

## Textliche Festsetzungen

### zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 541: Stadthafen I / Dortmund-Ems-Kanal / Albersloher Weg

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

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1 In den als eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen – Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe – nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.2 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden Betrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, in dem betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind sonstige Gewerbebetriebe, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen (z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe) dienen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
- 1.1.4 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- 1.1.5 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 1, GE(e) 3 und GE(e) 4 festgesetzten Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Betriebsteile der Hauptnutzung flächenmäßig im Verhältnis zur sonstigen Nutzung untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.1.6 In den als Sondergebiete SO Heizkraftwerk festgesetzten Baugebieten ist der Betrieb von Kraftwerken zur Erzeugung von elektrischer Energie und Fernwärme zulässig. Dazugehörig sind notwendige Zubehörbauten, Lagerflächen und Anlagen für den Betrieb, Umschlags- und Transportanlagen, die zugeordneten Verwaltungsgebäude und Werkstätten sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig. (§ 11 BauNVO)
- 1.1.7 In den als Sondergebiete SO, Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren

Geräusche die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Emissionskontingente LEK (dB(A)/m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulassung von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5. (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 11 BauNVO)

1.1.8 Das festgesetzte Emissionskontingent LEK des Gewerbegebiets GE\* erhöht sich für die festgesetzten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingente L <sub>EK</sub> , zus in dB	
		Tag	Nacht
I	80-90	-	3
II	90-100	-	6
III	100-115	-	9
IV	115-195	-	12

1.1.9 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel L<sub>r</sub> in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei baulichen Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Höhe maßgebend. Die Erdgeschossfußbodenhöhe stellt die Oberkante des Rohfußbodens dar. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2 Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um bis zu 30 cm abgewichen werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3 Die zulässige Bauhöhe kann durch technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufbauten für Aufzüge oder Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten und an allen Seiten eingehaust werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

## 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 3 festgesetzten Baugebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 1.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 In den als eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) 2 und GE(e) 3 festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.2 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

## 1.5 Errichtung von bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden ist eine Anlage zur Solarenergienutzung (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der Grundfläche des Gebäudes haben. Die Verpflichtung gilt auch für vorhandene Bestandsgebäude, wenn eine grundlegende Dachsanierung erfolgt. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Solaranlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nachweislich nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Solarnutzung geeignet ist.

## 1.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Nach außen abschließende Bauteile von Räumen im Sinne der DIN 4109 in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'w$ , ges gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	<b>70</b>
V	<b>75</b>
VI	80
VII	>80*

1.6.2 Fenster von nachts zum Schlafen genutzten Räumen, in denen der A-bewertete Außenlärmpegel  $Lm \geq 50$  dB(A) überschritten wird, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

1.6.3 Von den Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines gutachterlichen Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 1.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 In den als Gewerbegebiete GE und eingeschränkte Gewerbegebiete GE(e) festgesetzten Baugebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen ebenerdig und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Rasen- oder Staudenflächen anzulegen und zu mindestens 50 % mit standortgerechten Laubgehölzen wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundsrose, Hainbuche, Hartriegel zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2 Bei Neubau, Erneuerungen und Anbau von Gebäuden sind die Dächer flächendeckend mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Von

der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv durchzuführen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen.

- 1.7.3 Bei Errichtung von Neubauten ist je 30 m<sup>2</sup> tür-/ fensterloser Fläche von Außenfassaden mindestens eine Kletterpflanze (selbstklimmend, rankend oder schlingend, z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Pfeifenwinde) als Begrünung zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzgrube von mindestens 1 m<sup>3</sup> herzustellen.
- 1.7.4 Für ebenerdige Kfz-Stellplatzanlagen ist ein standortgerechter Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, z.B. Hainbuche, Spitzahorn, Stieleiche. Das Substratvolumen muss mindestens 24 m<sup>3</sup> betragen. Die Vegetationsflächen der Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Beparken zu sichern.
- 1.7.5 Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

## 1.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Fläche FA 3 ist ein befahrbarer, allgemein zugänglicher Weg in einer Breite von 3,50 m anzulegen. Dieser Weg ist mit einem Fahrrecht für die Anlieger der Binnenschifffahrt zu belasten. Eine Bepflanzung der Fläche FA 3 ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,50 m gewährleistet ist.

## 2 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

### 2.1 Einfriedungen

2.1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE(e) 1 bis GE(e) 3 sind Einfriedungen entlang der wasserseitig zugewandten Grundstücksgrenze sowie entlang der der öffentlichen Grünfläche zugewandten Grundstücksgrenze unzulässig.

