

Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf der vorhabenbezogenen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 409:

Technologiepark Steinfurter Straße im Bereich Johann-Krane-Weg

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 und 12 Abs. 3 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 Boardinghouse und die Büronutzung sowie
- in den Obergeschossen Büronutzungen als sog. „Coworking“ mit den entsprechenden Nebenräumen (z.B. Sanitär, Küche) auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 2.600 m² und ein Beherbergungsbetrieb als sog. Boardinghouse (temporäre Wohnnutzung) mit 45 Einheiten auf einer Nutzfläche von insgesamt max. 1.100 m²

zulässig.

1.2 Im Vorhabengebiet ist 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 um bis zu 2 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von 2 m zur Außenkante Gebäude einzuhalten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

1.3 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.

1.4 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) darf eine Höhe von 59,90 m ü. NHN (Normalhöhennull) nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Im Vorhabengebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb 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)

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), Müllsammelplätzen (Unterflurcontainer) und einer Ortsnetzstation, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.7 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)
- 1.8 Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.9 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)
- 1.10 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen standortgerechten Bäumen in einem Pflanzabstand von 10 m gemäß nachstehender Pflanzliste und genannter Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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
- 1.11 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume sind gemäß Pflanzliste (s. Festsetzung Nr. 1.14) und genannter Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2 x 3m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.
- 1.12 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)
- 1.13 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:

$$R'_w = 30 \text{ dB}$$

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.

- 1.14 Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen der geplanten Baukörper sind auf der Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen je Fassade nur bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses und mit einer Höhe von max. 1,0 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

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

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe/ LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

3.3 Kampfmittel

Der südliche Teil des Plangebietes stellt ein grundsätzlich kampfmittelbeaufschlagtes Gebiet 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 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.

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 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. ergebende ökologische Baubegleitung erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist Folge zu leisten.

Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas wird empfohlen Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% einzusetzen bzw. anderweitige vogelfreundliche Lösungen (vollflächige Markierungen über die gesamte Glasfläche z.B. Punkte, Raster, Linien oder den Einsatz 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.