An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Münster Bauordnungsamt Albersloher Weg 33	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
PLZ, Ort 48155 Münster	Aktenzeichen

☐ **Bauantrag**
☒ **Antrag auf Vorbescheid**
☐ **Referenzgebäude**

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)	**Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)**
Name, Vorname, Firma Handwerkskammer Münster	Name, Vorname, Büro Thiel, Christoph Architekturbüro Thiel
Straße, Hausnummer Bismarckallee 1	Straße, Hausnummer Rothenburg 34
PLZ, Ort 48151 Münster	PLZ, Ort 48143 Münster
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift Banasiewicz; Thomas	bauvorlageberechtigt (*): (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Thiel, Christoph Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes 26850 AKNW
Telefon (mit Vorwahl) 0251.5203-0 Telefax	Telefon (mit Vorwahl) 0251.57477 Telefax 0251.57478
E-Mail	E-Mail info@architekturbuero-thiel.de

Baugrundstück

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 48163 Münster, Ossenkampstiege/Fritz-Sticker-Straße		
Gemarkung(en) Münster	Flur(e) 217,218	Flurstück(e) 640,680,487

Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☒ Sonstige bauliche Anlage ☐

☐ Wohngebäude ☐ Sonderbau (**nicht** § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018)

Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)

Bauvoranfrage - Neubau eines Ausbildungs- und Verwaltungsgebäudes mit Gästehaus

Das Bauvorhaben bedarf einer
☐ Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB)
☐ Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)
☒ Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)

Hinweis: Der Antrag ist hinreichend bestimmt auf separater Anlage schriftlich zu begründen.
☐ Es liegt eine Abweichung (§ 69 Absatz 1a BauO NRW 2018) vor (Bescheinigung durch Sachverständige/n für die Prüfung des Brandschutzes).

Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)
planungsrechtliche Zulässigkeit ☒ bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ☒

Fragestellung:
siehe Anschreiben und Abweichungsanträge

Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Baulast Nr.			
☐ Denkmalrechtliche Erlaubnis			
☐			

Fortsetzung Blatt 2

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1.	☒	3-fach	Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2.	☒	3-fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.	☐	3-fach	Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte (§ 2 Absatz 2 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.	☐	3-fach	Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5000 (§ 2 Absatz 3 BauPrüfVO) (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	☒	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6.	☐	3-fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.1	☐	2-fach	bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
7.2	☐	2-fach	Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)
7.3	☐	1-fach	bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die voraussichtliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW in einer separaten Anlage zwingend aufzuführen

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018 aufgeführt sind

8.	☐	3-fach	Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
9.	☐	3-fach	zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

10.1	☐	2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
	☐	2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
	☐	2-fach	Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
	☐	2-fach	die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht (gilt für Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 sowie Garagen mit einer Nutzungsfläche über 100 m² bis 1000 m²)

10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:

- ☐ den Nachweis des Schallschutzes
- ☐ den Nachweis des Wärmeschutzes
- ☐ den Nachweis der Standsicherheit
- ☐ den Nachweis des Brandschutzes

11.	☐	Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz
12.	☐	Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG
13.	☐	Erklärung der/des Entwurfsverfassenden (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018): Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Ort, Datum	Ort, Datum
Münster, 22.12.2023	Münster, 22.12.2023
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfassende:
Unterschrift	Unterschrift

ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT A 26850

(*) Nur Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer/einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden unterschrieben sein (§ 67 Absatz 1 BauO NRW 2018). In den Fällen des § 67 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist eine Bauvorlageberechtigung nicht erforderlich.

Anlage I/10 zur VV BauPrüfVO

An die Gemeinde	Eingangsstempel der Gemeinde	An die untere Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde
		Stadt Münster Bauordnungsamt Albersloher Weg 33	
PLZ, Ort		PLZ, Ort 48155 Münster	
Aktenzeichen		Aktenzeichen	

Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018	**Verfahrensfreie Bauvorhaben § 62 BauO NRW 2018**

Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)

Name, Vorname, Firma
Handwerkskammer Münster

Straße, Hausnummer
Bismarckallee 1

PLZ, Ort
48151 Münster

vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018)
Name, Vorname, Anschrift
Banasiewicz, Thomas

Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
0251.5203-0	

E-Mail

Bezeichnung des Vorhabens
Neubau eines Ausbildungs- und Verwaltungsgebäudes mit Gästehaus

