

Von: [redacted] @stadtwerke-muenster.de]
Gesendet: Montag, 23. April 2018 15:30

An: [redacted]

Betreff: Stadtwerke Münster: Stellungnahmen zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans

[Vorsicht Internetmail]:

Diese Mail haben Sie über das Internet erhalten. Bitte Anlagen und Links nur öffnen, wenn keine Anhaltspunkte für Viren vorliegen. Weitere Informationen finden Sie auch in der FAQ [Outlook](#)

Hallo [redacted],

wie heute besprochen finden Sie angefügt die Stellungnahmen zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Technische Optimierung
Fernwärme- und Stromerzeugung, Erneuerbare Energien

Stadtwerke Münster GmbH
Hafenplatz 1
48155 Münster
Telefon [redacted]
E-Mail [@stadtwerke-muenster.de
\[www.stadtwerke-muenster.de\]\(http://www.stadtwerke-muenster.de\)](mailto:@stadtwerke-muenster.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Alfons Reinkemeier
Geschäftsleitung: Dr. Henning Müller-Tengelmann (kaufm. Geschäftsführer), Dr. Dirk Wernicke (techn. Geschäftsführer)
Handelsregister Nr. B 343 des Amtsgerichtes Münster

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 01

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Dokument: Plan

Seite: -

Textauszug: -

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ([REDACTED])

In der Darstellung „Neue Darstellung“ ist die Fläche des Standortes des Kühlwasserentnahmewerks für das Heizkraftwerk Hafen am Dortmund-Ems-Kanal nicht farblich als Fläche für die Ver- und Entsorgung (gelbe Markierung) dargestellt.

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 02

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Dokument: Begründung

Seite: 2/15

Textauszug:

Mit der geplanten Umstrukturierung der industriellen Flächen zu Gewerbegebieten, der Darstellung des Kraftwerkstandorts einschließlich seiner Erweiterungsflächen als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, der Darstellung der Flächen des Bau- und Gartenmarkts sowie des geplanten Baustoffhandels als Sondergebiete sowie der Darstellung der Flächen der Feuerwache 2 sowie einer bestehenden Vereinssportanlage als Flächen für den Gemeinbedarf ergibt sich ein umfassender Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 541: Stadthafen I / Schillerstraße / Lütkenbecker Weg / Bundesstraße B 51 / Albersloher Weg.

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ()

Der Kraftwerksstandort einschließlich seiner Erweiterungsflächen ist sowohl Sondergebiet als auch Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Fernwärme.

Nicht nur die Flächen des Bau- und Gartenmarkts sowie des geplanten Baustoffhandels sind Sondergebiete auch der Kraftwerksstandort einschließlich seiner Erweiterungsflächen sind Sondergebiet! (siehe u.a. auch Begründung des B-Plans Seite 10/46 und Plan 2 zum B-Plan)

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 03

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans
Dokument: Begründung
Seite: 3/15

Textauszug:

Mit Schreiben vom 30.03.2015 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass

1. die beabsichtigte Umwandlung von Industriegebietsflächen in Gewerbegebiete südlich des Stadthafens I,
2. die Umwandlung von Nutzflächen der Stadtwerke Münster von Industriegebietsflächen in Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
3. die Umwandlung des vorhandenen Standorts der Feuerwache 2 von gemischter Baufläche in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr*

mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ()

Textvorschlag:

1. die beabsichtigte Umwandlung von Industriegebietsflächen in **Sonder- und Gewerbegebiete** südlich des Stadthafens I,

Hinweis:

Der Kraftwerksstandort einschließlich seiner Erweiterungsflächen wird nicht in ein Gewerbegebiet umgewandelt sondern in ein Sondergebiet mit Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Fernwärme.

Die Bezirksregierung hat sich in dem Anschreiben nicht explizit bezüglich der Umwandlung geäußert.

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 04

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans
Dokument: Begründung
Seite: 7/15

Textauszug:

4.4 Gewerbegebiete (GE)

Um die vorgenannten Planungsziele im Hinblick auf die im Wesentlichen gewerblichen Nutzungen zu erreichen, werden die bislang bestehenden Industriegebiete südlich des Stadthafens I in **Gewerbegebiete (GE)** umgewidmet. Zur Sicherung des Kraftwerkstandorts und seiner räumlichen Erweiterungsoptionen wird ein Teil der bisher dargestellten Industriegebiete neu als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen *Elektrizität* und *Fernwärme* dargestellt.

