

## Textliche Festsetzungen

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

#### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. **Vorhabensbereich A:** In dem mit **A** gekennzeichneten Teilbereich ist ausschließlich ein Verbrauchermarkt (inklusive Konzessionäre ) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.950 m<sup>2</sup> zulässig. Als Hauptsortiment dürfen Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.600 m<sup>2</sup> geführt werden. Sortimente der Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) (GV.NRW 2017, 122) sowie zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> geführt werden. Einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 120 m<sup>2</sup> VK
- Bekleidung aller Art: maximal 300 m<sup>2</sup> VK
- Schuhe, Lederwaren: maximal 200 m<sup>2</sup> VK
- alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (überwiegend Aktionsware): maximal 90 m<sup>2</sup> VK

(§ 12 Abs. 3 BauGB).

##### 1.1.2. **Vorhabensbereich B:** In dem mit **B** gekennzeichneten Teilbereich sind

- a. im Erdgeschoss ausschließlich ein Drogeriefachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup>, eine Apotheke mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 50 m<sup>2</sup> sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Im Drogeriefachmarkt dürfen als Hauptsortiment Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel auf einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 495 m<sup>2</sup> geführt werden. Sortimente der Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) (GV.NRW 2017, 122) sowie zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 55 m<sup>2</sup> geführt werden. Einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: maximal 30 m<sup>2</sup> VK
- Bekleidung aller Art: maximal 20 m<sup>2</sup> VK

- alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (überwiegend Aktionsware): maximal 20 m<sup>2</sup> 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).

1.1.3. **Vorhabensbereich C:** In dem mit **C** gekennzeichneten Teilbereich sind

- a. im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 900 m<sup>2</sup> sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Im Lebensmitteldiscountmarkt dürfen als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf einer maximalen Verkaufsfläche von 720 m<sup>2</sup> geführt werden. Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente laut der Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des LEP NRW (GV.NRW 2017, 122), oder der Sortimentsliste für die Stadt Münster dürfen als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 180 m<sup>2</sup> geführt werden. Einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:
  - Drogerie- / Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel und Pharmazeutische Artikel: maximal 50 m<sup>2</sup> VK
  - Bekleidung aller Art: maximal 50 m<sup>2</sup> VK
  - Schuhe, Lederwaren: maximal 50 m<sup>2</sup> VK
  - alle anderen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (überwiegend Aktionsware): maximal. 30 m<sup>2</sup> VK.
- b. im 1. Obergeschoss der mit einer Mindesthöhe von 69,80 m über NHN bzw. 72,40 m über NHN und einer maximalen Höhe von 70,80 m über NHN bzw. 73,40 m über NHN festgesetzten Bauteile ausschließlich Dienstleistungsbetriebe und / oder Wohnnutzungen zulässig.
- c. im 2. bzw. 2. und 3. Obergeschoss der mit einer Mindesthöhe von 69,80 m über NHN bzw. 72,40 m über NHN und einer maximalen Höhe von 70,80 m über NHN bzw. 73,40 m über NHN festgesetzten Bauteile ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
- d. in allen Obergeschossen der mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 71,40 m über NHN bzw. 75,10 m über NHN und einer Mindesthöhe von 68,00 m über NHN und einer maximalen Höhe von 68,50 m über NHN festgesetzten Bauteile ausschließlich Dienstleistungsbetriebe zulässig.

- 1.1.4. Soweit nach vorstehenden textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.3 „Dienstleistungsbetriebe“ zulässig sind, sind damit Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe, nicht jedoch Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und

bordellähnliche Betriebe, Spielhallen und Wettbüros oder Vergnügungsstätten aller Art zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.5. Soweit der Teilbereich **A** mit dem Gebäude auf dem Teilbereich **B** mit einer baulichen Höhe von maximal 73,30 m ü. NHN überbaut wird, gelten für die zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen ausschließlich die Festsetzungen nach 1.1.2 (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.6. In dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baugebiet sind die § 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. Ergänzende Randsortimente sind auf maximal jeweils 5 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

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- (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) die Fläche des Vorhabenbereiches abzüglich der in diesem festgesetzten Straßenverkehrsflächen maßgebend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

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 Oberkante der ausgebauten Wegefläche festgesetzt. Als Höhe der baulichen Anlage gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches / der Oberkante der aufsteigenden Außenwand (§ 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 baulicher Anlagen für technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig, sofern diese um mindestens 4,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 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 Vorhabenbereichs können Gebäudeteile im Erdgeschoss des mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 71,40 m über NHN festgesetzten Gebäudes über

eine Länge von bis zu 45,00 m und bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m von der Baulinie zurücktreten. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zum Hafenweg sowie der mit einer Mindestdurchgangshöhe von 3,60 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 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.4. Nebenanlagen, ruhender Verkehr

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

1.4.2. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4.3. Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagenboxen-/überdachungen, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. der Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, Standorte für Abfallbehälter und fernmeldetechnische Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO).

