STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147: II. Westtangente (Kardinal-von-Galen-Ring / Roxeler Straße) im Bereich Coesfelder Kreuz / Domagkstraße / Rishon-Le-Zion-Ring

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. 23b 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.