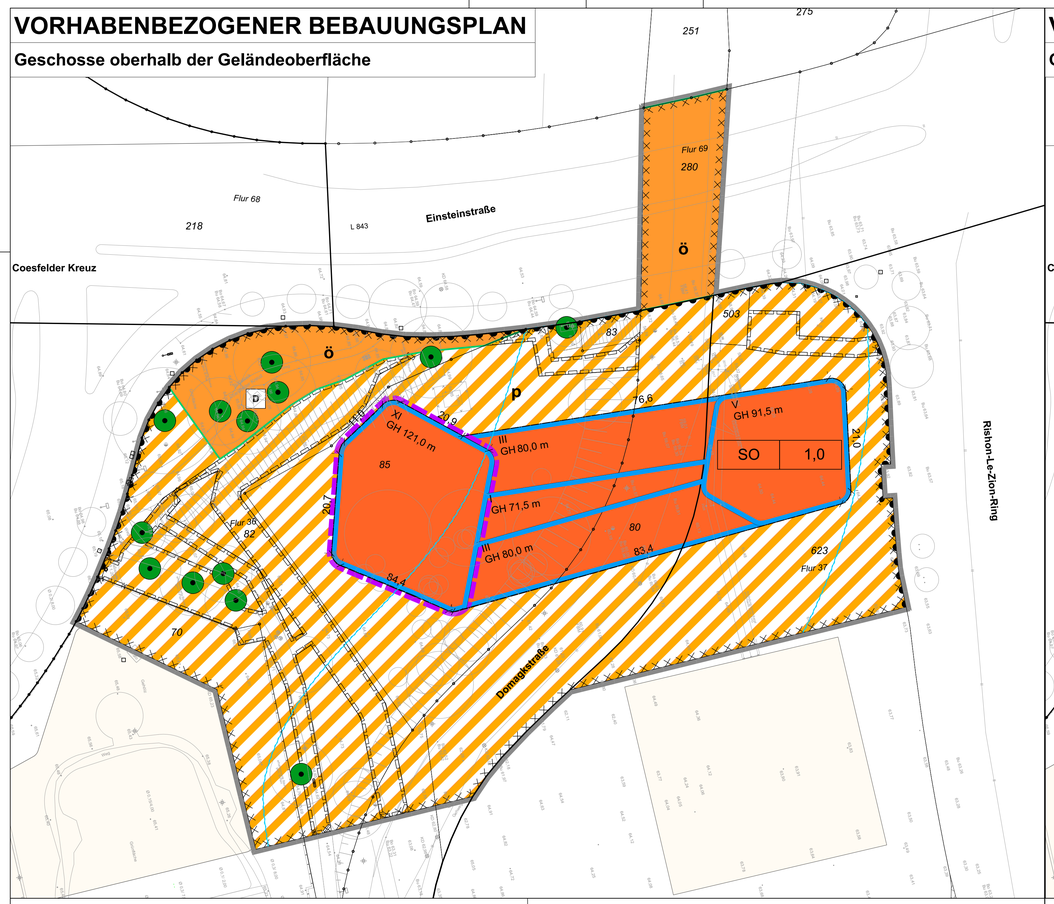
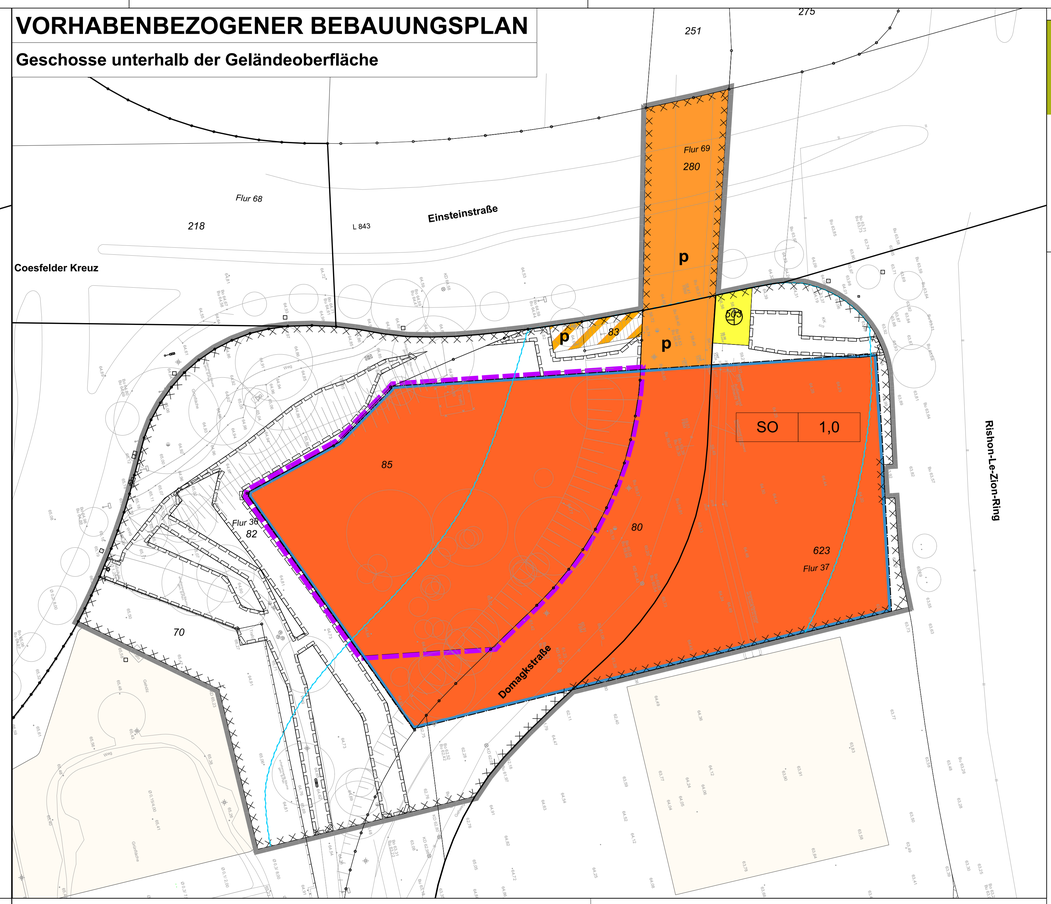
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche



STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 147-3. Änd.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- SO — Sonstiges Sondergebiet UKM-Service-Zentrum

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- GH — maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN), (z.B. 80,0 m)
- XIV — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Aufenthaltsbereich Fußgänger / Radfahrer
- p — private Verkehrsfläche
- ö — öffentliche Verkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Ausnahme: Rettungs-/ Einsatzfahrzeuge)

Ver- und Entsorgung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Pumpwerk

Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Erhaltung von Bäumen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Kenzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Nachrichtliche Übernahme

- D — Denkmal

Hinweise

- Bereich potentiell überfluteter Flächen (bei heutigen Geländehöhen), Bauherren wird empfohlen, in den hiervon betroffenen Abschnitten Vorkehrungen zum Schutz sensibler Nutzungen zu treffen
- 83,4 — Bemaßung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Einsteinstraße — Lagebezeichnung
- Baum
- 62,5 — Geländehöhe (Meter über Normalhöhennull)

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Lohmeier + Partner
Beratende Ingenieure
Kronsforder Allee 27
23560 Lübeck
info@grund-wasser.de
www.grund-wasser.de

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 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. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGB. I S. 58), 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. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV, NW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

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

Münster, **12.12.2022**
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am **14.12.2022** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **15.12.2022**

Markus Lewe (L.S.)
Oberbürgermeister

Kupferschmidt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **32** vom **23.12.2022** in Kraft getreten.

