

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der vorhabenbezogenen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/0033/2022

1 Textliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Im Vorhabengebiet sind

- im Erdgeschoss Gastronomiebetriebe auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 750 m² (inkl. Nebenräume) und ein Eingangsbereich (Lobby) mit Empfang für das Boarding-House und die Büronutzung sowie
- in den Obergeschossen Büronutzungen als sog. „Co-Working“ mit den entsprechenden Nebenräumen (z.B. Sanitär, Küche) auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 2.600 m² und ein Beherbergungsbetrieb als sog. Boarding-House (temporäre Wohnnutzung) mit 45 Einheiten auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 1.100 m²

zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.2 Die zulässige Gebäudehöhe (als Höchstmaß) ist in Metern über Normalhöhen-Null im DHHN2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attikaabdeckung der baulichen Anlage. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Im Vorhabengebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sowie für bauliche Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solarthermie ausnahmsweise um bis zu 2 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

1.4 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 0,9 zulässig, sofern die über eine GRZ von 0,8 hinausgehenden Flächenanteile unversiegelt gestaltet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.5 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 59,90 m (Meter über Normalhöhen-Null im DHHN2016) nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.6 Im Vorhabengebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen und 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)

1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), Müllsammelplätzen (Unterflurcontainer), Terrassen und einer privaten

Kundenstation für die Stromversorgung, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 1.8 Für das Grundstück ist ein Retentionsvolumen von 5,0 l/m² Grundstücksfläche nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 1.9 Außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen sind die Decken der festgesetzten Tiefgaragen „TGa“ mit einem Regelaufbau mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.10 Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Die Aufbau-/ Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.11 Der geplante Baukörper und seine Dachflächen sind statisch so zu dimensionieren, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf diesen Flächen errichtet werden können. Für die erforderliche Leitungsführung sind geeignete, ausreichend dimensionierte Leitungsschächte vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 1.12 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.13 Im Plangebiet sind acht heimische, standortgerechte Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste sowie der genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3 m) einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume II. Ordnung - HST, StU 18/20:

Acer campestre – Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Sorbus aria – Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

- 1.14 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
- 1.15 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 erge-

ben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung 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:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.16 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind entsprechend den Ansichtsplänen zu gestalten. (§ 12 Abs. 3 BauGB)

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- sich diese an der Stätte der Leistung befinden,
- sie nicht in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form ausgeprägt sind,
- sie an der Erdgeschoss-Fassade angebracht werden und
- max. ein Wandlogo mit einer Höhe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1,50 m und max. ein Schriftzug mit einer Höhe von max. 0,40 m je Gewerbeeinheit errichtet wird.

Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten zwei Standorten freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Breite von 1,15 m zulässig.

- 2.2 Die Stützmauern bzw. das Plateau der Tiefgarage sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ ist auch eine gleichhohe Vorpflanzung aus Gehölzen zur Verdeckung der Stützelemente/ des Plateaus zulässig.

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

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/ Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsver-band Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

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 ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffe-nen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Unter-suchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.3 Kampfmittel

Der südliche Teil des Plangebietes stellt ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Ge-biet dar. Bombenblindgängerverdachtspunkte sind nicht identifiziert worden. Die weiteren notwendigen Sondierungsarbeiten sind im Zuge der späteren Bauausführung zu beachten. 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 im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster zu informieren.

3.5 Entwässerung

Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die ge-meindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 21.11.2012, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 16.12.2016 ist zu beachten.

3.6 Artenschutz

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

Im Rahmen der Abbruchgenehmigung / des Anzeigeverfahrens gem. Landesbauordnung NRW ist - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - eine Abbruchbegehung des Gebäudes durch einen qualifizierten Fachgutachter sowie eine sich daraus ggf. erge-bende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Ver-meidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.

Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen, Gläser mit einem Außenreflexi-onsgrad von max. 15% einzusetzen bzw. anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflä-chige Markierungen über die gesamte Glasfläche, z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Ein-

satz von Milchglas) anzuwenden. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z.B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden.

3.7 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Vorhabens werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag).