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

1.1 Vorhabenbereich A: In dem mit (A) gekennzeichneten Teilbereich ist ausschließlich ein Verbrauchermarkt (inklusive Konzessionäre für Randsortimente im Vorkassenbereich) mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² und mit einem Getränkemarkt mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig. Im Verbrauchermarkt/ Getränkemarkt dürfen als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf einer Verkaufsfläche von max. 2.800 m² geführt werden. Zentrentypische Sortimente laut der Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (GV.NRW 2013, 420, 431), oder laut der Münsteraner Sortimentsliste dürfen als Randsortimente bis zu einer Gesamtfläche von max. 600 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Gesundheits- und Körperpflege (Drogerie-/Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel): max. 120 m²
- Bekleidung: max. 300 m²
- Schuhe/Lederwaren: max. 200 m²
- alle anderen zentrentypischen Sortimente: max. 90 m²

(§ 12 Abs. 3 BauG).

1.2 Vorhabenbereich B: In dem mit (B) gekennzeichneten Teilbereich sind
- im Erdgeschoss ausschließlich ein Drogeriefachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 550 m², eine Apotheke mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren von 50 m² sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Drogeriefachmarkt dürfen als Hauptsortiment Artikel der Gesundheits- und Körperpflege (Drogerie-/ Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel) auf max. 495 m² geführt werden. Zentrentypische Sortimente laut der Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (GV.NRW 2013, 420, 431), oder laut der Münsteraner Sortimentsliste dürfen als Randsortimente bis zu einer Gesamtfläche von maximal 55 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: max. 30 m²
- Bekleidung: max. 20 m²
- alle anderen zentrentypischen Sortimente: max. 20 m².

- im 1. Obergeschoss ausschließlich Dienstleistungsbetriebe, Praxen/Büros zulässig.
- im 2. bis 4. Obergeschoss ausschließlich Praxen/Büros und/oder Wohnnutzungen zulässig.
- ab dem 5. bis 6. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen zulässig

(§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.3 Vorhabenbereich C: In dem mit (C) gekennzeichneten Teilbereich sind
- im Erdgeschoss ausschließlich ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 900 m² sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Im Lebensmitteldiscounter dürfen als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke auf max. 720 m² geführt werden. Zentrentypische Sortimente laut der Anlage 1 zum LEP, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (GV.NRW 2013, 420, 431), oder laut der Münsteraner Sortimentsliste dürfen als Randsortimente bis zu einer Gesamtfläche von 180 m² geführt werden, einzelne Sortimente aber mit folgenden Beschränkungen:

- Gesundheits- und Körperpflege (Drogerie-/Parfümerieartikel, Kosmetische Artikel, Pharmazeutische Artikel): max. 50 m²
- Bekleidung: max. 50 m²
- Schuhe/Lederwaren: max. 50 m²
- alle anderen zentrentypischen Sortimente: max. 30 m².

- im 1. Obergeschoss der mit einer Mindesthöhe von 11,70 m bzw. 14,70 m und einer maximalen Höhe von 12,70 m bzw. 15,70 m festgesetzten Bauteile ausschließlich Praxen/Büros und/oder Wohnnutzungen zulässig.
- im 2. bzw. 2. und 3. Obergeschoss der mit einer Mindesthöhe von 11,70 m bzw. 14,70 m und einer maximalen Höhe von 12,70 m bzw. 15,70 m festgesetzten Bauteile ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
- in allen Obergeschossen der mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 13,70 m bzw. 17,40 m und einer Mindesthöhe von 9,80 m und einer maximalen Höhe von 10,80 m festgesetzten Bauteile ausschließlich Praxen/Büros zulässig

(§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.4 Soweit der Teilbereich (A) mit dem Gebäude auf dem Teilbereich (B) mit einer Höhe von max. 15,60 m überbaut wird, gelten für die zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen ausschließlich die Festsetzungen nach 1.2 (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.5 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 und somit unzulässig. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (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).

