

3.9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die auf dem Anlageblatt 1 dargestellte Visualisierung vom Hansaring, auf Anlageblatt 2 dargestellte Visualisierung vom Hafenweg und der Lageplan mit Darstellung der Nutzungsverteilung im Erdgeschoss auf Anlageblatt 3 zum Vorhaben HafenMarkt sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.10. Einzelhandel

Sortimentsliste für die Stadt Münster
gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster Fortschreibung 2018
(Beschluss durch den Rat der Stadt Münster 14. März 2018 – V/1048/2017/1)

<table>
<tr><th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente</th><th>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungs-relevante Sortimente</th></tr>
<tr>
<td>
• Antiquitäten
• Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)
• Bekleidung aller Art
• Bettwaren (ohne Matratzen)
• Bücher, Literatur
• Bürobedarf, Organisationsmittel
• Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel
• Elektrokleingeräte
• Fahrräder und Zubehör
• Fotogeräte und -artikel
• Glas/Porzellan/ Keramikartikel
• Handarbeitsartikel /Strick-waren, Stoffe, Tuche, Meterware
• Haushaltwaren, Hausratartikel
• Haus- und Heimtextilien
• Jagdbedarf/Waffen
• Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen
• Lederwaren
• Leuchten
• Medizinische und orthopädische Geräte
• Musikinstrumente, Musikalien
• Optische Erzeugnisse
</td>
<td>
• Schreib- und Papierwaren, Schulbedarf/Bastelbedarf
• Schuhe
• Spielwaren/Hobbyartikel
• Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reit-sport und Sportgroßgeräte)
• Telefone/-zubehör
• Unterhaltungselektronik, Tonträger
• Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck

Zentren- und nahversor-gungsrelevante Sortimente
• Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)
• Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel
• Getränke
• Nahrungs- und Genussmittel
• Pharmazeutische Artikel
• Tabakwaren
• Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere
• Zeitschriften/Zeitungen
</td>
<td>
• Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen
• Baumarktsortiment im engeren Sinne (Metallwaren, Anstrich-mittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Fußböden-beläge, Sicherheits-systeme, Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
• Boote und Zubehör
• Campingwagen und -artikel, Zelte
• Erotikartikel
• Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen
• Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware
• Kinderwagen
• Küchen
• Matratzen
• Möbel, Büromöbel
• Motorräder, -zubehör und -reifen
• Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe
• Sauna-/Schwimmbad-anlagen
• Sportgroßgeräte
• Teppiche
• Tiermöbel
• Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere
</td>
</tr>
</table>