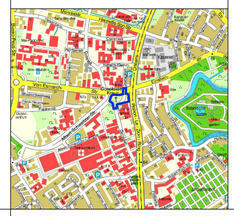
Münster, **23.12.2022**
Der Oberbürgermeister
im Auftrag
Brinkheetker (L.S.)
Brinkheetker

Gemarkung: Münster
Flur: 36, 37, 69
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 147

Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

II. Westtangente (Kardinal-von-Galen-Ring / Roxeler Straße) im Bereich Coesfelder Kreuz / Domagkstraße/ Rishon-Le-Zion-Ring



Blatt 1 von 2

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:

Im Erdgeschoss:
- Nicht-großflächiger Einzelhandel des täglichen Bedarfs in einem Umfang von max. 1.480 qm Gesamtverkaufsfläche. Die detaillierte Zulässigkeit richtet sich ferner nach den Vorgaben im Durchführungsvertrag.
- zentrenrelevanter Einzelhandel in einem Umfang von max. 75 qm Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe

In den übrigen Geschossen ab Geländeoberfläche:
- Büro- und Verwaltungsflächen des Universitätsklinikums
- 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, Umwehrung, Dachrandabdeckung 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 NHN auszuführen. Ausnahmen davon sind zulässig, sofern der Überflutungsschutz durch alternative Maßnahmen sichergestellt wird.

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

Auf den Gebäudeflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 Erschließungsplanes sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Ausgenommen von der Berechnungsgröße sind technische Anlagen (bspw. Aufzugsanlagen, Kühlgeräte, Fensterkuppeln).

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

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 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 unter Berücksichtigung des in der Beikarte "Maximale maßgebliche Außenlärmpegel" (siehe nebenstehend) entlang der Gebäudefassade dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegels L_a unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes für die Raumart nach Maßgabe des Kapitel 7.1 der DIN 4109-1 (Januar 2018).

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

Wird ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder gefällt, ist er innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes 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 Erschließungsplanes geregelt werden, sind mit Glasfassaden und Ergänzungen aus backsteinfarbener Keramik als horizontale Fassadenbänder 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 Siebenjährigen Krieg, die ein vermutetes Bodendenkmal gemäß § 2 DSchG NRW darstellt. Sämtliche Erdarbeiten, die im Rahmen des Bauvorhabens anstehen, sind daher archäologisch zu begleiten.
Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3.2 Bereich potenziell überfluteter Flächen
Im Klimaanpassungskonzept wird der Bereich der Unterführung unter der Einsteinstraße als »bei Extrem-Regen potentiell überflutet« dargestellt. Entsprechend ist Bauherren zu empfehlen, in den hiervon betroffenen Abschnitten Vorkehrungen zum Schutz sensibler Nutzungen zu treffen.

3.3 Durchführungsvertrag
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 Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum "Planen und Bauen" im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

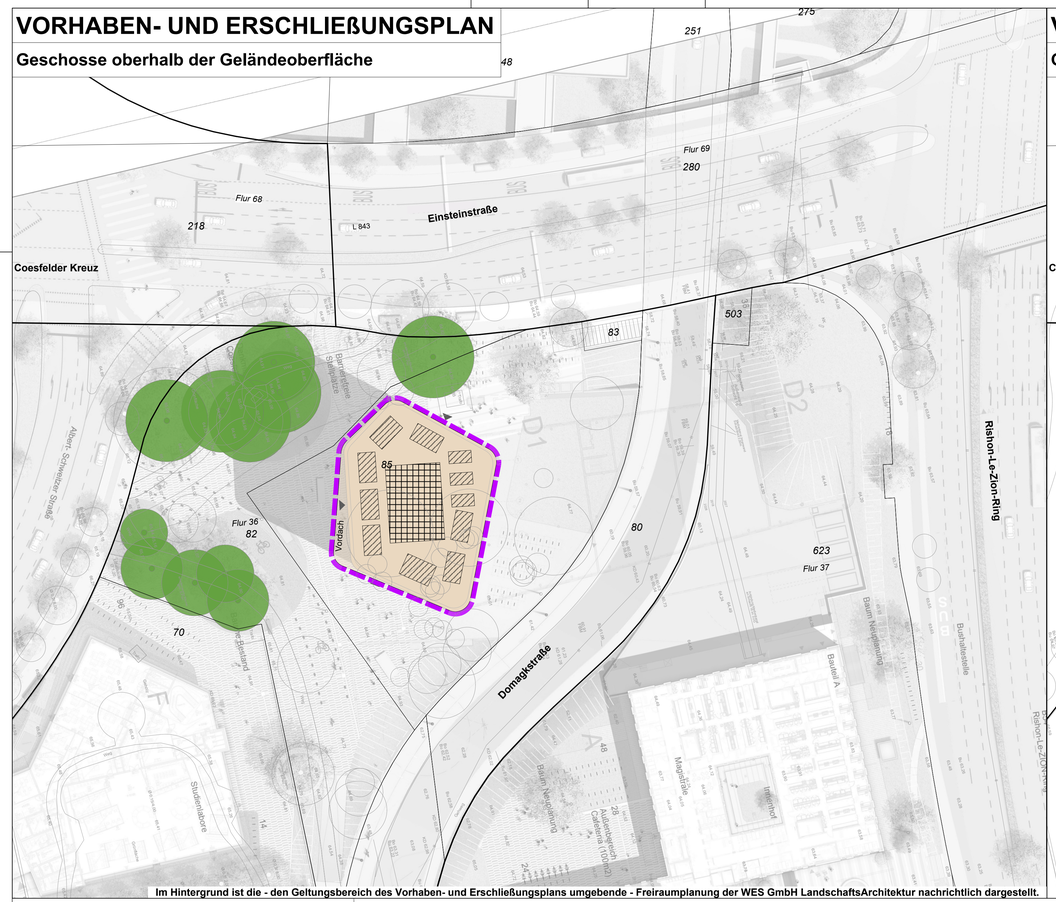
Beikarte - Maximale maßgebliche Außenlärmpegel