1.6 In dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Münsteraner Sortimentsliste“ zulässig. Ergänzende Randsortimente sind zulässig auf maximal jeweils 5 % der zulässigen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.7 Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, Mindestgebäudehöhen und zwingend festgesetzten Gebäudehöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe bzw. Mindestgebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die mit 57,68 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche des Hansarings (außerhalb des Geltungsbereichs) nordöstlich des Einfahrtsbereichs zum Vorhabengrundstück anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.8 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann bei zwingend festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 20 cm über - bzw. unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V .m § 18 Abs. 2 BauNVO).

1.9 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. zwingend festgesetzten Gebäudehöhen für technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von den Gebäudeaußenwänden der Hauptgebäude von 4,0 m aufweisen oder in die Fassadengestaltung integriert sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.10 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist im Teilbereich (C) eine Überschreitung der südlichen und westlichen Baugrenze des mit einer Mindesthöhe von 11,70 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,70 m festgesetzten Bauteils ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone/Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.11 Von der im Vorhabenbereich zum Hafenweg festgesetzten Baulinie können Gebäudeteile im Erdgeschoss des mit einer zwingenden Gebäudehöhe von 13,70 m festgesetzten Gebäudes ausnahmsweise über eine Gesamtlänge von bis zu 45,00 m bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m zurücktreten. Die festgesetzte Tiefgaragenein- und -ausfahrt sowie der mit einer lichten Mindesthöhe von 3,60 m festgesetzte Durchgang im Erdgeschoss des Gebäudes sind von der Baulinienfestsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V .m § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.12 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 ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V .m § 23 Abs. 2 BauNVO).

1.13 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und die Errichtung einer Tiefgarage nur innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Fläche zulässig. Die Anordnung von Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage außerhalb der mit „Ein-/Ausfahrt TG“ festgesetzten Flächen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.14 Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).

1.15 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Anpflanzung von insgesamt 14 Einzelbäumen in Pflanztrögen mit einer Bodenmächtigkeit von mindestens 1,00 m durchzuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind 7 Hochstämme einer einheitlichen kleinkronigen Baumart und 7 Hochstämme einer mittel- bis großkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.16 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die Hauptdächer der Erdgeschossnutzungen auf einer Fläche von insgesamt rd. 3.400 m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.17 In dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebiet ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mind. 2,5 x 2,5 m zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

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

1.19 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.20 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 35 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.21 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 40 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.22 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 50 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 45 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.23 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III bis VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.24 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die Anlieferung des geplanten Verbraucher-/ Getränkemarktes im Teilbereich (A) ausschließlich auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ‚Anlieferung A_1' und ‚Anlieferung A_2' zulässig, die Anlieferung des geplanten Lebensmitteldiscounters im Teilbereich (C) ist ausschließlich auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ‚Anlieferung C' zulässig. Die Anlieferflächen A_1 und C sind in einer Länge von mindestens 21 Meter als vollständig eingehauste Anlieferzonen mit einem resultierenden Bauschalldämm-Maß von R'w,res > 24 dB für die massiven Außenbauteile und einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von R'w > 15 dB für die geschlossenen Rolltore zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.25 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 535 und 360 bis zur südlichen Grenze der Gehrechtsfläche auf dem Vorhabengrundstück eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 5,0 m über OK-Gelände mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von R´w > 25 dB zu errichten, sofern nicht die dort bereits auf der Grenze stehende Wand mit einer Höhe von 10,90 m erhalten bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.26 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 360, 724, 814, 712 von der nördlichen Grenze der Gehrechtsfläche bis zur Schillerstraße auf dem Vorhabengrundstück eine Lärmschutzwand von 5,0 m Höhe über Oberkante der Anlieferung mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von R´w > 25 dB zu errichten, sofern nicht die dort bereits auf der Grenze stehende Wand gleicher Höhe erhalten bleibt. Die Lärmschutzwand darf Außenwand einer geschlossenen oder teilgeschlossenen Anlieferung werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.27 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die zeichnerisch festgesetzte Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage vom/zum Hansaring seitlich und rückwärtig durch eine vollständig geschlossene Überdachung mit einem bewerteten Bauschalldämm-Maß von R'w > 25 dB einzufassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.28 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind die Innenwände der zeichnerisch festgesetzten Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage vom/zum Hafenweg schallabsorbierend in Anlehnung an die DIN EN 1793-1 (Ausgabe April 2013) mit Mindestmaterialeigenschaften entsprechend der Absorptionskategorie A2 (Einzahl-Angabe zur Schallabsorption DLa: 4 - 7 dB) zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.29 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich ist als Oberfläche für die Fahrgassen und Rampen ausschließlich Asphalt oder ein in seinem Geräuschverhalten gleichwertiger ebener Belag zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.30 In dem als Mischgebiet MI festgesetzten Baugebiet sind an der südlichen Gebäudefassade zum Hafenweg zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 erst in einem Mindestabstand von 11,0 m zur westlichen Grenze des gekennzeichneten Vorhabenbereichs zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass über bauliche Abschirmungen der Fenster auch bei Nutzung der Tiefgarage im Vorhabenbereich mit 25 PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde die Gewerbelärm-Zusatzbelastung des Vorhabens 0,5 m vor den geöffneten Fenstern nicht mehr als 39,0 dB(A) beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.31 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.19 - 1.30 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen. Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden, die parallel zur Baugrenze oder bis zu einem Winkel von 90° errichtet werden. Es gelten die Ausnahmen gemäß Satz 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 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 10,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 1,0 m vor die Gebäudefront treten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 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).