☒ **Abweichung**	☐ **Befreiung**	☐ **Ausnahme**

Begründung mit Angabe der Vorschrift, von der eine Abweichung, Befreiung oder Ausnahme erteilt werden soll
Abweichung der im B-Plan festgelegten GRZ (Begründung siehe Anlage)

Überschreitung der Baugrenzen (Begründung siehe Anlage)

Abweichung von festgesetzter Nutzung (Begründung siehe Anlage)

Baugrundstück

Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil
48163 Münster, Ossenkampstiege/Fritz-Sticker-Straße

Gemarkung(en)	Flur(e)	Flurstück(e)
Münster	217,218	640,680,487

Ort, Datum
Münster, 22.12.2023

Für die Bauherrschaft:

Unterschrift

architekturbüro thiel rothenburg 34 48143 münster

Stadt Münster
Bauordnungsamt

48127 Münster

21.12.2023

BV Handwerkskammer Münster Neubau Gebäude O, Voranfrage
Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage zur Voranfrage vom 22.12.2023
Hier: Abweichung von der Festsetzung GRZ

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser gemeinsames Vorgespräch zur Genehmigungsfähigkeit am 18.12.2023 im Stadthaus 3 mit Frau Jasper, Herrn Blick-Veber und Herrn Hensing beantragen wir die Genehmigung einer Abweichung von der im B-Plan Nr. 412 festgesetzten GRZ (0,4). Unsere Planung sieht eine GRZ von 0,48 vor.

Das Raumprogramm ist aufgrund der vorzugsweise erdgeschossig anzuordnenden Kfz-Hallen ohne Überschreitung der GRZ auf diesem Grundstück nicht umsetzbar.

Die Berechnung der GRZ erfolgte auch nur auf dem zum B-Plan 412 gehörigen Grundstücksteil. Unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche würde die Überschreitung geringer ausfallen.

Die Überschreitung würden wir insofern noch als gering im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO ansehen.
Eine Kompensation in Form einer extensiven Dachbegrünung im eingeschossigen Hallenbereich bzw. einer PV-Anlage auf den Flachdächern wird angeboten. Hierdurch wird dem Schutzgut „Boden“ Rechnung getragen und der Versiegelung entgegengewirkt.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Wir bitten um positiven Bescheid.

Freundliche Grüße
Christoph Thiel

ARCHITEKTURBÜRO
THIEL

DIPL.-ING. ARCHITEKT
CHRISTOPH THIEL
ROTHENBURG 34
48143 MÜNSTER
TELEFON 0251 / 57477
IBAN DE 83 4005
0150 0000 2057 57
UST-IDNR: DE 170177962

www.architekturbuero-thiel.de | info@architekturbuero-thiel.de

architekturbüro thiel rothenburg 34 48143 münster

Stadt Münster
Bauordnungsamt

48127 Münster

21.12.2023

BV Handwerkskammer Münster Neubau Gebäude O, Voranfrage
Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage zur Voranfrage vom 22.12.2023
Hier: Abweichung wegen Überschreitung der Baugrenzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser gemeinsames Vorgespräch zur Genehmigungsfähigkeit am 18.12.2023 im Stadthaus 3 mit Frau Jasper, Herrn Blick-Veber und Herrn Hensing beantragen wir die Genehmigung einer Abweichung von den im B-Plan Nr. 412 festgesetzten Baugrenzen. Im beigefügten Lageplan sind die Überschreitung im Detail vermaßt.

Das Raumprogramm des Antragstellers sieht größere vorzugsweise erdgeschossig anzuordnende Kfz-Hallen sowie eine Kantine vor. Diese Nutzungen sind nur bedingt stapelbar, sodass sich eine Addition dieser Flächen im EG und damit die Überschreitung der Baugrenzen auf diesem Grundstück nicht vermeiden lässt.

Aus Gründen des Nachbarschutzes wurde die Überschreitungen vor allem im westlichen Bereich in Richtung der freien Landschaft und im südlichen Bereich zum gewerblichen Nachbarn verortet. Dort führen die Überschreitungen nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft. Die Überschreitungen in nördlicher und östlicher Richtung wurden bewusst geringgehalten, um nachbarschaftliche Belange möglichst wenig zu berühren.

Der östlich angrenzende Bereich besteht ausschließlich aus Liegenschaften der Kreishandwerkerschaft, sodass hier keine Beschwerden zu erwarten sind.