1.5. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1. Im Vorhabenbereich sind mindestens 30 standortgerechte Bäume in Pflanztrögen mit einer Boden- / Substratmächtigkeit von mindestens 1,00 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind mindestens acht Bäume im Zufahrtbereich vom Hansaring, mindestens 14 Bäume im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St), zwischen den Teilbereichen A und C und dem Hafenweg, und mindestens acht Bäume innerhalb der festgesetzten Gehrechtsfläche für die Öffentlichkeit am Hafenweg zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 14 Hochstämme einer kleinkronigen standortgerechten Baumart und 16 Hochstämme einer mittel- bis großkronigen standortgerechten Baumart in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (3xv.) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm. Die Baumstandorte 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 m<sup>2</sup> 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 dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu gestalten. Die hierbei erstellten Grün- und Pflanzflächen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5.4. Im Mischgebiet 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 m<sup>2</sup> (2,00 x 3,00 m) herzustellen, 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. Im Geltungsbereich sind an den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 und den im Schalltechnischen Bericht (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. LL5683.11/01) ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche zu bestimmen. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

<b>Lärmpegelbereich</b>	I	II	III	IV	V	VI	VII*
<b>maßgeblicher Außenlärmpegel</b> <small>L<sub>a</sub> in dB(A)</small>	55	60	65	70	75	80	ab 80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 zum Schutz gegen Verkehrslärm an den als Lärmpegelbereich IV und V gekennzeichneten Fassaden bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind, Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern

ermöglichen. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Lüftungssysteme sind nicht erforderlich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern von Schlafräumen den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 1.6.3. Im Geltungsbereich sind zum Schutz gegen Gewerbelärm an den in der Abbildung „Aufenthaltsräume mit nicht öffnungsfähigen Fenstern“ als mit nicht öffnungsfähigen Fenstern gekennzeichneten Fassaden bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die nicht nur zum 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).
- 1.6.4. Im Vorhabenbereich ist, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 945, 946 und 961 eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5,00 m über Oberkante Gelände bzw. Oberkante Fahrbahn der Anlieferung A1 mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von  $R'_w \geq 25$  dB zu errichten, sofern nicht die dort bereits auf der Grenze stehende Wand in gleicher Höhe erhalten bleibt. Die Lärmschutzwand darf Außenwand einer geschlossenen oder teilgeschlossenen Anlieferung werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.6.5. Im Vorhabenbereich ist die Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes im Teilbereich **A** ausschließlich auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ‚Anlieferung A1‘ und ‚Anlieferung A2‘ zulässig, die Anlieferung des geplanten Lebensmittel-discountmarktes im Teilbereich **C** ist ausschließlich auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ‚Anlieferung C‘ zulässig. Die Anlieferflächen A1 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).
- 1.6.6. 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).
- 1.6.7. Im Vorhabenbereich sind die Innenwände und Decken der Tiefgaragenein- und -ausfahrtsrampe vom / zum Hafenweg hochabsorbierend in Anlehnung an die DIN EN 1793-1 (Ausgabe April 2013) mit Mindestmaterialeigenschaften entsprechend der Absorptionskategorie A3 (Einzahl-Angabe zur Schallabsorption DL<sub>a</sub>: 8-11 dB) zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.6.8. Im Vorhabenbereich sind die oberirdischen Fahrgassen und Rampen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten ausschließlich in Asphalt oder in einem in seinem Geräuschverhalten gleichwertigem Belag herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.9. Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.6.1 bis 1.6.8 zur Lärmvorsorge können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelfallnachweises nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW**

2.1. Im Geltungsbereich 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 den Grundstückseigentümern abgeschlossen (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

### **3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum `Planen - Bauen - Umwelt` 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 Juni 2019 sind weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen nur dann erforderlich, sollten künftig erdeingreifende Maßnahmen für weitere Gebäude/-teile, Nebenanlagen etc. geplant sein. Die Überprüfungsmaßnahmen sind mit der örtlichen Ordnungsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

### **3.4. Sanierte Altlastenflächen**

Für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Flächen der ehemaligen Postimmobilie Hansaring 64, der Star-Tankstelle am Hansaring 54 und die Flächen des ehemaligen Holzkontors Heinrich Wehmeyer GmbH & Co. KG, Hansaring 50-52 wurde eine vollständige Sanierung der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und den mit dem Umweltamt der Stadt Münster erstellten Sanierungskonzepten durchgeführt und mit Stand April 2019 als abgeschlossen dokumentiert. Die Sanierungsnachweise sind der

Dokumentation zur Sanierung beigefügt. Die Standorte der sanierten schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle am Hansaring (Nr.10048) und der Altlast-/Verdachtsfläche (Nr. 232) am Hafenweg werden weitergehend im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführt.

