

# Textliche Festsetzungen

## zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0477/2019

### 1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Baufeld 1 ist im realisierten Erdgeschoss mindestens 60 % der Fläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a (4) Nr. 4 BauNVO)

Im Baufeld 2 ist im realisierten Erdgeschoss mindestens 40 % der Fläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a (4) Nr. 4)

1.2 Im MU sind:

- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Münsteraner Sortimentsliste und
- Großflächiger Einzelhandel

unzulässig.

**„Münsteraner Liste“ lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster - Fortschreibung 2018 (Ratsbeschluss vom 14. März 2018):**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>24</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung mit Bekleidungszubehör)
Bekleidung aller Art	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (OHNE: Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör)
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher, Literatur	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Bürobedarf, Organisationsmittel	aus 47.62.2  aus 47.78.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Büroartikel) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Organisationsmittel für Büro Zwecke)

Computer und -zubehör, Kommunikationsmittel	47.71	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten für den Haushalt einschließlich Nähmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Fotogeräte und -artikel	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür)
Glas/ Porzellan/ Keramikartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Handarbeitsartikel/Strickwaren, Stoffe, Tuche, Meterwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterialien für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Haushaltswaren, Hausratartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Haus- und Heimtextilien	aus 47.51  aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä. sowie Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Jagdbedarf/Waffen	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilder und -rahmen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74.	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Optische Erzeugnisse	47.78.1 aus 47.78.2	Augenoptiker Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. b. Lu-

		pen, Ferngläser, Mikroskope sowie Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u.ä.)
Schreib- und Papierwaren/Schulbedarf/Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Büroartikeln)
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren/Hobbyartikel	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel/Sportgeräte/Sportbekleidung (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln und Anglerbedarf)
Telefone/-zubehör	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43 47.63 aus 47.78.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (daraus NUR: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür)
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	aus 47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>27</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogerie-/Parfümerieartikel/Kosmetische Artikel	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Getränke	47.25	Einzelhandel mit Getränken
Nahrungs- und Genussmittel	47.21 47.22 47.23  47.24 47.29	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischereierzeugnissen Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tabakwaren	47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren
Tierfutter/Tierpflegeartikel für Kleintiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere so- wie Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln)
Zeitschriften/Zeitungen	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

**WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ein Nachbarschaftsladen bis max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn er lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente, anbietet.

- Sonstiger Einzelhandel (Annexhandel) bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes, sofern dieser dem Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und seinem Umfang nach untergeordnet ist.

(§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

- 1.3 Für das Baugebiet werden die maximal zulässigen Baukörperhöhen bezogen auf die Oberkante des Attikageschosses in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend eingetragen.
- 1.4 In den Baufeldern 1 und 2 kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden, dabei ist ein Mindestabstand von 3 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.5 Im Plangebiet ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig, sofern die über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteile unversiegelt gestaltet werden.
- 1.6 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf in den Baufeldern 1 und 2 eine Höhe von 60,30 m ü. NHN (Normalhöhennull) und im Baufeld 3 eine Höhe von 60,00 m ü. NHN nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.7 Die Höhe des Fertigfußbodens im ersten Obergeschoss (OKFF) darf in den Baufeldern 1 und 2 eine Höhe von 64,05 m ü. NHN (Normalhöhennull) und im Baufeld 3 eine Höhe von 63,75 m ü. NHN nicht unterschreiten. (§9 Abs. 3 BauGB)
- 1.8 Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist sie in allen Vollgeschossen einzuhalten.
- 1.9 Im Baugebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.10 Offene, ebenerdige Stellplätze (St), die sich außerhalb der Tiefgaragenüberdeckung befinden, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.11 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 30 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.12 Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 1.13 Die Fläche GFL/AE ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

- 
- 1.14 Innerhalb der festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist die Anlage von Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge zulässig.
- 1.15 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätzen (Unterflurcontainer), unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 1.16 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen standortgerechten Bäumen in einem Pflanzabstand von 10 m gemäß nachstehender Pflanzliste und genannter Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB). Die Flächen sind vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Bäume II. Ordnung - HST, StU 18/20:

*Acer campestre* – Feldahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

*Prunus avium* – Vogelkirsche

*Sorbus aria* – Mehlbeere

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

- 1.17 Die Grünsbstanzten der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
- 1.18 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung für die freie Schallausbreitung und den unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,  
Unterrichtsräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der  
DIN 4109-2 (Januar 2018)

---

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,  
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_w > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 45$  dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.19 Im Bereich der in der Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm“ gekennzeichneten Wohngebäude ist der Immissionsschutz der geplanten Wohnnutzung durch folgende technische / grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der genannten Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) an den gekennzeichneten Fassaden durch eine geeignete Grundrissgestaltung,
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen und / oder
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 50 cm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [TA Lärm] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen parallel zur Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,0 m Höhe und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

Ausleger dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Gebäudefront vortreten. Die Oberkante von Auslegern darf die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 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 und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### **3.3 Kampfmittel**

Das Vorkommen auf Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und ist die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

#### **3.4 Altlasten**

Für den Planbereich sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde oder das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu informieren.

#### **3.5 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 21.11.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 16.12.2012 ist zu beachten.**

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsgebot von Drainage- und Grundwasser.

#### **3.6 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Rahmen einer nachfolgenden Genehmigungsplanung (Abbruchgenehmigung) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ganzjährig eine Abbruchbegehung der Eissporthalle durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.