Beikarte zur textlichen Festsetzung Nr. 1.5,
Anlage 18 des Schallgutachtens zum Bebauungsplan aus:
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG 2021 "Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr am geplanten Servicezentrum Universitätsklinikum Münster"

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

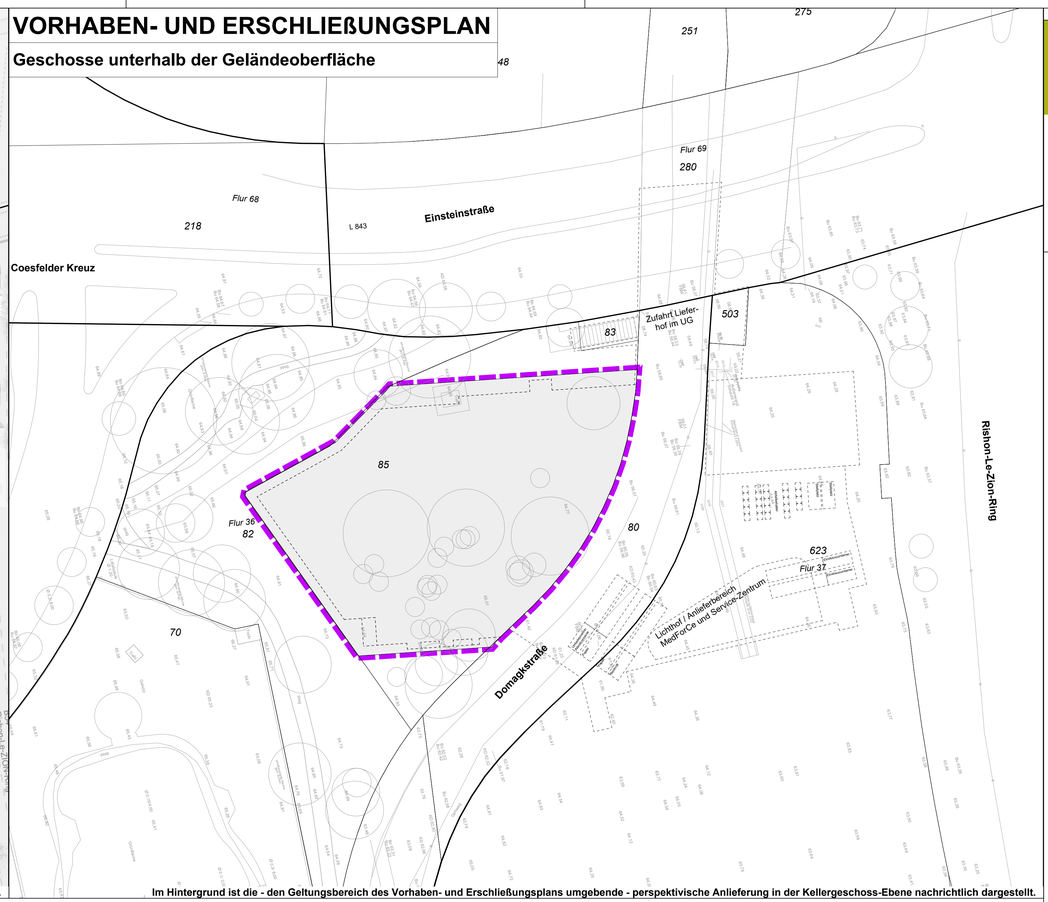
Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche



Im Hintergrund ist die - den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umgebende - Freiraumplanung der WES GmbH LandschaftsArchitektur nachrichtlich dargestellt.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche



Im Hintergrund ist die - den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umgebende - perspektivische Anlieferung in der Kellergeschoss-Ebene nachrichtlich dargestellt.

VORHABENBESCHREIBUNG

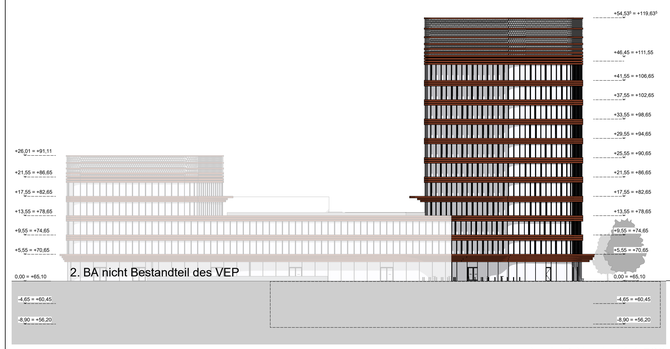
Bebauung und Nutzungen

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 wird der beabsichtigte Hochhausbau des Service-Zentrums des Universitätsklinikums konkretisiert. Im westlichen Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes soll ein elfgeschossiger Baukörper (zuzüglich zweier Kellergeschosse sowie eines sichtverblendeten Technikgeschosses) als städtebaulicher Hochpunkt und Landmarke im neuen Forschungscampus Ost entstehen.

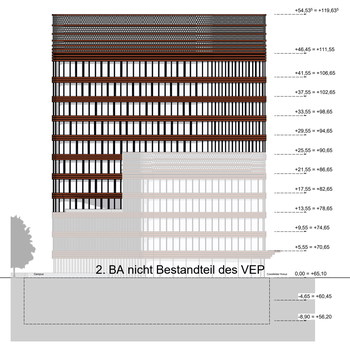
Das Hochhaus wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt, sodass die absolute Höhe einschließlich technischer Aufbauten bei maximal 56 Metern über der Geländeoberfläche liegt. Das Gebäude erhält ein Flachdach, auf dem Technikeinrichtungen vorgesehen werden. Durch die Gestaltung der Fassade mit Verlängerung bzw. Verkleidung der Einrichtungen auf dem Dach entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild.

Das Gebäude erhält zwei Untergeschosse, die als Technikzentrale, Wirtschafts- und Lieferhof sowohl des Service-Zentrums als auch des angrenzenden Ensembles MedForCe/BBIM dienen. Das Erdgeschoss wird mit einem repräsentativen Eingangsbereich an der westlichen Gebäudeseite ausgebildet, an den sich ein Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien anschließt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in mehrere Einheiten, neben den Erschließungsflächen im zentralen Erschließungskern für die darüberliegenden Geschosse werden auch kleinteilige Gewerbeeinheiten vorgehalten. Als mögliche Nutzer bzw. Mieter kommen hier unter anderem kleinere Läden mit Einzelhandel des täglichen Bedarfs, zum Beispiel für kleinere Besorgungen der UKM-Beschäftigten, Schank- und Speisewirtschaften, zum Beispiel ein Café sowie Dienstleistungsbetriebe in Betracht. Die oberen Geschosse dienen vorrangig der Konsolidierung von Verwaltungs- und Büroarbeitsplätzen des Universitätsklinikums. Daneben werden Flächen für Versorgungs-, Technik- und Serviceeinrichtungen, Räume für freie Berufe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit gesundheitlichem Bezug, zum Beispiel für Sport-/Fitnessangebote, vorgehalten.

