

BEGRÜNDUNG

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 512:
Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp**

Inhalt

- 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
- 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Planungsrecht
- 4. Räumliche und strukturelle Situation**
- 5. Planungsziele**
- 6. Inhalte des Bebauungsplans**
- 6.1 Grundzüge der Planung
- 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte
 - 6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe
 - 6.2.3 Bauweise und Bauform
 - 6.2.4 Dachform
 - 6.2.5 Material, Farbgebung
 - 6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen
 - 6.2.7 Freiflächen, Begrünung
 - 6.2.8 Werbeanlagen
 - 6.2.9 Abwägung zur baulichen Nutzung
- 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung
- 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
- 6.5 Grünflächen / Begrünung
 - 6.5.1 öffentliche Grünflächen
 - 6.5.2 private Grünflächen
- 6.6 Altlasten / Altstandorte
- 6.7 Denkmalschutz / Archäologie
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Auswirkungen auf die Umwelt**
- 8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und
 - 8.1.1 Menschen
 - 8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.1.3 Boden
 - 8.1.4 Wasser
 - 8.1.5 Klima / Luft
 - 8.1.6 Landschaft
 - 8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung
- 9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen**

Anhang: Übersicht über zugehörige Fachgutachten

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Auf dem unbebauten Grundstück zwischen Kardinal-von-Galen-Ring, dem Wendehammer an der Robert-Koch-Straße und der Straße Pottkamp soll in Ergänzung zur südlich gelegenen Seniorenwohnanlage „Domicil Aaseehof“ zeitnah ein zweiter Bauabschnitt durch einen privaten Bauherrn realisiert werden.

Ein seit 1994 von Investoren angestrebtes Hotelkonzept wurde an diesem Standort bis heute nicht umgesetzt. Der Markt lässt am Standort Pottkamp diese Entwicklung auch nicht mehr erwarten. Trotz vermehrten Angebots bzw. Planungen von Pflegeeinrichtungen im Stadtgebiet Münster sieht der neue Grundstückseigentümer unter Einbindung des vorhandenen infrastrukturellen Angebots gute Chancen für ein erweitertes altersgerechtes Nutzungskonzept. Aktuell sollen ca. 165 zusätzliche Wohneinheiten für Jung und Alt geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt

- durch die Robert-Koch-Straße / Nordseite (einschließlich Wendepplatz)
- im Osten durch die Straße Pottkamp
- im Süden durch die Grenze zum Flurstück 238 / Flur 19 („Domicil Aaseehof“)
- im Westen durch den Kardinal-von-Galen-Ring.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,
Flur 19, Flurstück 237, Teil des Flurstücks 205,
Flur 37, Teil des Flurstücks 582.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet den für das Bauvorhaben notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplan und überplant zusätzlich den Bereich Robert-Koch-Straße, der außerhalb des Vorhaben und Erschließungsplanes liegt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben und Erschließungsplanes sind im Plan gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Für das Baugrundstück besteht ein rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan (Nr. 147), der 1975 aus Anlass der geplanten Verlegung des Kardinal-von-Galen-Rings ausschließlich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festsetzte.

In den 1990er Jahren wurde ein Bauleitplanverfahren mit der Nr. 398 eingeleitet, mit dem für den Geltungsbereich zwischen Robert-Koch-Straße / Pottkamp / Vesaliusweg / Kardinal-von-Galen-Ring eine bauliche Entwicklung geregelt werden sollte. In der zweiten Offenlegung zu diesem Bebauungsplan-Entwurf im Jahr 1995 wurde bereits die städtebauliche Struktur vorgegeben, die nunmehr nahezu unverändert umgesetzt werden soll.

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Planungsrecht

Das „Domicil Aaseehof“ konnte auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 398 gemäß § 33 BauGB genehmigt und 1997 realisiert werden. Um auch künftig die optionale Erweiterung des Hochschulgebäudes (Institut für Humangenetik) entsprechend Festsetzung im südlichen Teil dieses Bebauungsplan-Entwurfs zu ermöglichen, wird das Verfahren zunächst weiter ruhen. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 512 den Geltungsbereich überdeckt, wird dieser Teilabschnitt aus Nr. 398 aufgehoben.