3.2 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die in vorstehenden Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und andere untergesetzliche Regelwerke 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 Bodendenkmale
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

3.4 Kampfmittel
Das Plangebiet ist durch Kampfmittel beeinflusst, alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind daher im Vorfeld mit der Feuerwehr der Stadt Münster abzustimmen. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

3.5 Altlastenverdachtsflächen / Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
Alle Erd- und Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen des Umweltamtes hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder einer Entsorgung oder Verwertung des Bodenaushubs sind zu beachten.

3.6 Immissionsschutz
Laut dem „Schalltechnischen Bericht Nr. LL5683.2/03 zur Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 535 „Hansaring/Schillerstraße/Hafenweg/Dortmunder Straße“ der Stadt Münster“, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Stand 19. August 2013 ist ein ausreichender Immissionsschutz nur mit folgenden Einschränkungen sichergestellt:

3.6.1 Innerhalb der unter 1.24 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Anlieferzone A_1 des geplanten Verbraucher-/ Getränkemarktes dürfen Verladungen innerhalb der Ruhezeiten nur bei vollständig geschlossenem Tor und abgeschalteten Kühlaggregaten erfolgen. Bei abgeschalteten LKW-eigenen Kühlaggregaten während der Anlieferung kann das zugehörige Tor außerhalb der Ruhezeit geöffnet sein.

3.6.2 Anlieferungen außerhalb des Tageszeitraums von 6:00 - 22:00 Uhr sind im gesamten Vorhabenbereich grundsätzlich unzulässig.

3.6.3 Die Nutzung der auf dem ebenerdigen Parkdeck des Vorhabengrundstücks festgesetzten Stellplätze als Kundenparkplatz ist ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

3.6.4 Für die Einzelhandelsnutzungen im Vorhabenbereich sind ausschließlich lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

3.7 Artenschutz
Laut der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Mustertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf eine Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.

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

Neben den zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen sowie den unter Punkt 1 bis 3 getroffenen textlichen Festsetzungen und Hinweisen wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) bestehend aus dem

Anlageblatt 1: Animation vom Hansaring
Anlageblatt 2: Lageplan mit Darstellung der Nutzungsverteilung im Erdgeschoss
Anlageblatt 3: Schnitte

Bestandteil des Bebauungsplans.