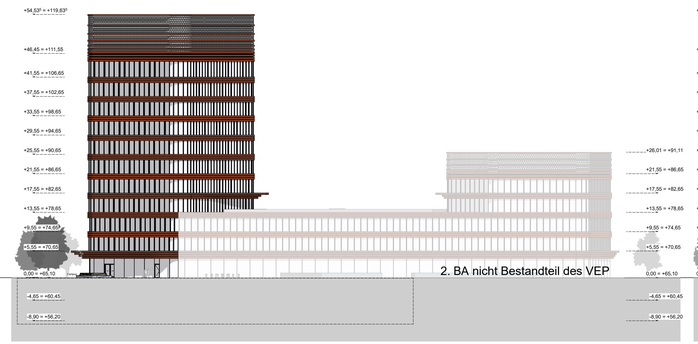
ANSICHTEN



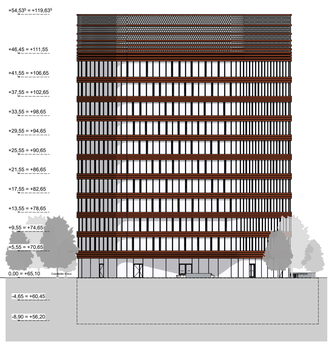
Ansicht Nord M 1:500



Ansicht Ost M 1:500



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht West M 1:500

STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 147-3. Änd.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- geplante Hochhausbebauung
- geplantes Vordach des Service-Zentrums
- technische Anlagen auf dem Dach
- Erschließungskern
- beispielhafte Eingänge
- geplante Untergeschosse des Hochhauses

Hinweise

- geplante Untergeschossnutzungen des Service-Zentrums einschließlich Wirtschafts-/ Lieferhof
- Baumbestand mit Erhaltungsgebot im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Einsteinstraße — Lagebezeichnung
- Baum
- 62,5 — Geländehöhe (Meter über Normalhöhennull)

Entwurfsverfasser:

Landschaftsarchitekten | Stadtplaner & Ingenieure
Partnerschaft mbB
Kreativquartier 37
D-44379 Dortmund
info@grand-wallenfels.de
www.grand-wallenfels.de

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 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. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGB. I S. 58), 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. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Stand: 04/2022

Münster, _____

Drees & Hoersch GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Für die städtebauliche Planung.

Münster, **12.05.2022** **10.05.2022**

Denstorff (L.S.) **Festersen**

Dipl.-Ing.Denstorff Stadtbaurat | Dipl.-Ing.Festersen Amtsleiter

Der Rat der Stadt Münster hat am **06.04.2022** gemäß § 2 (1) BauGB den erweiterten Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **11** vom **14.04.2022** bekannt gemacht.

Münster, **10.06.2022**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)

Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **09.05.** bis zum **09.06.2022** öffengelegen.

Münster, **10.06.2022**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)

Brinkheetker

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Münster am **14.12.2022** als Satzung beschlossen worden.

Münster, **15.12.2022**

Markus Lewe (L.S.) **Kupferschmidt**

Oberbürgermeister | Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. **32** vom **23.12.2022** in Kraft getreten.

Münster, **23.12.2022**

Der Oberbürgermeister
im Auftrag

Brinkheetker (L.S.)

Brinkheetker

Gemarkung: Münster
Flur: 36, 37, 69
Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 147

Vorhabenbezogene 3. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan



II. Westtangente (Kardinal-von-Galen-Ring / Roxeler Straße) im Bereich Coesfelder Kreuz / Domagkstraße/ Rishon-Le-Zion-Ring

Blatt 2 von 2