Die planungsrechtliche Grundlage für das Neubauvorhaben südlich Robert-Koch-Straße wird durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Das Baugesetzbuch wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ (dient u.a zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berichtigt, so dass die geänderte Darstellung als ‚Gemischte Baufläche‘ statt ‚Sondergebiet Hochschule‘ erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 512 verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches der Innenstadt. Bei einem Plangebiet von insgesamt 5925 m² handelt es sich nicht um eine Fläche außerhalb der Ortslagen, vielmehr steht die Fläche in engem Zusammenhang mit einer vorhandenen Siedlungsfläche. Die Größe der Fläche macht deutlich, dass die Grundflächenbegrenzungen des § 13a BauGB eingehalten werden. Für das beschleunigte Verfahren gelten nach § 13a (2) Nr. 2, Satz 1 BauGB entsprechend §13 (2) Nr. 2 und 3, Satz 1 BauGB. Eine entsprechende Anwendung des § 13 (1) BauGB ist nicht gesetzlich geregelt. Von daher können bei einer Planänderung, für die § 13a BauGB ebenfalls anwendbar ist (vgl. § 13a (4) BauGB) durchaus Grundzüge der ursprünglichen Planung verändert werden, wenn die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass nur der sogenannte einfache Bebauungsplan Nr. 147 - ausschließlich mit Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen - rechtskräftig besteht; das in den 90er Jahren eingeleitete qualifizierte Bauleitplanverfahren wurde nach der Offenlegung nicht weitergeführt und ruht seitdem. Zur 2. Offenlegung im Jahr 1995 wurden 4 Anregungen vorgebracht, die sich im Wesentlichen mit der damals geplanten Hotelnutzung und der Forderung einer 2-geschossigen öffentlichen Stellplatzanlage auseinandersetzten – diese Punkte sind durch die aktuelle Planung obsolet.

Die spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes sieht § 13a (2) Nr. 2 BauGB selbst vor. Da keine Bedenken gegen die Anwendung des § 13a BauGB bestehen, kann auch der Flächennutzungsplan nachträglich geändert werden. Dass in einem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren die Nutzungsart fortgeschrieben wird, ist wohl der Regelfall, so dass deshalb die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht ausgeschlossen werden könnte.

Den Bedenken, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt wurde, konnte aus den v.g. Gründen nicht gefolgt werden.

Von dem Recht, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu verzichten, wird nicht Gebrauch gemacht. Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung und das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro Gruppe MDK, Münster haben am 27.03.2007 in einem frühen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens ausführlich über Hintergrund und Zielsetzung des Bauprojektes informiert. Die wichtigsten Inhalte wurden den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern umfassend erläutert und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Gesamtplanung unterrichtet.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Umgebung des Baugrundstücks ist vorwiegend geprägt durch Kliniken und Institutsgebäude der Westfälischen-Wilhelms-Universität jenseits des Kardinal-von-Galen-Rings und entlang der Straße Pottkamp / Vesaliusweg. Gegenüber des geplanten Altenpflegeheims befindet sich nördlich der Robert-Koch-Straße ein Wohngebäude. Zur Ecke Jungeblothplatz erstreckt sich ein Geschäftshaus mit Büros und Praxen. Das Bauprojekt schließt im Süden unmittelbar an das „Domicil Aaseehof“ mit Altenwohnungen, Kioskladen, Arztpraxen und Rehasentrum an.

5. Planungsziele

Nördlich des „Domicil Aaseehof“ soll als zweiter Bauabschnitt das Projekt „Mehrgenerationen-Wohnen“ realisiert werden. Altenpflegeplätze und Wohnungen für Senioren und Studenten ergänzen damit das vorhandene Angebot spezialisierter Wohn- und medizinischer Einrichtungen.

Das Bauprojekt soll das Miteinander von jungen und älteren Menschen fördern, die in unmittelbarer Nachbarschaft miteinander leben, sich gegenseitig unterstützen können und gemeinsam die infrastrukturellen und gastronomischen Einrichtungen nutzen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens „Mehrgenerationen-Wohnen am Domicil Aaseehof“.

Die Baugrenzen, Baulinien, Gebäudehöhen und zulässigen Nutzungen beschreiben das konkrete Bauprojekt, das nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger umgesetzt werden soll.

