

Anlage 3
zur Vorlage Nr. V/0196/2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 und Vorhaben- und Erschließungsplan
„Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 12 BauGB

- 1.1 Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind ausschließlich Gastronomie-, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen zulässig.

Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, Bordelle und andere Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

- 1.2 Die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Gastronomie-, Gewerbe- und Büronutzungen sind – mit Ausnahme von Nebenräumen im Kellergeschoss - ausschließlich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

- 1.3 Die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Wohnnutzungen sind ausschließlich ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 130 Wohneinheiten begrenzt (§ 12 Abs. 3 BauGB).

- 1.4 Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich ist die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe über Bezugspunkt festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe ist die mit 59,30 m ü. NHN angegebene Ausbauhöhe des vorhandenen öffentlichen Gehwegs auf der Grenze des Vorhabenbereichs im Schnittpunkt der nordwestlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 683, Flur 145 anzunehmen. Der Höhenpunkt ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- 1.5 Innerhalb des gekennzeichneten Vorhabenbereichs kann die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe von 45,00 m maximal um bis zu 1,00 m unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO).

- 1.6 Technische Anlagen sind auf dem Dach des Vorhabens nur zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Eine Überschreitung der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe durch technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate und deren Einhausung ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig, sofern die Bauteile mindestens 4,00 m von der Vorderkante der

straßen- / platzseitigen Gebäudefassaden zurückgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

- 1.7 Von den im Vorhabenbereich festgesetzten Baulinien ist ein geringfügiges Zurücktreten der Fassade oder von Gebäudeteilen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO).
- 1.8 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 30 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.9 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 40 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 35 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.10 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 45 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 40 dB zu errichten. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.11 Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen im Erdgeschoss bis einschließlich 10. Obergeschoss mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 50 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'w_{res}$) von 45 dB zu errichten. Ab dem 11. Obergeschoss gelten die Maßgaben entsprechend dem Lärmpegelbereich V gemäß 1.10 der textlichen Festsetzungen. Korrekturen nach Tabelle 9 DIN 4109 sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.12 Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Büro- und Wohnnutzungen ist zur Be- und Entlüftung von Aufenthalts- und Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen sowie von Büroräumen eine von Fenstern unabhängige kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- 1.13 Für die im gekennzeichneten Vorhabenbereich zulässigen Wohnnutzungen ist für Aufenthalts- und Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume der Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel vorzusehen, die im gekippten Zustand einen Innenraum-Mittelungspegel nachts von $L_m \leq 35 \text{ dB(A)}$ gewährleisten und im geschlossenen Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 1.14 Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8 - 1.13 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Fassadenmaterial und -farbe

Als Hauptmaterial für die Fassaden sind ausschließlich rote Verblendsteine zulässig, als untergeordnetes Material sind graue Betonfertigteile zu verwenden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

2.2 Werbeanlagen / Beleuchtungskonzept

Im gekennzeichneten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

Ein Beleuchtungskonzept für die Außenfassade kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Münster zugelassen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW).

3 Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

3.2 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 - Bauen - Umwelt' im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3 Immissionsschutz

Laut der „Lärmtechnischen Untersuchung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“ der Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster vom 10.04.2013 ist ein ausreichender Immissionsschutz nur mit folgender Einschränkung sichergestellt:

- Die Anlieferung der gemäß 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Gastronomienutzung ist ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig.

3.4 Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

3.5 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.6 Artenschutz

Beim Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Münster zu informieren, dessen Weisungen sind abzuwarten.

Die dargestellten Grundriss-/Ansichtspläne des Vorhabens sind als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558.

Die im V+E-Plan dargestellte(n) grundrissliche Abgrenzung der Nutzungseinheiten, Organisation der Grundrisse und Verteilung/Anordnung der Wohnappartements, Grundrissmaße, Geschosshöhenangaben sowie Material und Farbe der Fenster/Verglasungen/Prallscheiben sind als nachrichtliche Darstellung nicht Bestandteil der Festsetzungen. Die dargestellten Farbigkeiten sind beispielhaft (siehe textliche Festsetzung 2.1).