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ([REDACTED])

Hinweis:

Der Kraftwerksstandort einschließlich seiner Erweiterungsflächen wird nicht in ein Gewerbegebiet umgewandelt sondern in ein Sondergebiet mit Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Fernwärme.

Für Gewerbegebiete gelten nicht die für das Sondergebiet Heizkraftwerk festgelegten Immissionsrichtwerte!

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 05

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Dokument: Begründung

Seite: 9/15

Textauszug:

4.5 Sondergebiete (SO)

4.5.1 Sondergebiet, Zweckbestimmung *Bau- und Gartenmarkt (SO BuG)*

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ([REDACTED])

Hier fehlt die Beschreibung zum Sondergebiet Kraftwerksstandort mit Erweiterungsflächen!

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 06

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans
Dokument: Begründung
Seite: 10/15

Textauszug:

5.2 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtbezirken Münster-Mitte und Münster-Südost, südlich des Stadthafens I, werden die planerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung des südlichen Hafenareals gemäß den Zielen des Masterplans Hafen geschaffen.

Die Änderung umfasst

- die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiet (GE) südlich des Stadthafens,
- die Umwandlung der Nutzflächen der Stadtwerke von GI in Flächen für Ver- und Entsorgung,

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ()

Textkorrektur:

- die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in Sonder- (SO) und Gewerbegebiete (GE) südlich des Stadthafens,
- die Umwandlung der Nutzflächen der Stadtwerke von GI in ein Sondergebiet (SO) mit Flächen für Ver- und Entsorgung,

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 07

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans
Dokument: Begründung
Seite: 12/15

Textauszug:

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Die Änderung des FNP verfolgt das Ziel, die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Hafen zu schaffen. Demnach soll zukünftig auch eine Wohnnutzung nördlich des Stadthafens I (Osmo-Gelände) zulässig sein. **Folglich erfolgt zur Minderung des Emissionspotenzials südlich des Stadthafens eine Umwandlung des bisherigen Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE).**

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ()

Textvorschlag:

Folglich erfolgt zur Minderung des Emissionspotenzials südlich des Stadthafens eine Umwandlung des bisherigen Industriegebietes (GI) in **Sonder- (SO) und Gewerbegebiete (GE)**.

Stadtwerke Münster Stellungnahme zur Offenlegung der Bauleitpläne Stadthafen 1

Stellungnahme Nr.: 08

Abschnitt: 42. Änderung des Flächennutzungsplans
Dokument: Begründung
Seite: 13/15

Textauszug:

Unter anderem durch Rücknahme der GI-Darstellung südlich des Hafens sind maßgebliche gewerblich-industrielle Luftschadstoffbelastungen – über die mit dem Kraftwerk bereits genehmigten und in der Summe irrelevanten Auswirkungen hinaus – nicht zu erwarten.

Stellungnahme Stadtwerke Münster T400 ([REDACTED])

Diese Formulierung lässt keinen Spielraum für eine Erhöhung der gewerblich-industriellen Luftschadstoffbelastungen und damit für eine Erweiterung des Kraftwerkstandorts!

Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,
Verkehrsplanung

Albersloher Weg 33
48127 Münster



Voorb per Telefax (ohne Anlage): 492-7732

DATUM

04.05.2018

Stadtwerke Münster GmbH ./ Stadt Münster

- 42. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 541 Teilabschnitt I: Stadthafen I / Lütkenbecker Weg / Bunderstraße B 51 / Albersloher Weg

hier: Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

in den vorbezeichneten Bauleitplanverfahren vertreten wir bekanntlich die rechtlichen Interessen der Stadtwerke Münster GmbH. Anknüpfend an unsere gemeinsamen Besprechungen nehmen wir nachfolgend namens unserer Mandantin noch einmal zusammenfassend zu den derzeit offenliegenden Planentwürfen Stellung:

I.

Zu begrüßen ist aus der betriebstechnischen Sicht der Stadtwerke Münster, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene **Emissionskontingentierung** zur Sicherung des Kraft-

werksstandortes gewisse Spielräume belässt. Diese sind angezeigt, um auf Veränderungen des Energiemarktes sowie der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen bei Bedarf reagieren zu können.

II.