Die zulässige Grundflächenzahl entspricht einer dem Umfeld angemessenen baulichen Verdichtung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehen, dienen der gesicherten Erschließung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsarten, Nutzungsdichte

Nördlich an das Medizinische Zentrum / Kardinal-von-Galen-Ring anschließend sollen ca. 20 Studentenwohnungen errichtet werden. Eine viergeschossige Bebauung setzt sich in der Grundstückstiefe fort bis zur Ecke Pottkamp / Robert-Koch-Straße und bietet um einen Innenhof herum ca. 90 Patientenzimmer in einem Altenpflege-Zentrum an, einschließlich Büro- und Nebenräumen. Diese Nutzung erstreckt sich in einen hohen Gebäuderiegel, der stirnseitig auf den Jungeblodtplatz ausgerichtet ist. Neben einer Gastronomie im Erdgeschoss sind ab 5. Geschoss ca. 55 seniorengerechte (betreibergebundene) Wohnungen geplant.

Die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,6 begrenzt. Die geplante Grundfläche des Neubauprojekts von ca. 2.000 m² liegt damit (*auch bei Anrechnung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 398*) deutlich unter der Höchstgrenze von 20.000 m², die gemäß § 13 a (1) Nr. BauGB die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplan-Verfahrens ohne Umweltprüfung zulässt.

6.2.2 bebaubare Flächen, Bauhöhe

Das konkrete Bauvorhaben wird durch die festgesetzten Baugrenzen umschrieben. Baulinien werden dort festgesetzt, wo sich Abstandflächen des Neubaus und des „Domicil Aaseehof“ überschneiden. Da bereits bei Hochbauplanung des 1. Bauabschnitts die städtebauliche Konzeption in Lage und Höhe bekannt war, wurden keine sich ggf. beeinträchtigenden Nutzungen an die Nahtstellen der Gebäude gelegt. Aufgrund der Himmelsrichtungen kann im Übrigen der in Nordlage geplante 2. Bauabschnitt die vorhandenen, südlich gelegenen Wohnungen nicht verschatten.

Die Gebäudehöhen werden abschnittsweise bei einer Toleranz von $\pm 0,50$ m exakt festgelegt. An das Bestandsgebäude am Kardinal-von-Galen-Ring wird profilgleich angeschlossen. Gegenüber dem Wohnhaus an der Robert-Koch-Straße (III + Dachgeschoss / Firsthöhe 16,35 m) entsteht das IV-geschossige Altenpflegeheim in max. 13,50 m Höhe. Dieser Bauabschnitt passt sich damit maßstabsgerecht in sein Umfeld ein. Die Überhöhung durch einen max. 36,00 m hohen Gebäuderiegel mit Ausrichtung auf den großräumigen Jungeblodtplatz schafft eine angemessene städtebauliche Spannung ohne den Maßstab des benachbarten,

durch Universitätsbauten geprägten Umfelds zu negieren. Durch seine großformatige Randbebauung war früher der Jungeblodtplatz als quadratischer Platzraum deutlich definiert. Dies veränderte sich optisch durch die geradlinige Verlegung des Kardinal-von-Galen-Rings. Die bis heute fehlende Platzkante im Südwesten soll nun durch das Hochhaus geschaffen werden und stellt damit gewissermaßen eine „Reparatur des Stadtraums“ dar.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Die Bauabschnitte des Neubauprojektes werden in geschlossener Bauweise errichtet. Damit wird der vorhandenen Struktur und dem Anspruch an eine standortgerechte innerstädtische Dichte entsprochen. Die Bewohner erhalten sowohl durch den integrierten Innenhof des Altenpflegeheims als auch durch Verbindung zur vorhandenen offenen Grünfläche des „Domicil Aaseehof“ ein geeignetes Umfeld, das vom umliegenden Straßenverkehr abgewandt ist.

6.2.4 Dachform

In Fortsetzung des Gebäudebestands am Kardinal-von-Galen-Ring und Pottkamp erhält das Bauprojekt „Mehrgenerationen-Wohnen“ eine Flachdachausbildung.

