

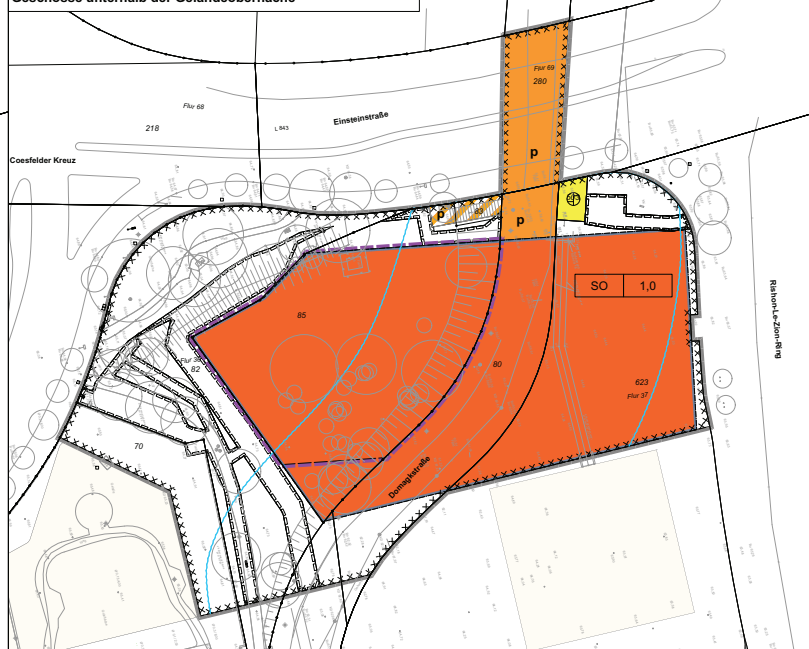
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche



1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 12 Abs. 3a und § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 11 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung uKM-Service-Zentrum
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung uKM-Service-Zentrum sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-größtflächiger Einzelhandel des täglichen Bedarfs in einem Umfang von max. 1.480 qm
- zentrenrelevanter Einzelhandel in einem Umfang von max. 75 qm Verkaufsfäche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe

- In den übrigen Geschossen als Geländeoberfläche:
 - Büro- und Verwaltungsfächen des Universalitätsklimas
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss)
 - Räume für freie Berufe (nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss)
 - Versorgungs-, Technik- und Serviceeinrichtungen

- In den übrigen Geschossen unter der Geländeoberfläche:
 - Versorgungs-, Technik- und Serviceeinrichtungen
 - Anlieferung und Lager

Im Übrigen sind im Bereich des VEP nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Bauhöhen
Als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist der höchste Punkt eines Gebäudes einschließlich Attika, Umkleekabine, Dachstuhlbedeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Den unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bildet der Meeresspiegel (Normalhöhennull).

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist 0,3 m über dem Kanaldeckel mit der Höhe 65,14 m NNH auszuführen. Ausnahmen davon sind zulässig, sofern der Überflutungsschutz durch alternative Maßnahmen sichergestellt wird.

1.3 Dachbegrenzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den Gebäudeteilen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind technische Einrichtungen. Die Substratschicht muss mindestens eine Stärke von 10 cm besitzen. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig und zu bevorzugen.

1.4 Solarenergienutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf mindestens 50% der Dachfläche der Gebäude außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Ausgenommen von der Bestimmungsgroße sind technische Anlagen (Damp-, Aufzugsanlagen, Kühler, Fensterregler).

1.5 Flächen und Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Straßenverkehr und Anlieferungs- / Entladevorgänge 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 von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschallschutzverordnung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung des in der Beikarte "Maximale maßgebliche Außenlärmpegel" (siehe nebenstehender) erlangter Gebäudeschallschutzmaßgaben (L_{ext} unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors für die Raumart nach Maßgabe des Kapitels 7.1 der DIN 4109-1 (Januar 2018)).

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Wird ein Baum, für den ein Erhaltungsgebiet festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder gefällt, ist er innerhalb der nächsten Pflanzungszeit durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbäumchen gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 89 BauO NRW)

2.1 Äußere Gestaltung des Service-Zentrums
Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sind Bestandteil der Festsetzungen. Die Außenwandflächen des geplanten Hochhauses sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

Bauliche Anlagen, deren äußere Gestaltung nicht im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans geregelt werden, sind mit Glasfassaden und Ergänzungen aus backsteinfarbener Keramik als horizontale Fassadenfelder auszubilden. Darüber hinaus sind Funktionselemente wie außenliegender Sonnenschutz und Vordächer zulässig.