1. Nachgebessert werden sollte die **Emissionskontingentierung** insoweit, wie sie im offengelegten Bebauungsplanentwurf für den Teilabschnitt I noch nicht die **Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung** berücksichtigt. Das BVerwG hat mit Urteil vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) u.a. ausgeführt, dass bei der Kontingentierung eines Gewerbegebietes zu verlangen sei, dass zumindest auf einer Teilfläche alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen uneingeschränkt möglich sein müssten. Sei dies nicht gewährleistet, so bestehe (nur) die Möglichkeit einer planexternen Gliederung.

Da vorliegend sämtliche Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet kontingentiert werden sollen, müsste, um den Anforderungen des BVerwG gerecht zu werden, im Bebauungsplan bzw. seiner Begründung von der Möglichkeit einer planexternen Gliederung noch Gebrauch gemacht werden. Ansonsten dürfte sich die Planung auch aus diesem Grunde als unwirksam erweisen.

2. Weiter sollte das **Schallschutzkonzept** noch einmal daraufhin hinterfragt werden, ob die im zugrunde liegenden Immissionsschutzgutachten in Rechnung gestellten **Überschreitungen von Immissionsrichtwerten** (dies betrifft im Teilabschnitt I vor allem die Kerngebiete östlich des Albersloher Weges im Bereich Kiesekamps Mühle) planerisch erforderlich und gerechtfertigt sind. Der Hinweis auf Ziff. 6.1 TA Lärm („Fußnote 19“) im Immissionsschutz-Gutachten (S. 20) sollte ggf. konkretisiert werden.

3. Das **Kühlwasserentnahmehbauwerk am DEK** sollte als solches bezeichnet werden (anstelle von „Hebeanlage“ im Planentwurf und „Gasübergabestation“ im Immissions- schutzgutachten (S. 25)). Außerdem sollte auch für diese mit nicht unerheblichen Ge- räuschemissionen verbundene plangebietsinterne Nutzung konsequenter Weise ein **Emissionskontingent** festgesetzt werden, das den bestehenden Betriebsumfang sicher abdeckt. Außerdem ist das Kühlwasserentnahmehbauwerk als bestehende Anlage in Ta- belle 12 des Immissionsschutz-Gutachtens aufzunehmen.
4. Überprüft werden sollten die **Größenangaben zur Fläche des Sondergebietes Heiz- kraftwerk**: Während in dem Entwurf der Planbegründung von 4,2 ha ausgegangen wird (vgl. 7. Flächenbilanz, Tabelle 2), legt das Immissionsschutz-Gutachten 3,95 ha (Tabel- le 16, TF10 = 33.100 m² und TF11= 6.400 m²) zugrunde.
5. Für den vom **Schiffsverkehr** ausgehenden Verkehrslärm sollte vor dem Hintergrund des Ausbaus des DEK hinterfragt werden, ob die Verkehrszahlen aus dem Jahre 2014 (vgl. Entwurf Begründung S. 29; Immissionsschutz-Gutachten S. 61 f.) noch herange- zogen werden können.
6. Das Immissionsschutz-Gutachten gibt für die **Versorgungsanlage** der Stadtwerke in Tabelle 7 (S. 25) „**Gasübergabestation**“ an. Tatsächlich dürfte es sich bei dem ge- meinten Bauwerk um das Kühlwasserentnahmehbauwerk handeln.
7. Die nach dem Planentwurf mit **Leitungsrechten** zu belastende Fläche östlich der „gro- ßen Lehnkering-Halle“ sollte aus Gründen der Vermarktbarkeit auf die Westseite der Halle – wie für den Verbindungsweg zur Uferpromenade bereits geschehen – verlegt werden (siehe **Anlage 1**, dort A).

8. Die Straße **Am Mittelhafen** sollte zukünftig eine öffentliche Erschließung des Grundstücks Am Mittelhafen 63 (Flst. 622) ermöglichen (vgl. **Anlage 1**, dort B). Der Entwurf des Teilabschnitts I sieht bislang im letzten Abschnitt zum DEK hin lediglich eine **GFL-Fläche** vor. Die Gesamtsituation in diesem Bereich lässt jedoch erwarten, dass im Rahmen der späteren Vermarktung eine Neuaufteilung der zusammen rd. 3.400 m² großen Flurstücke 621 und 622 in Betracht gezogen wird. Dies lässt ebenso eine öffentliche Erschließung über den bisher vorgesehenen Bereich hinaus angezeigt sein, wie die Grundstückssituation an der zum Hafen hin orientierte Seite der Straße; die dort vorgesehene, nahezu quadratische Baufläche umfasst rd. 7.500 m² und entspricht damit nicht der Maßstäblichkeit der in Aussicht genommenen zukünftigen Nutzungen. Es ist daher von Grundstücksteilungen auszugehen. Für die angemessene städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ist somit eine deutlich weiter in Richtung DEK geführte öffentliche Erschließung erforderlich.