6.2.5 Material, Farbgebung

Das Neubauprojekt wird sowohl in der Dach- als auch Fassadengestaltung dem 1. Bauabschnitt angepasst. Detailliertere Baubeschreibungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Unter dem Neubauprojekt wird eine Tiefgarage mit ca. 68 Stellplätzen errichtet, die über die Robert-Koch-Straße angefahren werden. Davon sind ca. 40 Stellplätze bauordnungsrechtlich für die geplanten Nutzungen nachzuweisen, ansonsten stehen sie u.a. Besuchern zur Verfügung. Auf dem Baugrundstück können westlich der Straße Pottkamp weitere 4 Stellplätze hergestellt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB dürfen nicht auf den Grundstücksfreiflächen errichtet werden, da diese aus gestalterischen und funktionalen Gründen ausschließlich als gestaltete Bereiche hergerichtet werden sollen. Aus gleichem Grund sind störende Müllschränke in das Gebäude zu integrieren.

6.2.7 Freiflächen, Begrünung

Die das Gebäude umgebenden Freiflächen sollen sowohl zum Straßenraum als auch zum Innenraum gärtnerisch gestaltet werden. Gepflasterte Zuwegungen und Anlieferzonen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6.2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen nicht nur dem Hinweis auf Lage und Nutzung von Einrichtungen, sondern prägen auch die Qualität und Außenwirkung von Gebäuden. Allein der Verzicht auf grelle Farbgebung oder Ausleuchtung bzw. bewegliche Ausführungen - wegen evtl. Gefahr der Ablenkung vorbeifahrender Verkehrsteilnehmer - reicht nicht aus, um das ambitionierte Projekt an diesem stadträumlich wichtigen Standort zu steuern. In Abstimmung zur unmittelbaren Nachbarschaft wird ein Gesamtkonzept für Werbeanlagen erstellt, das Vorgabe für die unterschiedlichen Nutzer / Betreiber ist. Es wird als Anlage dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

6.2.9 Abwägung zur baulichen Nutzung

Den Bedenken und Anregungen zur geplanten baulichen Nutzung wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt.

Der Jungeblothplatz ist derzeit städtebaulich geprägt durch eine relativ heterogene Baustruktur, insbesondere durch flächengroße Gebäude der Kliniken und Universitätsinstitute. Aufgrund der Dimensionen des Jungeblothplatzes scheinen die Häuser ohne räumlich wirksamen Zusammenhang. Dieser Eindruck ergibt sich maßgeblich seit Verlegung der Hauptverkehrsstrasse Kardinal-von-Galen-Ring in den 70er Jahren mit diagonalen Durchschneidung des Platzes. Das geplante Hochhaus orientiert sich an vorhandenen Baukörperstellungen und richtet sich auf den Jungeblothplatz aus. Dies führt zu einem baulichen Lückenschluss im Osten, der den ursprünglichen Platzraum zumindest nachvollziehbarer macht.

Befürchtete negative Auswirkungen eines bis zu 36 m hohen Gebäudes auf die Umgebung des Aasee-Bereichs bzw. auf äußere Stadtteile können allein wegen der Entfernungen nicht nachvollzogen werden; es besteht kein direkter Bebauungszusammenhang. Gebäude mit 36 m Höhe gibt es an vielen Stellen der Stadt Münster und sind nicht atypisch (z.B. entlang des westlichen 2. Tangentenrings > Wohngebäude Ecke Mecklenbecker Straße / Koldering in Aaseenähe, > Studentenwohnheime Ecke Orleans-Ring/Steinfurter Straße).

Die Längsseite des Hochhauses ist zwischen 44-81 m vom Gebäude Robert-Koch-Straße entfernt; das entspricht im Minimum der 4-fachen Traufhöhe des Wohngebäudes. Die laut Bauordnung NW erforderlichen Abstandsflächen ($0,8 H$) sind damit deutlich größer als erforderlich; eine Einschränkung der Wohnnutzung und daraus folgende Wertminderung ist nicht gegeben.