Die Überschreitungen im nordöstlichen Bereich gehen einher mit Unterschreitungen im nordwestlichen Bereich welche zu einer Vergrößerung des dort bestehenden Grünbereichs beitragen. Insofern liegt hier ein gewisser Ausgleich von Überschreitung und Unterschreitung

ARCHITEKTURBÜRO
THIEL

DIPL.-ING. ARCHITEKT
CHRISTOPH THIEL
ROTHENBURG 34
48143 MÜNSTER
TELEFON 0251 / 57477
IBAN DE 83 4005
0150 0000 2057 57
UST-IDNR: DE 170177962

www.architekturbuero-thiel.de | info@architekturbuero-thiel.de

vor. Die gewählte städtebauliche Figur macht insofern auch unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten Sinn.

Die Überschreitungen im nordöstlichen Bereich betreffen den Eingangsbereich, der sich im weiteren Entwurfsprozess mit einer kleinteiligen, ansprechenden Gestaltung als städtebaulich verbindendes Element darstellen wird. Insofern darf hier von einer Angleichung an die Maßstäblichkeit des angrenzenden Wohngebiets ausgegangen werden, die das Vorhaben verträglich in den baulichen Kontext einbindet.

Durch gärtnerische Gestaltung, Baumpflanzungen und / oder Fassadenberankung ist im weiteren Planungsprozess (Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) eine landschaftsplanerisch ansprechende Begrünung des nordöstlichen Freiraums geplant, die Unterschiede der Bauvolumina optisch neutralisiert bzw. gestalterisch egalisiert. Die große Entfernung über den Grünbereich und die Straße hinweg trägt ihr Übriges dazu bei, dass kein städtebaulicher Kontrast der beiden Baugebiete in Erscheinung treten wird, sondern ein harmonischer Übergang zwischen den beiden Gebietscharakteren Wohngebiet und Mischgebiet.

Die Überschreitung sehen wir als verträglich und städtebaulich vertretbar an, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Wir bitten um positiven Bescheid.

Freundliche Grüße
Christoph Thiel

architekturbüro thiel rothenburg 34 48143 münster

Stadt Münster
Bauordnungsamt

48127 Münster

21.12.2023

BV Handwerkskammer Münster Neubau Gebäude O, Voranfrage
Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage zur Voranfrage vom 22.12.2023
Hier: Abweichung von der festgesetzten Nutzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im gemeinsamen Vorgespräch zur Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Planung am 18.12.2023 im Stadthaus 3 mit Frau Jasper, Herrn Blick-Veber und Herrn Hensing wurde die vielschichtige Nutzung des geplanten Projekts besprochen und insbesondere auf die Notwendigkeit zur Unterbringung von Auszubildenden und Meisterschülern / Meisterschülerinnen hingewiesen. Aufgrund des großen Einzugsbereichs der Einrichtung ist eine Unterbringung der Auszubildenden notwendig und sinnvoll.

Im Gästehaus sollen auf insgesamt 2606qm voraussichtlich 70 EZ und 20 DZ realisiert werden. Bei den Gästen handelt es sich um Teilnehmende unserer Lehrgänge, die in der Regel wochenweise von montags bis freitags (wenn es sich um Auszubildende handelt, die an einer überbetrieblichen Lehrlingsunterweisung teilnehmen) oder mehrere Monate (bei Meisterschülern) bei uns wohnen. Auch die langfristigen Gäste, die bis zu einem Jahr ein Zimmer mieten, pendeln in der Regel am Wochenende nach Hause. Die offizielle Bezeichnung bei der Beantragung den Fördermittelgebern gegenüber lautet deshalb auch „Internat“. Das Internat wird von einer Pädagogin betreut, so dass hier eine enge Begleitung der TN stattfindet.

Entsprechend beantragen wir die Genehmigung einer Abweichung von der im B-Plan Nr. 412 festgesetzten Nutzungsbeschränkung unter Ziffer 1.1, **falls** damit die Errichtung eines Gästehauses ausgeschlossen werden sollte.

Nach unserer Auffassung jedoch wäre ein Gästehaus, welches nur den im Objekt unterrichteten Personen zur Verfügung steht, als „ausschließlich

ARCHITEKTURBÜRO
THIEL

DIPL.-ING. ARCHITEKT
CHRISTOPH THIEL
ROTHENBURG 34
48143 MÜNSTER
TELEFON 0251 / 57477
IBAN DE 83 4005
0150 0000 2057 57
UST-IDNR: DE 170177962

betriebszugehörige geschäftliche Nutzung“ und damit **im Sinne der Festsetzung** zu verstehen.