9. Die **Breite der Verbindungsstraße**, die im weiteren Verlauf unter dem Albersloher Weg geführt wird (siehe **Anlage 1**, dort C) sollte zugunsten der zum DEK gelegenen Grundstücke reduziert werden. Das Grundstücksband zum DEK weist mit rd. 32 m eine geringe Tiefe auf. Dadurch wird das Spektrum der möglichen Nutzungen trotz attraktiver Uferlage erheblich einschränkt. Die Verbindungsstraße selbst ist hingegen mit einer Breite von rd. 15,5 m sehr großzügig dimensioniert. Die Dimensionierung kann sich außerdem in Bezug auf den späteren Erschließungsbeitrag in doppelter Hinsicht nachteilig für die begünstigten Anlieger auswirken. Zum einen ist aufgrund der Breite ein erhöhter Grunderwerbsaufwand erforderlich (auch bei einer Regelung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen der dort noch nicht abgeschlossenen Umlegung), zum anderen sind die Herstellungskosten erhöht. Wir regen daher an, die Breite der Verbindungsstraße zugunsten des zum DEK gelegenen Grundstücksbandes zu reduzieren.

III.

Zu der **Aufteilung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 541** in den jetzt offenliegenden Teilabschnitt I (Hafensüdseite) und den Teilabschnitt II (Hafennordseite) haben die Stadtwerke Münster bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Verwiesen sei hierzu weiter auf unsere gemeinsame Besprechung am 23.04.2018 und den jüngsten Austausch zwischen dem Stadtbaurat und der Geschäftsführung der Stadtwerke Münster.

IV.

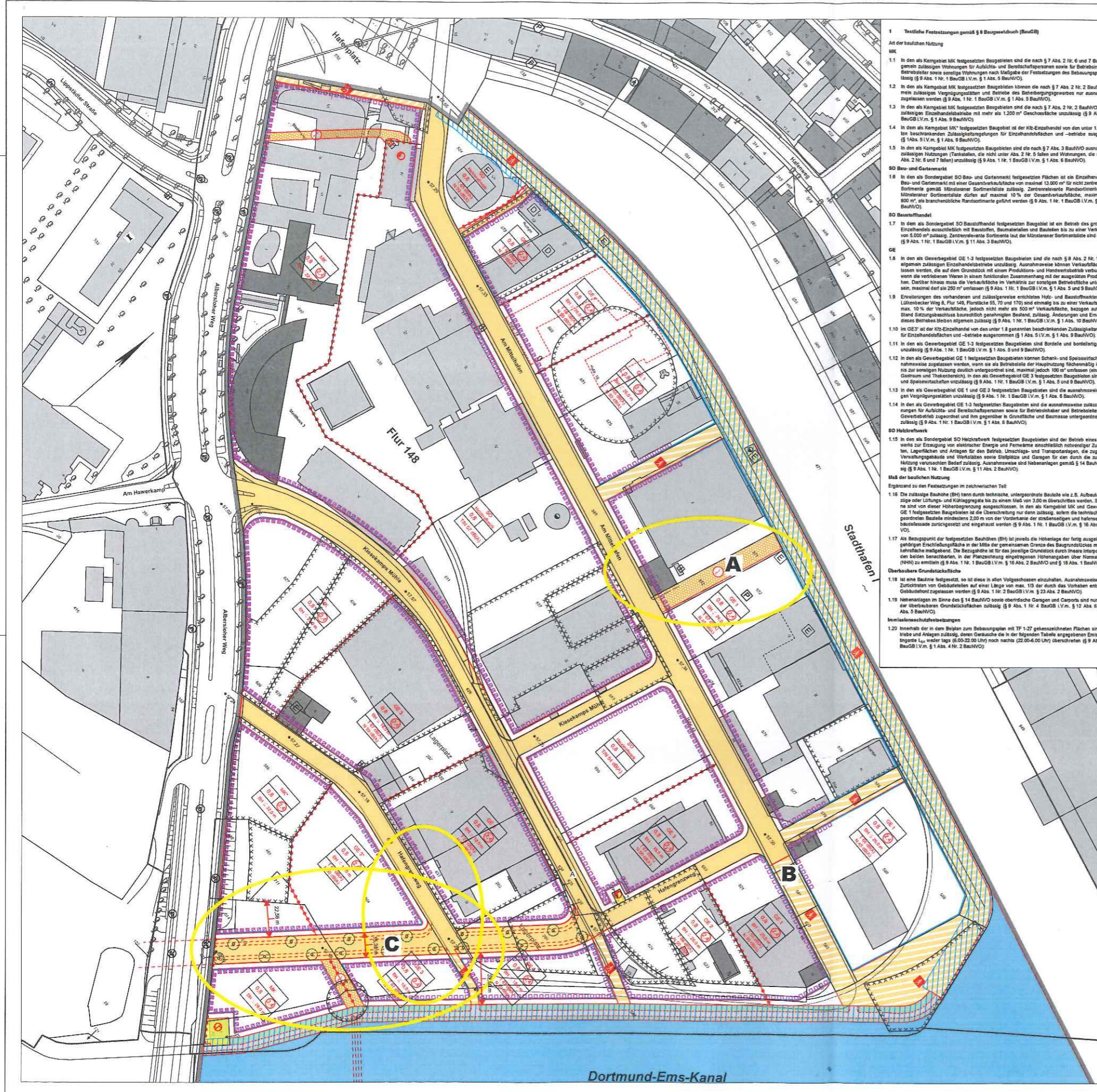
Im Hinblick auf den gleichfalls offenliegenden **Entwurf der 42. Änderung des FNP** verweisen wir auf die von den Stadtwerken Münster unmittelbar gemachte Eingabe (vgl. E-Mail von [REDACTED] an [REDACTED] v. 23.04.2018).