Durch eine Schattensimulation zum jeweiligen Jahreszeitenwechsel wurde untersucht, welchen Einfluss das Hochhaus auf die Verschattung der umliegenden Gebäude haben wird. Aufgrund der Grundstückslage und der Baukörperstellung ist zu erwarten, dass zu Tageslichtzeiten die Nachbargebäude in Nordostlage teilweise und zeitweise unterschiedlich stark vom Schlagschatten des Hochhauses betroffen sein werden. Im Sommer (Simulation 21. Juni) fällt kein Schatten auf umliegende Gebäude - außer durch vorhandene Großbäume an der Robert-Koch-Straße. Zur Tagundnachtgleiche (21. März / 23. September) wandert der Schatten des Hochhauses etwa zwischen 15:00 Uhr–17:30 Uhr abschnittsweise auf der Hausfassade Robert-Koch-Straße 46-48 gen Osten. Im Winter (Simulation 21. Dezember) wird aufgrund der sehr tief stehenden Sonne auch das Eckgebäude Hüfferstraße 73-79 ab mittags bis ca. 15:30 Uhr betroffen sein. Das Haus Hüfferstraße 46-48 wird selbst durch das geplante viergeschossige Altenwohnheim - trotz 30 m Abstand – beschattet, so wie das Nachbargebäude östlich Pottkamp, das schon heute durch die Bestandsgebäude am Nachmittag im Schlagschatten liegt. In einer bebauten Innenstadtlage stellen die genannten Verschattungszeiten keine unübliche bzw. wertmindernde Beeinträchtigung des Umfeldes dar. Die sogenannten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) BauGB werden durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und das Bauprojekt gewahrt.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Robert-Koch-Straße mit Zu-/ und Abfahrt zur Tiefgarage und Anlieferungsvorfahrt vor dem Hochhaus.

Der vorhandene Wendehammer an der Robert-Koch-Straße ist ausreichend dimensioniert, um neben dem Anliegerverkehr die funktionellen Anforderungen der Müllabfuhr, Feuerwehr etc. zu erfüllen. Vor Kopf der Wendeanlage werden neun öffentliche Stellplätze angeboten. Ausgewiesene Parkflächen entlang der Straßen bleiben erhalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in Details angepasst (u.a. Absenkung von Bürgersteigen, Kennzeichnung von Stellplätzen im Wendehammer) bzw. ausgebaut (Fußweg Robert-Koch-Straße und Kardinal-von-Galen-Ring, Beleuchtung).

Eingangsbereiche zum Neubauprojekt liegen sowohl an der Robert-Koch-Straße (Seniorenwohnungen) als auch auf der Hofseite (Altenpflegeheim). Beide sind über eine Passage im Erdgeschoss des Hochhauses miteinander verbunden. Der Zugang zu den Studentenwohnungen erfolgt ebenfalls über die Gartenseite.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Das Baugrundstück ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Zusätzliche Infrastruktur ist auf öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

6.5 Grünflächen / Begrünung

6.5.1 öffentliche Grünflächen

Grünflächen werden ausschließlich als begleitendes Verkehrsgrün entsprechend Bestand im Bereich des Wendehammers an der Robert-Koch-Straße festgesetzt.

6.5.2 private Grünflächen

Private Grünflächen müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gestaltung des privaten Baugrundstücks erfolgt durch den Vorhabenträger im Sinne eigener Qualitätsansprüche an das Projekt.

6.6 Altlasten / Altstandorte

Altlasten sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zzt. nicht bekannt.

6.7 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten Bau- und Bodendenkmäler, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

7. Flächenbilanz

Vorhaben- und Erschließungsplan	ca. 3.380 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.545 m ²
Plangebiet VBP 512	ca. 5.925 m ²

8. Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (innerstädtische Brachfläche / Parkplatz) handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

8.1.1 Menschen

Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die Universitätsklinik und andere universitäre Einrichtungen bestimmt. Unmittelbar südlich grenzt an das Bauvorhaben das „Domicil Aaseehof“, eine Einrichtung für betreutes Wohnen an. Im Gebäudekomplex finden sich zudem verschiedene Dienstleistungsunternehmen und Praxen. Die nächste zu berücksichtigende Wohnbebauung liegt nördlich der Robert-Koch-Straße in rund 25 m Entfernung zur Grenze des Bebauungsplanes.

