STADT MÜNSTER
Stadtplanungsamt

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 256
Teilbereich II: Hiltrup – BASF-Werksgelände
(Glasuritstraße / Dortmund-Ems-Kanal /
Bahnstrecke Hamm-Emden)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss und Einschränkung von ansonsten zulässigen Nutzungen und Anlagen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Industriegebiet (GI) sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Öffentliche Betriebe.

1.1.2 Im Industriegebiet sind entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007), veröffentlicht im Ministerialblatt (MBl. NRW.) Ausgabe 2007 Nr. 29 vom 12.10.2007 Seite 659 ff., solche Anlagen und Betriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW den Abstandsklassen I-III zugeordnet sind.

1.1.3 In dem Teilbaugebiet GI 1 des Industriegebiets sind Anlagen, die einer Genehmigung gem. § 4 und § 6 BImSchG i.V.m. der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355) geändert worden ist, bedürfen, nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gliederung des Industriegebiets (GI) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 i.V.m. S. 2 BauNVO)

1.3.1 Störfallschutz

Zulässig sind nur solche Anlagen, die – wenn sie einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind – nicht zur Folge haben, dass der Betriebsbereich einen angemessenen Sicherheitsabstand im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG auslöst, der die Grenze des Bebauungsplangebiets um den in der Plandarstellung (Beikarten) gekennzeichneten Bereich überschreitet.

1.3.2 Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle entsprechend festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	**Emissionskontingente L_{EK} in dB/m²**	
	Tag (6:00 Uhr – 22:00 Uhr)	**Nacht** (22:00 Uhr – 6:00 Uhr)
GI 1.1	53	42
GI 1.2	53	38
GI 2.1	56	42
GI 2.2	58	46
GI 2.3	58	48

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Teilfläche	Zusatzkontingente Tagzeit $L_{EK,zus,T}$ in dB für die Richtungssektoren				
	A	B	C	D	E
GI 1.1	0	0	2	1	2
GI 1.2	2	0	0	1	0
GI 2.1	0	0	1	1	0
GI 2.2	0	0	0	1	0
GI 2.3	0	0	0	1	0

Teilfläche	Zusatzkontingente Nachtzeit $L_{EK,zus,N}$ in dB für die Richtungssektoren				
	A	B	C	D	E
GI 1.1	2	3	6	0	5
GI 1.2	4	2	4	3	0
GI 2.1	3	2	5	4	2
GI 2.2	0	7	4	4	0
GI 2.3	0	6	5	4	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Industriegebiet (GI) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grenze von 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (H_{max}) beziehen sich i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Bei baulichen Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Höhe maßgebend.

2.2.2 Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 6 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (H_{max}) dürfen durch untergeordnete technische Bau- und Anlagenteile bis maximal 3,5 m ausnahmsweise überschritten werden.

2.2.3 Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 6 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (H_{max}) dürfen durch Schornsteine bis zu einer maximalen Höhe (H_{max}) v. 140 m ü. NHN ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Industriegebiets wird eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der geregelt wird, dass die offene Bauweise gilt und die Länge der Hausform mehr als 50,0 m betragen darf.

4. 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)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Die Anlage muss eine Größe von mindestens 50 % der dafür geeigneten Dachflächen haben.

Von dieser Verpflichtung sind Gebäude ausgenommen, sofern technische Gründe der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie entgegenstehen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen im Sinne der DIN 4109 in einem 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der nordwestlichen Grenze, entlang der Glasuritstraße, sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem.

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:

Anforderungen gem. DIN 4109 (2018)	**Für Büroräume und Ähnliches**
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a – 35

In dem 15 m breiten Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der nordwestlichen Grenze, entlang der Glasuritstraße, ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von L_a = 73 dB(A) zu Grunde zu legen. Für neu zu errichtende Gebäude, Nutzungsänderungen sowie Änderungen und Erweiterungen in diesem Bereich ist ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

6. Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1.1 Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 15° von neuerrichteten baulichen Anlagen sind vollflächig fachgerecht mit einer mindestens 0,1 m starken Substratschicht (ohne Drän- und Filterschicht gerechnet) zu bedecken sowie extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten, soweit technische Gründe einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen.

6.1.2 Je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter und einheimischer Baum nach Baumartenliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im unmittelbaren Nahbereich der Stellplatzanlage zu pflanzen.

6.1.3 Als standortgerechte und einheimische Baumarten sind beispielhaft folgende Bäume geeignet:

Pflanzenart deutscher Name	**Pflanzenart wissenschaftliche Name**
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Sandbirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia

6.1.4 Als standortgerechte und einheimische Straucharten sind beispielhaft folgende Sträucher geeignet:

Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftliche Name
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.2.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bepflanzungen als gehölzreiche Sukzessionsfläche mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1.4) sowie die angepflanzten Solitärbäume dauerhaft zu erhalten. Ausfälle der Solitärbäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1.3) sind gleichwertig zu ersetzen.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen (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). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

2. Kampfmittelrückstände

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Münster, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Münster oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Maßnahmen zum Schutz der Fauna

3.1 Ökologische Baubegleitung

3.1.1 Baumfällung

Vor der Fällung von Altbäumen oder Bäumen mit Höhlen oder Spalten sind diese fachgutachterlich auf Quartiereignung für Fledermäuse zu kontrollieren. Die Fällung potenzieller Quartierbäume ist unter fachkundiger Begleitung durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

3.1.2 Gebäudeabriss/-umbau

Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Industriegebiets (GI) ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

3.2 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Beseitigung) nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

4. Altlastenverdachtsflächen

Teilbereiche der Flurstücke 1162, 1250, 1330, Flur 010 sowie Teilbereiche der Flurstücke, 23, 48, 184, 187 und 188, Flur 012 sind als Altlastenverdachtsflächen Nr. 925, 924 A und 924 B im Altlastverdachtsflächen-Kataster registriert. Die Flächen sind in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet.

5. Außerstaatliches Regelwerk

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und sonstiges außerstaatliches Regelwerk) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster im Kundenzentrum im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.