V.

Für das **weitere Verfahren** würden begrüßen, wenn Sie uns zeitnah über den Umgang mit unseren Einwendungen und etwaige Veränderungen des Planentwurfes unterrichten würden. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung. Die Stadtwerke Münster möchten sich auch im Weiteren konstruktiv in die Hafenentwicklung einbringen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
Rechtsanwalt



1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung

MK

1. In den als Kargebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauGBVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzung des Bebauungsplans unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.2 In den als Kargebiet MK festgesetzten Baugebieten dürfen die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGBVO allgemein zulässigen Verkaufsstätten und Betriebe des Betriebsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.3 In den als Kargebiet MK festgesetzten Baugebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGBVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.4 In den als Kargebiet MK festgesetzten Baugebieten ist der Kfz-Einschallmaß von unter 1.3 genannten beschrankenden Zulässigkeitsvorgaben für Einzelhandelsflächen – und –betriebe ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.5 In den als Kargebiet MK festgesetzten Baugebieten ist der Kfz-Einschallmaß von den unter 1.3 genannten beschrankenden Zulässigkeitsvorgaben für Einzelhandelsflächen – und –betriebe ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.6 In den als Sondergebiet SO Bau- und Gewerbeamt festgesetzten Flächen ist ein Einzelhandelsbetrieb Bau- und Gewerbeamt mit einer Gesamtmaktfäche von maximal 13.000 m² für nicht zentralisierte Sortiments- Zentrenrelevante Randstücke laut der Münsteraner Sortimentsliste zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.7 In dem als Sondergebiet SO Bau- und Gewerbeamt festgesetzten Baugebiet ist ein Betrieb des großflächigen Einzelhandels ausschließlich mit Baustoffen, Baumaterialien und Bauteilen bis zu einer Verkaufsfäche von 5.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Randstücke dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 200 m² als branchenliche Randstücke geführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 11 Abs. 3 BauGB).

1.8 In dem als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handelsbetrieb verbunden sind, wenn diese Verkaufsstätten nicht über eine eigene Verkaufsfäche verfügen und die Betriebsleiter und Betriebsleiter sowie sonstige Betriebsleiter nicht an der Betriebsleitung beteiligt sind. Dieser muss die Verkaufsstätten im Verhältnis zur sonstigen Betriebsleiter unterordnen, maximal darf sie 250 m² umfassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB).