Lärmimmissionen:

Das Vorhaben ist erheblichen Immissionen ausgesetzt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro für Lärmschutz Altenberge, 2007) wurden die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen ebenso untersucht, wie die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Straßenverkehr

Durch den Verkehr auf dem Kardinal-von-Galen-Ring (dtv-Prognose 2015: ca. 32.400 Kfz/24h) kommt es an den zur Straße exponierten Fassaden zu maximalen Pegeln von 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein wegen der vorherrschenden Wohnnutzung zum Vergleich herangezogenes allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden mit bis zu 15 dB(A) tags bzw. 16 dB(A) nachts erheblich überschritten. Die nach der Rechtsprechung kritischen Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, die möglichst nicht überschritten werden sollten, werden am Tage eingehalten und in der Nacht nur an zwei Fassaden mit nur max. 0.5 dB(A) überschritten. Es wird aus schalltechnischer Sicht keine Notwendigkeit gesehen, die Anordnung des Bauvorhabens anzupassen.

Für die zurückliegenden Immissionsorte im Zuge Pottkamp/Robert-Koch-Straße liegen die maximalen Immissionspegel bei 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden insgesamt betrachtet an nahezu allen Baugrenzen überschritten. Der Innenhof weist bzgl. des Straßenverkehrs keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Hubschraubernotlandeplatz

In 60-70 m Entfernung zum Vorhaben befindet sich auf dem Jungeblodtplatz ein Hubschraubernotlandeplatz der Universitätsklinik. Von dem Landeplatz, der nicht offiziell genehmigt ist, gehen nicht unerhebliche Flugbewegungen und damit verbunden auch Immissionen aus. Die mittlere Tagesbelastung liegt bei 2 Flügen, in Ausnahmefällen werden bis zu 4 Flüge pro Tag erreicht. Da an einigen Tagen keine Flüge stattfinden, ergibt sich eine Tagesbelastung auf das Jahr bezogen von einem Flug. Der nach DIN erfolgte rechnerische Nachweis ergab Maximalpegel zwischen 78 und 83 dB(A). Als maßgeblicher Außenlärmpegel aus dem Flugverkehr wird ein Wert von 65 dB(A) angesetzt.

Tiefgarage/Anlieferung:

Im schalltechnischen Gutachten wurde die zu erwartende Lärmbelastung in Verbindung mit der Nutzung der Tiefgaragenzufahrt an dem Wohnhaus Robert-Koch-Straße 48 und an der nächstgelegenen Wohnung im Bauvorhaben ermittelt. Sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch die Anlieferung führen an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in beiden Fällen eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Immissionen der genannten Größenordnung erfordern vorrangig die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen. Da aufgrund der städtebaulichen Situation, der Höhe des Bauwerkes sowie aufgrund des Fluglärms aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden, werden für das Vorhaben Lärmpegelbereiche (IV-V) festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass ein zumutbarer Innenpegel durch passiven Lärmschutz z.B. durch Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen gegeben ist (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.5.1).

Für die Senioren- und Studentenwohnungen sind mit dem Vorhaben Wohnfreiflächen (hier: Loggien) vorgesehen. Die Ausrichtung zum Kardinal-von-Galen-Ring lässt Lärmbelastungen von bis zu 70 dB(A) tags erwarten. Da eine Nutzung der Loggien zum „Wohnen“ bzw. der Erholung bei derartigen Lärmbelastungen nicht zugemutet werden kann, erfolgt im Bereich der Fassaden mit Lärmpegelbereich IV und V eine Festsetzung, die eine ausreichende Abschirmung der „Freiflächen“ sicherstellt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.5.2). Die schalltechnische Eignung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Luftschadstoffe:

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) hat eine fachliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Lohmeyer ergeben, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Jahresmittelwerte und Kurzzeitbelastungswerte) nicht überschritten werden.

Verschattung:

Durch die Lage des Plangebietes und des Baukörpers ergibt sich ein relevanter Verschattungsaspekt lediglich hinsichtlich der Gebäude Robert-Koch-Straße 46 und 48. Eine Analyse der Verschattung ergab, dass zum ungünstigsten Zeitpunkt, am 21. Dezember eines Jahres, die Gebäude ab etwa 12.00 Uhr in den Schatten des geplanten Vorhabens geraten. In der Übergangszeit (21. März / 21. September) erreicht der Schatten gegen 15.00 Uhr die Gebäude und verlässt diese vor 18.00 Uhr.