2.2 Zulässigkeit von Werbeanlagen
Werbeanlagen sind, mit dem Ziel der Vermeidung von Fernwirkungen, nur an der Stelle der Leistung und nur im Erdgeschoss bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmalpflege
Die geplante Maßnahme befindet sich im Bereich des Coesfelder Kreuzes und zugleich im Randbereich einer Schanze aus dem Siebzehnjährigen Krieg, die ein vermuteter Bodendenkmal gemäß § 2 DSchG NRW darstellt. Sämtliche Erdarbeiten, die im Rahmen des Bauvorhabens anstehen, sind daher archäologisch zu begleiten.

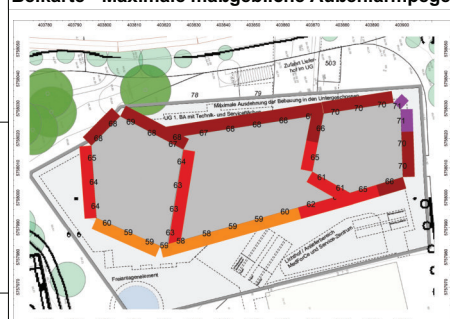
Bei Bodengriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können auch außerhalb bekannter Bodendenkmaler jederzeit archaische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmaler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodendenkmale, Mauern, Einzelände aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit und Fossilien) ist unverzüglich der Stadt Münster/Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 16 DSchG NRW). Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3.2 Bereich potenziell überfluteter Flächen
Im Klimaausgangskonzept wird der Bereich der Unterführung unter der Einseisenstraße als »bei Extrem-Regen potentiell überflutet« dargestellt. Entsprechend ist Bauarbeiten zu empfehlen, in dem hervorn betroffenen Abschnitten Vorkerungen zum Schutz sensibler Nutzungen zu treffen.

3.3 Durchführungsvorgang
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den Grundstückseigentümern geschlossen (Durchführungsvertrag § 12 BauGB). Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu beachten.

3.4 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststellen bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

Beikarte - Maximale maßgebliche Außenlärmpegel



Bekarte zur textuellen Festsetzung Nr. 1.5, Anlage 16 des Schallschutzplans zum Bebauungsplan aus: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG 2021 "Gedächtniskommission durch Straßenverkehr am geplanten Bauvorbau Universitätsbibliothek Münster"

Bebauungsplan Nr. 147-3. Änd.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet uKM-Service-Zentrum

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GH: maximale Gebäudehöhe (einschließlich der Mauer) im Normalhöhenmaß (NH), (z.B. 60,00 m)

XV: Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksflächen

- Stiegenhaus

Verkehrsmittel

- Stadlerbegrenzungslinie
- Stadlervertragslinie
- Verkehrsmittel beschränkte Zweckbestimmung
- Aufstellbereich Fußgänger / Radfahrer
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Regenwasserentwässerung sowie für Anlagen
- Pumpen

Pflanz- und Erhaltungsechte

- Errichtung von Bäumen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Bäume ebenfalls in unverfügbaren Straßen belassen sind (Ablänge)

Nachrichtliche Übernahme

- Detail

Hinweise

- Bereich potentiell überfluteter Flächen (bei Extrem-Regen): Bauarbeiten sind erforderlich, in dem hervorn betroffenen Abschnitten Vorkerungen zum Schutz sensibler Nutzungen zu treffen.
- Stiegenhaus
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Regenwasserentwässerung sowie für Anlagen
- Pumpen
- Errichtung von Bäumen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
- Umgrenzung von Flächen, deren Bäume ebenfalls in unverfügbaren Straßen belassen sind (Ablänge)

Einwohnerzahlen

Bevölkerungsdichte: 1000 Einwohner/ha

Rechtsgrundlagen:

- § 1 Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und Übertragung des Planrechts (Planrechtsübertragungsverordnung - PlanRV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 188)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GGO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1954 (GV. NRW. S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. September 2021 (GV. NRW. S. 1802)

Dieser Bebauungsplan enthält auf Blatt 1 Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vom 09.05. bis 09.06.2022 öffentlich ausgelegten Entwurf

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ im Sitzungssaal beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am _____ im Sitzungssaal beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

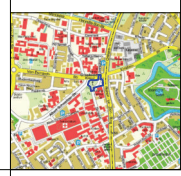
Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Der Oberbürgermeister
in Auftrag

Beibehalter

Bebauungsplan Nr. 147
Vorhabenbezogene 3. Änderung
Vorhaben- und Erschließungsplan



Westtangente
(Kardinal-von-Galen-Ring /
Roaxeler Straße) im Bereich
Coesfelder Kreuz / Domagstraße/
Rahnen-Lein-Zion-Ring