Münsteraner Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 11. Februar 2009)

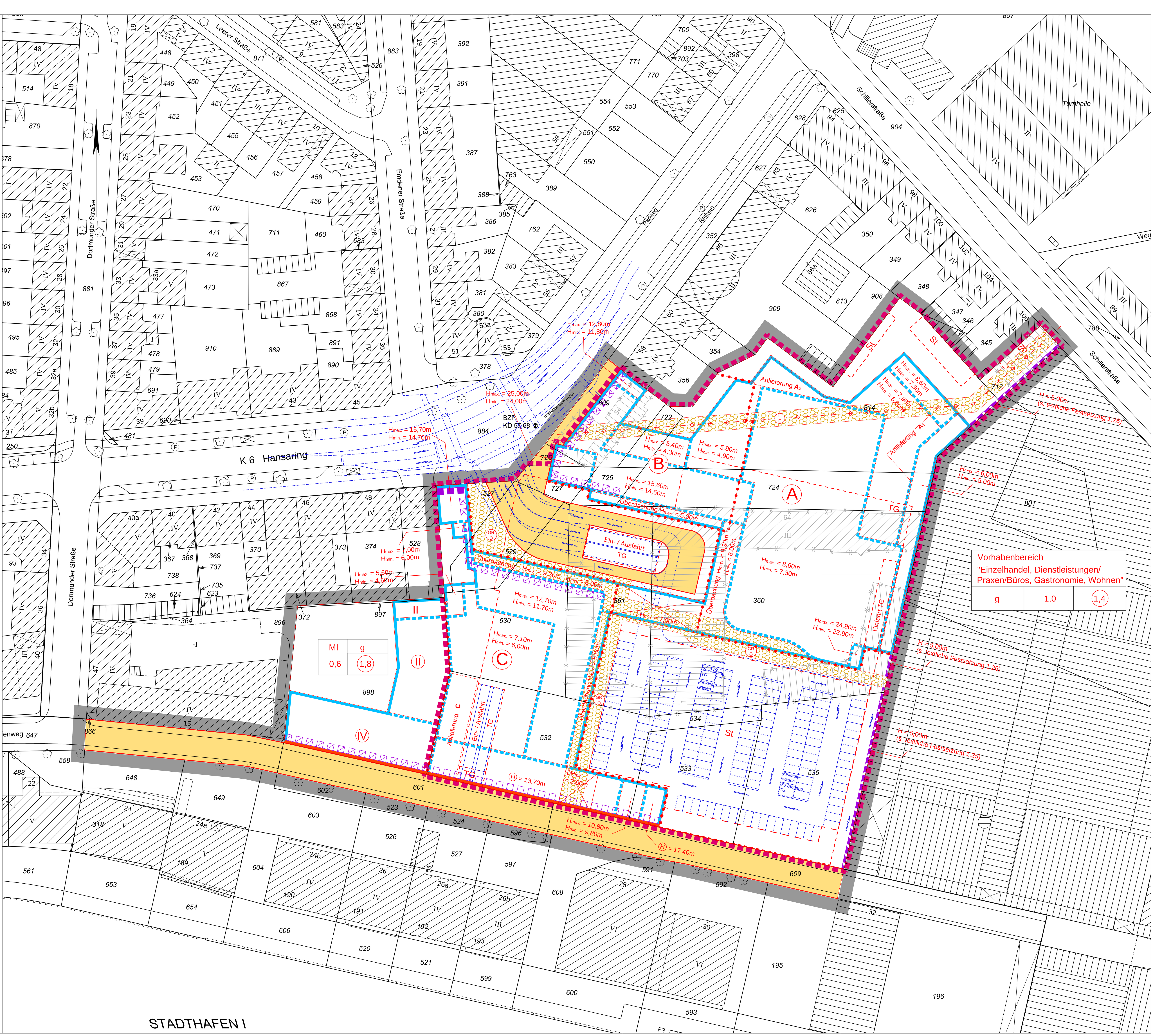
Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten	Schreib- u. Papierwaren, Schulbedarf	Autos, Autoteile, -zubehör u. -reifen
Baby- und Kinderartikel	Schuhe	Badeinrichtungen
Bastelbedarf	Spielwaren, Hobbyartikel	Bauelemente (inkl. Fenster, Türen, Bau- und Heimwerkerbedarf)
Bekleidung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

Zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

- 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).