1.9 Erweiterungen des vorhandenen und zulässig gewordene errichteten Hob- und Baustoffmarktes (Lugrum, Lütkenbecker Weg, B 51, Albersloher Weg, Kieskamps Mühle, 65, 70 und 100) sind ebenfalls bis zu einer Verkaufsfäche von max. 10 m² der Kfz-Einschallmaß zulässig. In diesen Flächen ist die Ausweitung und Erweiterung des bestehenden Betriebes ebenso zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.10 Im GE 1 ist der Kfz-Einschallmaß von den unter 1.8 genannten beschrankenden Zulässigkeitsvorgaben für Einzelhandelsflächen – und –betriebe ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 BauGB).

1.11 In den als Gewerbegebiet GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die den Gewerbegebiet zugewiesen sind und ihnen äquivalent in Grundsätzen und Baumaßnahmen gestaltet sind, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 6 BauGB).

1.12 In den als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten kannen Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Betriebsstelle der Hauptgeschäftsführung in Verhältnis zur sonstigen Nutzung deutlich untergeordnet sind, maximal jedoch 100 m² umfassen (einschließlich Gewerbe- und Thekenraum). In diesen Flächen ist die Ausweitung und Erweiterung des bestehenden Schank- und Speisewirtschafts zu verzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB).

1.13 In den als Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 6 BauGB).

1.14 In den Gewerbegebieten GE 1-3 festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die den Gewerbegebiet zugewiesen sind und ihnen äquivalent in Grundsätzen und Baumaßnahmen gestaltet sind, unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 6 BauGB).

1.15 In den als Sondergebiet SO Heizkraftwerk festgesetzten Baugebieten sind der Betrieb eines Heizkraftwerks zur Erzeugung von elektrischer Energie und Fernwärme einschließlich notwendiger Zubehörbauten, Lagerflächen und Anlagen für den Betrieb, Umspann- und Transportanlagen, die zugeordneten Verwaltungsräume, Betriebs- und Betriebsleiter sowie Anlagen für den Betrieb der zugehörige Nutzung verursachende Betrieb zulässig. Ausnahmeweise sind Nahrungswaren gemäß § 10 BauVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 1 Abs. 2 BauVO).

1.16 Der Betrieb eines Heizkraftwerks kann durch technische, untergeordnete Baufälle wie z.B. Außenluftluft, Zuluft oder Abwärme- und Kühlabwärme zu einem Betrieb von 200 m² übergehen. Schallabfuhr ist auf den Betrieb des Heizkraftwerks während der Betriebszeit zu richten. In den als Kargebiet MK und Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten ist die Überhöhung nur dann zulässig, sofern die technischen untergeordneten Baufälle mindestens 2,00 m von der Vorderseite der straßenseitigen und hauseigenen Gebäudenfassade zugeordnet und eingemauert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 23 Abs. 1 BauVO).

1.17 Als Bezugspunkt der festgesetzten Baufälle (BF) ist jeweils die Höhelage der fertig ausgebaute zu zugehörigen Erschließungsfläche oder der Mitte der gemeinsamen Breite des Baugrubenrisses mit der Verkehrshöhe abzulegen. Die Bezugshöhe ist die Überschreitung nur dann zulässig, sofern die technischen untergeordneten Baufälle mindestens 2,00 m von der Vorderseite der straßenseitigen und hauseigenen Gebäudenfassade zugeordnet und eingemauert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 23 Abs. 1 BauVO).

1.18 Ist eine Baufalle festgesetzt, so ist diese in allen Vollgeschossen einzuhalten. Ausnahmeweise kann ein Zentrikpunkt von Gebäudeteilen auf einer Länge von max. 10 m durch das Vohamen entstehende Gebäudenfalle zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB V.m. § 23 Abs. 2 BauVO).

1.19 Nebenflügel im Sinne des § 10 BauVO sowie Sonderflügel und nur Nebenflügel überwiegend Grundsächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB V.m. § 12 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauVO).

1.20 Innenhof in den im Beipiel zum Bebauungsplan mit § 1-27 gekennzeichneten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontrakte L_{10} wieder tag (6:00-22:00 Uhr) noch nach (22:00-6:00 Uhr) überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB V.m. § 4 Nr. 2 BauVO).

1.21 An Gebäudenfronten, die entlang der durch Lärmpegelbereich (LPB) gekennzeichneten Flächen/Baugebieten gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zu diesen erichtet sind und passen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrsgeräusche an.