### 3.5. Immissionsschutz

Laut dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL5683.2/03 zur Gewerbelärmuntersuchung, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (derzeit in Bearbeitung), ist ein ausreichender Immissionsschutz nur mit folgenden betrieblichen Einschränkungen sichergestellt: Im Vorhabenbereich

- sollten Anlieferungen außerhalb des Tageszeitraums von 6:00 – 22:00 Uhr ausgeschlossen werden.
- sollte der ebenerdige Parkplatz – als Kundenparkplatz – nur im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr genutzt werden.
- sollten innerhalb der unter 1.6.5 festgesetzten Anlieferzone A1 Verladungen während der Ruhezeiten nur bei vollständig geschlossenem Tor und abgeschalteten Kühlaggregaten erfolgen. Bei abgeschalteten LKW-eigenen Kühlaggregaten während der Anlieferung könnte das zugehörige Tor außerhalb der Ruhezeit geöffnet sein.
- sollten ausschließlich lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.

### 3.6. Artenschutz

Im Zusammenhang mit den im Rohbau befindlichen Gebäudeteilen könnten typische Gebäudebewohner wie die Stadttaube Brutstätten im Bereich der Baustelle nutzen. Falls aufgrund der ruhenden Bauarbeiten nicht durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert werden kann, dass keine Brutstätten gebildet werden, sind Begehungen der Gebäude vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen.

### 3.7. Entwässerungsanschlüsse

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

### 3.8. Vorhaben- und Erschließungsplan

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



3.9. Einzelhandel

**Sortimentsliste für die Stadt Münster**

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

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten</li> <li>• Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Bettwaren (ohne Matratzen)</li> <li>• Bücher, Literatur</li> <li>• Bürobedarf, Organisationsmittel</li> <li>• Computer und –zubehör, Kommunikationsmittel</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fotogeräte und -artikel</li> <li>• Glas/Porzellan/ Keramikartikel</li> <li>• Handarbeitsartikel /Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterware</li> <li>• Haushaltwaren, Hausrat- artikel</li> <li>• Haus- und Heimtextilien</li> <li>• Jagdbedarf/Waffen</li> <li>• Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und - rahmen</li> <li>• Lederwaren</li> <li>• Leuchten</li> <li>• Medizinische und orthopädische Geräte</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optische Erzeugnisse</li> <li>• Schreib- und Papierwaren, Schulbedarf/Bastelbedarf</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Spielwaren/Hobbyartikel</li> <li>• Sportartikel/Sportgeräte/ Sportbekleidung (ohne Reitsport und Sportgroßgeräte)</li> <li>• Telefone/-zubehör</li> <li>• Unterhaltungselektronik, Tonträger</li> <li>• Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)</li> <li>• Drogerie-/Parfümerieartikel/ Kosmetische Artikel</li> <li>• Getränke</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Pharmazeutische Artikel</li> <li>• Tabakwaren</li> <li>• Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere</li> <li>• Zeitschriften/Zeitungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autos, Autoteile, -zubehör und -reifen</li> <li>• Baumarktsortiment im engeren Sinne (Metallwaren, Anstrich- mittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Fußböden- beläge, Sicherheits- systeme, Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Campingwagen und - artikel, Zelte</li> <li>• Erotikartikel</li> <li>• Gartenbedarf, -möbel, -geräte, Pflanzen</li> <li>• Haushaltsgroßgeräte, weiße Ware</li> <li>• Kinderwagen</li> <li>• Küchen</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel, Büromöbel</li> <li>• Motorräder, -zubehör und -reifen</li> <li>• Reitsportartikel ohne Reitbekleidung und Reitschuhe</li> <li>• Sauna- /Schwimmbadanlagen</li> <li>• Sportgroßgeräte</li> <li>• Teppiche</li> <li>• Tiermöbel</li> <li>• Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere</li> </ul>

### **Sortimente**

gemäß Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).