STADT MÜNSTER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 535

und Vorhaben- und Erschließungsplan

Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg Dortmunder Straße

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

[grauer Balken] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

[magenta gestrichelte Linie] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbereich)

Art der baulichen Nutzung

Vorhaben: Einzelhandel, Dienstleistungen/ Praxen/Büros, Gastronomie, Wohnen

(A)(B)(C) Teilbereiche zulässiger Nutzungen (s. textliche Festsetzungen)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl

(1,4) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

$H_{max.}$ = 15,60 m maximale Gebäudehöhe

$H_{min.}$ = 14,60 m Mindestgebäudehöhe

(H) = 13,70 m zwingende Gebäudehöhe

Bauweise

g geschlossene Bauweise

[rote Punktlinie] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Teilbereiche A - C

Überbaubare Grundstücksflächen

[rote Linie] Baulinie

[blaue Linie] Baugrenze

[blau gestrichelte Linie] Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

[Kreuzrechteck] überdeckte Durchfahrt/Durchgang mit Höhenangabe ($LH_{min.}$ / Lichte Mindesthöhe = 7,00m)

Verkehr

[rote Linie] Straßenbegrenzungslinie

[gelbe Fläche] Straßenverkehrsflächen

Ver- und Entsorgung

[Linie mit Rauten] Leitung, unterirdisch

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St Flächen für Stellplätze St

TG Flächen für Tiefgaragen TG

Ein- / Ausfahrt TG Fläche der Ein- / Ausfahrt TG

GR Ö Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit

L E Leitungsrecht für Erschließungsträger

Anlieferung A_1 Anlieferungsbereiche (A_1, A_2, C)

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

H = 5,00 m Lärmschutzwand mit Höhenangabe (s. textliche Festsetzung 1.25)

Besondere Schallschutztechnische Vorkehrungen

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.19)

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.20)

Lärmpegelbereich V nach DIN 410 (s. textliche Festsetzung 1.21)

Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (s. textliche Festsetzung 1.22)

Hinweise

[blau gestrichelt] Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)

Bestandangaben

Flurgrenze

Flurstückgrenze

Topografische Umrisslinie

Nutzungsgrenze

Baum

Wohngebäude / Öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Wohngebäude / Öffentliche Gebäude Abbruch

Wirtschaftsgebäude Abbruch

BZP Höhenbezugspunkt in m über NHN

Entwurfsverfasser, Düsseldorf
stadtraum Architektengruppe
StadtraumArchitektengruppe
Düsselstraße 11 - 40219 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 393055

Vorhabenträger, Münster
STROETMANN
Grundbesitz-Verwaltung GmbH & Co. KG
Harkortstraße 30 - 48163 Münster
Tel.: 0251 - 7182128

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S.142)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)

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

Plangrundlage Stand 08/2013

Die Richtigkeit der Plangrundlage wird bescheinigt.

Münster, __________

Dipl.-Ing. Tegtmeier
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Für die Einhaltung des geltenden Planungsrechts.

Münster, __________

Dipl.-Ing. Schultheiß
Stadtdirektor

Dipl.- Ing. Schowe
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Münster hat am 07.07.2010 gemäß § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 12 vom 16.07.2010 bekannt gemacht.

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

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

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

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

Münster, __________

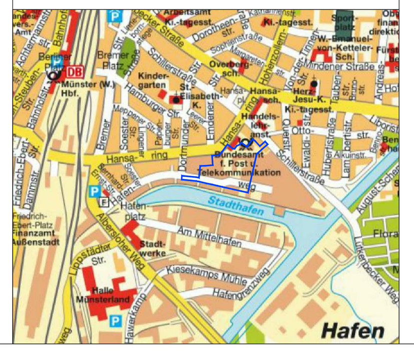
Oberbürgermeister Schriftführer

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

Münster, __________

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Gemarkung: Münster
Flur: 147, 148
Maßstab: 1: 500



STADT MÜNSTER

Amt für Stadtentwicklung Stadtplanung Verkehrsplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 535

Hansaring / Schillerstraße / Hafenweg / Dortmunder Straße

- Entwurf -

Stand: 12.12.2013