1.22 Für die im Bebauungsplan und im Beipiel zum Bebauungsplan Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenabschnitte oder Teile davon sind die Außenbauteile von Bürosäumen mit einem erforderlichen resultierenden Schallabfalle-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu erreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.23 Für die im Bebauungsplan und im Beipiel zum Bebauungsplan Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenabschnitte oder Teile davon sind die Außenbauteile von Bürosäumen mit einem erforderlichen resultierenden Schallabfalle-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu erreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.24 Für die im Bebauungsplan und im Beipiel zum Bebauungsplan Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenabschnitte oder Teile davon sind die Außenbauteile von Bürosäumen mit einem erforderlichen resultierenden Schallabfalle-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu erreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.25 Für die im Bebauungsplan und im Beipiel zum Bebauungsplan Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenabschnitte oder Teile davon sind die Außenbauteile von Bürosäumen mit einem erforderlichen resultierenden Schallabfalle-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB zu erreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.26 Wird, dass einem Einzelfall geringe Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen – und – entsprechend der Nachweis im Bebauungsverfahren von den festgesetzten Lärmpegelbereichen zurückgetreten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.27 Die mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leistungsnachtrag zugunsten der Erschließungsträger zu belieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.28 In den als Kargebiet MK, als Sondergebiet SO Baum und in den als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzten Baugebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche ebenmäßig dauerhaft zu beginnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.29 Bei allen Baugebieten ist die Anpflanzung von Lärmschutzpflanzen in einem Abstand von 2,5 m zu 2,5 m zu pflanzen und mit Erneuerung zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.30 Das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft bezeichnete Gelände ist zu pflanzen und zu pflegen. Es dürfen keine nachhaltigen Veränderungen vorgenommen werden. Die Pflanzung von Bodenverschwendern keine Auffüllungen und Abgräben vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

1.31 DIN-Vorschriften/Regelwerke:

Die in vorliegenden Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften, andere integrierte Regelwerke und die sonstigen DIN-Vorschriften, die während der Dienstzeit bei der Stadt Münster, im Konsortium Planer-Bauamt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesetzt werden.

3 Hinweise:

1.32 DIN-Vorschriften/Regelwerke:

Die in vorliegenden Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften, andere integrierte Regelwerke und die sonstigen DIN-Vorschriften, die während der Dienstzeit bei der Stadt Münster, im Konsortium Planer-Bauamt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesetzt werden.

3.2 Altlasten:

Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen finden sich Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten. Die Altlasten sind in Abstimmung mit dem Umwelt Fachgruppen zu untersuchen und zu beseitigen. Die Wahrnehmung dieser Umweltfaktoren ist zu berücksichtigen. Bei bestehenden Befunden sind Abstimmungen mit den zuständigen Umweltbehörden vorzunehmen. Bei bestehenden Befunden ist die Beseitigung der Altlasten zu berücksichtigen. Die Wahrnehmung dieser Umweltfaktoren ist zu berücksichtigen. Bei bestehenden Befunden ist die Beseitigung der Altlasten zu berücksichtigen.

3.3 Bodenarten:

Die Entdeckung von Bodenarten im Voraus ist unzulässig. Auch Verlagerungen in der natürlichen Bodenschichtfeinheit ist unzulässig. Der Stadt Münster ist die Bodenart zu bestimmen.

3.4 Dienstzeit:

Veränderungen an oder in der Umgebung eines Baudenkmals sind im Rahmen der Denkmalschutzverordnung nach § 9 DSchG NRW abzumelden.

3.5 Artenhansch zu Gebäudenanierung oder Abriss:

Bei konkretisierten Planungen, insbesondere Anträgen auf Gebäudenanierung oder Gebäudenutzung ist das Vorkommen von Pflastersteinen bzw. Brüpfelsen des Weltkaises in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster genauer zu untersuchen, so dass Zugriffsvorlebe gemäß § 44 Abs. 1 BauGB verhindert werden können.

3.6 Baugruben:

Die Erstellung von Bodenabfällen (kulturschichtliche Bodenabfälle, Mauer, Einzelfund, aber auch Verlagerungen in der natürlichen Bodenschichtfeinheit) ist unzulässig. Der Stadt Münster ist die Bodenart zu bestimmen.

3.7 Denkmale:

Die Bodenabfälle sind in Abstimmung mit dem Denkmalamt zu beseitigen.

3.8 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.9 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.10 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.11 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.12 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.13 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.14 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.15 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.16 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.17 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.18 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.19 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.20 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.21 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.22 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.23 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.24 Flurkennzeichnung:

Die Flurkennzeichnung ist zu berücksichtigen.

3.25 Flurkennzeichnung: