

## Stadtplanungsamt

### **3.Änderung Bebauungsplan Nr.409: Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg Stellungnahme zum Vorentwurf**

Seitens des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit nehme ich zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

#### **Untere Immissionsschutzbehörde**

##### Stellungnahme zum Schalltechnischen Gutachten:

Das schalltechnische Gutachten ist (bis auf zwei Aspekte) nicht zu beanstanden:

Das Schallgutachten zur 3. B-Plan-Änderung 409 Leos Gate von Graner + Partner vom 25.02.21 (Projekt Nr. A20490) verwendet sachgerecht für die Ermittlung des Gewerbelärms die Eingangsdaten, die bereits für das Lärmgutachten 2. Änderung B-Plan 409 Leoland verwendet wurden. Darüber hinaus werden die Lärmemissionen durch die geplante Tiefgarage und die geplanten technischen Anlagen sowie für die Außengastronomie mit berücksichtigt.

In Abwandlung zum Gutachten der 2. Änderung wird vorliegend für die Berechnung des Straßenverkehrs nicht die RLS90 sondern die RLS19 verwendet. Zwar ist in der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau“ nach wie vor die RLS90 vorgesehen, da aber die Dimensionierung des passiven Schallschutzes für das Gebäude geregelt wird, ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die maßgebliche Norm. Diese verweist bei der Berechnung auf die 16. BImSchV und damit mittelbar auf die RLS19.

1. Zu beanstanden ist das Fehlen von maßgeblichen Immissionspunkte an den drei Wohngebäuden, die in der 2. Änderung B-Plan 409 planfestgestellt wurden. Zwar ist es richtig, dass dort Vorkehrungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm getroffen wurden, aber maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm sind dort trotzdem vorhanden. Zum einen deshalb, weil im B-Plan zur 2. Änderung nicht alle Fassaden der Gebäude entsprechende Schallschutzanforderungen vorsehen, zum anderen sind als optionale Maßnahme auch der Einbau von Fenstern mit vorgelagerten Prallscheiben vorgesehen, die dazu führen, dass an den geschützten Fassaden trotzdem ein Immissionsort im Sinne der TA Lärm vorliegt.
2. Als lärmtechnische gewerbliche Vorbelastung sind im Gutachten auch die (untergeordnete) gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude zur 2. Änderung zu berücksichtigen bzw. begründet als nicht erheblich einzustufen.

Zu beiden Punkten ist das Lärmgutachten zu ergänzen.

### Stellungnahme zum Entwurf der Begründung und der Planzeichnung für den B-Plan:

Insgesamt reagiert die Planung auf die vorhandene Lärmvorbelastung vorbildlich. Die Boardinghaus-Nutzung wird an der lärmabgewandten Südwest-Fassade vorgesehen.

Die eigenen gewerblichen Lärmquellen durch den Drive-Inn werden minimiert (Verlagerung der Einfahrt, Teilüberdachung der Drive-Inn-Fahrspur und weniger Parkplätze). Infolgedessen treten in der Nacht an dem südöstlichen Wohngebäude im Plangebiet der 2. Änderung B-Plan 409 keine Überschreitung der TA Lärm Immissionsrichtwerte mehr auf (siehe Schallgutachten Anlage 9, Isophonenkarte nach TA Lärm) und am nordwestlichen Gebäude geringere Überschreitungen. An der Südost-Fassade treten nur noch in einem Drittel der Fassadenlänge Überschreitungen auf.

Ob das Boardinghaus als Wohnen oder als Hotelnutzung zu beurteilen ist, ist im Zusammenhang mit der lärmtechnischen Beurteilung nicht von Bedeutung. Das Boardinghaus wird im Gutachten mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm sowohl Tag als auch Nacht für Urbane Gebiete beurteilt. Dies gilt für beide Nutzungszuschreibungen.

Unklar ist, ob es sich bei den in der Planzeichnung dargestellten Fenster entlang der Süd-Westfassade ebenfalls um Boardinghaus-Nutzung handelt. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für die Nacht wird dort überschritten. Es wäre zu prüfen, ob durch eine Teileinhausung der Kehre für die Abfahrt für den Drive-Inn die nächtliche Einhaltung des IRW erreicht werden kann und dadurch perspektivisch dort ebenfalls eine Boardinghausnutzung ermöglicht werden kann.

In die Planzeichnung sollten die Bereiche, für die nach TA Lärm eine Überschreitung der IRW in der Nacht prognostiziert werden, gekennzeichnet werden, um Wohnen oder eine Hotelnutzung dort auszuschließen.

### **Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde**

Keine Bedenken

### **Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern**

Keine Bedenken.

### Hinweis:

Im Nahbereich zur östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein verrohrtes Gewässer (vgl. Kanalverlauf). Eine unmittelbare Betroffenheit wird nicht gesehen. Eine entsprechende Berücksichtigung sollte im Umweltprotokoll unter Kapitel 7.4 der Begründung erfolgen.

### **Untere Naturschutzbehörde**

Hinsichtlich der Gefährdung durch Vogelschlag wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der aller Voraussicht nach jedoch keine Regelungswirkung entfalten wird. Ich halte es daher für erforderlich, dass im städtebaulichen Vertrag eine ergänzende Regelung getroffen wird, die zu einer wirksamen Minimierung des Vogelschlagrisikos beiträgt. Ich bitte diesbezüglich um Beteiligung. Alternativ ist eine verbindliche Festsetzung möglich.

Gegen die weitere Artenschutzprüfung und die Verlagerung auf die Abrissgenehmigung/-anzeige bestehen keine Bedenken

## Grünplanung

Gemäß Kap. 6.5 der Begründung soll ein ca. 4 m breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die tatsächliche Ausdehnung im Planentwurf beträgt jedoch nur ca. 2 m. Die fehlenden 2 m sind Bestandteil der Tiefgarage, die hier mit 50 cm Regelaufbau begrünt werden soll. Die Bepflanzung des Grünstreifens mit Bäumen ist dadurch auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich. Die Ausdehnung der Tiefgarage bis ca. 2 m an die Grundstücksgrenze ist vor diesem Hintergrund zu hinterfragen, zumal gemäß mir vorliegender Schnittzeichnung die Tiefgarage in diesem Teil lediglich eine lichte Höhe von ca. 2,0 m aufweist.

Einer Bepflanzung mit Bäumen in dem geringen Abstand zu öffentlichen Grünflächen kann, nach vorheriger kritischer Überprüfung der Ausdehnung der Tiefgarage, nur zugestimmt werden, wenn klein- bis mittelkronige Bäume als Hochstamm gepflanzt werden, die zum benachbarten Gehweg ein ausreichendes Lichtraumprofil besitzen. Die Auswahl der Bäume ist mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit im Vorfeld abzustimmen. Diesbezüglich sind entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Der geplante Parkplatz liegt deutlich über dem Niveau des Gehweges der Steinfurter Straße. Dadurch ergibt sich eine Mauer zur Steinfurter Straße von ca. 0,80 m. Zudem ist noch eine Brüstung geplant. Der vorgesehene Pflanzstreifen ist dazu zu verwenden, dass das Bauwerk zur Steinfurter Straße hin flächig mit Gehölzen bepflanzt oder berankt wird, die den Baukörper abschirmen, jedoch nicht in den städtischen Grünstreifen hineinwachsen. Die textliche Festsetzung ist dahingehend zu konkretisieren. Reine Rasenflächen sind auszuschließen.

Durch den Höhenversatz ist der Bau eines nicht barrierefreien Zuganges von der Steinfurter Straße aus möglich. Zudem muss eine Querung des städtischen Grünstreifens eingerichtet werden. Hierzu ist eine Gestattung beim Amt für Immobilienmanagement unter Beteiligung des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit zu beantragen. Darin ist eine Übernahme der Unterhaltung und Verkehrssicherheit zu fixieren. In diesem Zuge sind bestehende Zuwegungen durch den Grünstreifen und veraltete Werbeeinrichtungen zu beseitigen.

Im Zuge des noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und in den Vertrag zu integrieren.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.8 zur Dachbegrünung sollte um eine Aufbau-/Substratstärke von mindestens 8-10 cm ergänzt werden.

## Stellungnahme Koordinierungsstelle für Klima und Energie

Das Baugesetzbuch (BauGB) verweist ausdrücklich darauf, dass Klimaschutz und Klimaanpassung zu Planungsleitsätzen erklärt werden (§1 Absatz 5 & 6 und §1a Absatz 5). Diesem Leitsatz wird durch das vom Rat der Stadt Münster beschlossene Ziel der Klimaneutralität bis 2030 zusätzlich Gewicht verliehen.

### Anmerkungen zum Bebauungsplan

Die Planungen zu einer Nutzung solarer Energie in Verbindung mit der Errichtung von Gründächern und die textliche Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (1.8) und der baulichen Voraussetzungen für die Nutzung solarer Energien (1.9) werden ausdrücklich begrüßt. Neben den Leitungsvorkehrungen sollten auch die erforderlichen Befestigungssysteme auf dem Gründach bereits umgesetzt werden, da eine nachträgliche Aufsattung auf ein Gründach ansonsten erschwert wird.

### Anmerkungen für den städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag

Gebäudeenergiestandard: Im September wird der Rat über die V 0434-2021 – Münsters Standard für Klimagerechtes Bauen – entscheiden. Der Standard sieht für den Neubau eine Pflicht

zur Nutzung solarer Energie sowie den Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzgebäude 40“ vor. In Hinblick auf diese Vorlage und die CO<sub>2</sub>-Einsparmöglichkeiten sollte mit dem Gebäudeenergiestandard KfW-40 geplant werden. Durch die hohen Bundesfördermittel erweist sich dieser auch als wirtschaftlich. Sollte der Rat die Vorlage beschließen, muss ein entsprechender Passus für den städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag eingefügt werden, der von der Koordinierungsstelle für Klima und Energie nach dem Beschluss an das Amt 61 geschickt werden wird.

#### Weitere Anmerkungen

In den Planungsunterlagen finden sich bisher keine konkreten Aussagen zur Art der Wärmeversorgung. Um das vom Rat gesetzte Ziel der Klimaneutralität bis 2030 zu erreichen ist es unabdingbar, auch im Gebäudebereich vollständig aus der Nutzung fossiler Energien auszuweichen. Das zeigt auch die im Juni von Rat zur Kenntnis genommene „Konzeptstudie Klimaneutralität 2030“ (V 0462-2021). Gerade im Neubaubereich sollte daher auf die Nutzung fossiler Energiequellen zur Energieversorgung der Gebäude verzichtet werden. Das Plangebiet grenzt an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH. Es wäre von daher sinnvoll, das Gebäude mit Fernwärme (Raumheizung und Wassererwärmung) versorgen zu lassen sowie zu diesen Zwecken mit der Stadtwerke Münster GmbH einen Anschluss- und einen Versorgungsvertrag abzuschließen. Alternativ könnte ein lokales Versorgungskonzept auf Grundlage erneuerbarer Energien erstellt werden.

Im Auftrag

gez.

\_\_\_\_\_