Nur hilfsweise soll hiermit eine Abweichung beantragt werden für den Fall, dass das geplante Gästehaus nicht als „betriebszugehörige geschäftliche Nutzung“ angesehen wird mit folgender Begründung:

1. Das Gästehaus stellt eine untergeordnete Nutzung im Gemisch des hauptsächlich der Ausbildung dienenden Gebäudes dar.

2. Ohne diese Nutzungskomponente wäre das Raumprogramm bzw. die gesamte Einrichtung nicht schlüssig konzeptioniert bzw. nicht attraktiv als Ausbildungsstandort. Größere Wege zu anderen Beherbergungsbetrieben sind den Schülerinnen und Schülern nicht zumutbar.

3. Die Nutzung ist nicht störend, da von ihr keine Belästigungen über das sowieso vorhandene Nutzungsprofil hinausgehen.

4. Die Ausrichtung des Gästehauses erfolgt vornehmlich nach Westen. Dorthin würden sich Ausgänge und Freibereiche orientieren. Nach Norden in Richtung des angrenzenden Wohnbereichs würden keine Freibereiche ausgerichtet.

5. In unmittelbarer Nähe in Gebäuden der Handwerkskammer sind bereits Gästehäuser untergebracht (240 Betten aufgeteilt auf vier Häuser), sodass dies keine unübliche Nutzung im näheren Umfeld darstellt.

6. Eine Hauordnung und die Betreuung der Gäste werden Belästigungen der Nachbarschaft vermeiden.

7. Die Überschreitung ist verträglich und städtebaulich vertretbar.

8. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Wir bitten um positiven Bescheid.

Freundliche Grüße
Christoph Thiel



ÖbVI H. Skutta – Dyckburgstr. 8 – 48155 Münster – Tel. 0251/38236-0

Berechnung der Maße der baulichen Nutzung

gemäß § 19 und 20 Bau NVO 1990, gemäß § 2 Bauordnung NRW 1984.

Bauvorhaben	:	Schul- und Verwaltungsgebäude Ossenkampstiege
Bauherr	:	Handwerkskammer Münster
Gemarkung	:	Münster
Flur	:	217; 218
Flurstück	:	640, 680; 487
Lage	:	Ossenkampstiege / Fritz-Stricker-Str.
Aktenzeichen	:	23208
Bebauungsplan	:	Nr. 412 - Mecklenbeck - Ossenkampstiege / Schürbusch
Zulässige GRZ	:	0,4
Zulässige GFZ	:	1,1

Berechnung der Grundfläche

Grundfläche – Gebäude (Erdgeschoss)
Ermittelt per CAD = 6.939,98 m²

Grundfläche gesamt = 6.939,98 m²

Berechnung der Geschossfläche

Geschossfläche – EG
w.o. = 6.939,98 m²

Geschossfläche – 1.OG – 2.OG
Ermittelt per CAD = 7.536,48 m²

Vollgeschossigkeit – STG (in einer Höhe von 2,30m)
Ermittelt per CAD = 2.425,40 m²

Grundfläche OG = 3.768 m² = 100%
Fläche STG in einer Höhe von 2,30m = 2.425 m² = 64%

Da die Fläche des STG in einer Höhe von 2,30m im Verhältnis zur Grundfläche des darunterliegenden Geschoss nicht über 67% liegt, ist das STG kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 BauO NRW und fließt daher nicht in die Geschossflächenberechnung mit ein.

Geschossfläche gesamt = 14.476,46 m²

Berechnung der GRZ und GFZ

Baugrundstücksfläche: ca. 14.432 m² (Innerhalb B-Plan Nr. 412)

Grundflächenzahl (GRZ):

Hauptgebäude	6.940 m² / 14.432 m²	=	**0,48**
	0,48 > 0,40	=	

gem. §19(4) BauNVO darf die GRZ (0,40) bis zu 50% (0,20) überschritten werden

Geschossflächenzahl (GFZ)

Hauptgebäude	14.476 m² / 14.432 m²	=	**1,00**
	1,00 < 1,10	=	

berechnet am: 21.12.2023
durch : S. Hey

geprüft am : 21.12.2023
durch : M. Skutta