2.1.2 Einfriedungen sind in Form von standortgerechten einheimischen Heckenpflanzungen zulässig sowie als Zäune oder Mauern, wenn diese mit Hecken kombiniert oder verdeckt werden.

### 2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind mit wechselndem Licht (Blinkreklame) und bewegtem (laufendem) Licht unzulässig. Unzulässig sind zudem Werbeanlagen, die

- mehr als 1,0 m vor die jeweilige Gebäudefront treten,
- als freistehende Werbetafeln von mehr als 2,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden,
- eine Höhe von maximal 2/3 der Gebäudefassade, maximal jedoch 10,0 m, überschreiten,
- oberhalb der Gebäudeattika bzw. Traufe, auf Vordächern oder an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen angebracht werden.

### 3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Baumaßnahmen sind im Detail im nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Unteren Umweltbehörde der Stadt Münster abzusprechen. Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen finden sich Bodenverunreinigungen bzw. Altlastenverdachtsflächen. Erdarbeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Umweltbehörde der Stadt Münster fachgutachterlich zu begleiten. Die Weisungen der Unteren Umweltbehörde der Stadt Münster hinsichtlich etwaiger ergänzender gutachterlicher Untersuchungen oder einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung sind zu beachten. Sollten sich über diese Flächen hinaus bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen ergeben, ist dies unverzüglich der Unteren Umweltbehörde der Stadt Münster mitzuteilen.

## 4 Hinweise

### 4.1 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.

### 4.2 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Entdeckung sind Benachrichtigungs-, Unterbrechungs- und Erlaubnispflichten nach Denkmalschutzgesetz NRW (u.a. § 15, 16 und 27 DSchG NRW i.d.F. vom 13.04.2022 bzw. deren Nachfolgeregelungen) zu beachten; dementsprechend sind die Untere Denkmalbehörde oder das Denkmalfachamt unverzüglich zu informieren.

### 4.3 Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind

---

die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr der Stadt Münster zu verständigen.

#### 4.4 Artenschutz

Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass die Fassaden der betroffenen Gebäude geeignete Quartiersplätze (Spalten, Löcher, Risse) für Fledermäuse bieten, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Ein- und Ausflugskontrolle am Gebäude, ggf. mit einem Hubsteiger, vorzunehmen. Falls Tiere aufgefunden werden, ist deren Ausflug abzuwarten. Nachgewiesene und potenzielle Verstecke sind vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu verschließen.

Bei einer festgestellten Eignung der Fassade für Fledermäuse sind Quartiershilfen anzubieten. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen. Vor Baubeginn ist die Beschaffenheit der Dachoberfläche des Hauptgebäudes auf das Vorhandensein von Vogelarten hin zu überprüfen. Falls geeignete Lebensräume vorhanden sind, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster abzustimmen. Bei konkretisierenden Planungen, insbesondere Anträgen auf Gebäudesanierung oder Gebäudeabriß ist das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Brutplätzen des Waldkauzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster genauer zu untersuchen, sodass Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung durch Installation von niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %, bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 2700 K) zu verwenden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung bedarfsgerecht und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### 4.5 Entwässerung

Die entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung sind in Form eines Entwässerungsantrags im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

#### 4.6 Schutz vor Überflutung

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Insbesondere bei Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden. Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wassers zu verhindern, wird empfohlen, Tiefgaragenzufahrten, Kellereingänge und Keller- und Lichtschächte durch konstruktive Maßnahmen, z.B. Aufkantungen, Anrampungen, Bodenschwellen etc. zu schützen.

#### 4.7 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei Neuanlage von Gebäuden ist im Bauantragsverfahren zu prüfen, ob an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind

(Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Auf größere transparente Glasflächen ist möglichst zu verzichten. Sofern nicht darauf verzichtet werden kann, ist bei der Auswahl und Verwendung von Glas an Neubauten folgendes zu beachten:

Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen einschließlich Unterteilungen (größer als 5 m<sup>2</sup>) und einem Anteil des Glases an der Fassade von mehr als 50 % sowie verglaste Verbindungsgänge bedeuten ein besonders hohes Risiko für Vogekollisionen. In solchen Fällen ist „vogelschutzsicheres“ Glas zu verwenden.

Auf die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 wird hingewiesen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Münster ist Kontakt aufzunehmen.

#### **4.8 Baumschutzsatzung**

Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Münster" in der jeweils gültigen Fassung.

#### **4.9 Begrünungsmaßnahmen**

Begrünungen von Dächern und Anpflanzungen von Bäumen sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ bzw. der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2“ in der zum Zeitpunkt der Arbeiten jeweils gültigen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).