Durch die geringe Ausdehnung des max. 36 m hohen Gebäudetraktes wandert der Schatten insgesamt relativ schnell, so dass von ausreichenden Besonnungsmöglichkeiten, insbesondere morgens und mittags ausgegangen werden kann.

8.1.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch einen brach liegenden Parkplatz bestimmt. In den Randbereichen finden sich stellenweise ruderale Staudenfluren und Gebüsche. Für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutsame Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden, so dass sich kein relevanter Eingriff in Natur und Landschaft ergibt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.3 Boden

Das Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster weist für das Plangebiet keine Einträge auf. Als Maßnahme der Innenentwicklung dient die Planung dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

8.1.4 Wasser

Im Bereich des Plangebietes ist in Tiefen ab ca. 2-3 m unter Flur mit Grundwasser zu rechnen. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist mit dem geplanten Bauvorhaben einschließlich 1-geschossiger Tiefgarage nicht verbunden. Die notwendige bauzeitliche Wasserhaltung entspricht weitgehend dem natürlichen Schwankungsbereich des Grundwassers und hat durch die im Gebiet vorherrschenden Mergelschichten voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf das Umfeld.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die diesbezüglich relevanten bautechnischen Einzelheiten mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ggfs ist für die bauzeitliche Grundwasserabsenkung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.1.5 Klima / Luft

Die Stadtklimaanalyse der Stadt Münster weist das Plangebiet als stark verdichteten Siedlungsbereich aus, der durch vergleichsweise hohe Temperaturen und geringere nächtliche Abkühlungsrate gekennzeichnet ist. Da die von der Planung erfassten Flächen bereits heute weitgehend versiegelt sind, wird sich die Bebauung auf die örtlichen Temperaturverhältnisse kaum auswirken. Hinsichtlich der Windverhältnisse ist durch Verwirbelungen an dem ca. 36 m hohen Gebäudetrakt eine erhöhte Böigkeit im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes nicht auszuschließen.

Zur Beurteilung der Lufthygiene im Planungsraum erfolgte eine Einschätzung durch das Büro Lohmeyer. (vgl. Kap. 8.1.1)

8.1.6 Landschaft

Mit einer Bauhöhe von 35-36 m hat das Gebäude einen prägenden Einfluss auf das Umfeld. Nachteilige Auswirkungen auf relevante Sichtachsen sind nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder relevante Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen

8.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 512 ist beabsichtigt, angrenzend an das Areal des „Domicil Aaseehof“ eine Wohnanlage für ältere Menschen und Studenten sowie ein Altenpflegeheim zu errichten. Das bis zu 36 m hohe Bauvorhaben ist ausgerichtet auf rd. 165 Wohneinheiten.

Bedingt durch die Nähe zum stark befahrenen Kardinal-von-Galen-Ring sowie zum Hubschraubernotlandeplatz der Universitätsklinik auf dem Jungeblodtplatz ist die Bebauung erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den Fassaden des Bauvorhabens erheblich überschritten. Da aufgrund der städtebaulichen Situation und der Dimensionierung des Vorhabens aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden, werden für das gesamte Vorhaben Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass ein zumutbarer Innenpegel durch passiven Lärmschutz (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungen) gegeben ist. Von der geplanten Tiefgarage und dem Anlieferungsverkehr gehen keine erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft aus. Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub/PM10) haben gutachterliche Ermittlungen ergeben, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht überschritten werden.

Eine Analyse der Verschattung durch die geplante Bebauung ergab, dass an den angrenzenden Gebäuden eine ausreichende Besonnungsmöglichkeit gewahrt bleibt.

Weitere Umweltaspekte sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung, - insbesondere auf die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer - wurden die zuständigen Fachämter und das Dezernat für Luftverkehr / Bezirksregierung Münster vor der Offenlegung des Bebauungsplans beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren sind zzt. keine weiteren Anhaltspunkte ersichtlich, die eine nicht berücksichtigte Betroffenheit der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erkennen lassen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken. Nachteilige Auswirkungen in sozialer und wirtschaftlicher Sicht sind jedoch nicht erkennbar. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 12 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zum dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 512: Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp.

Münster,

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister

Fachgutachten.

Schalltechnische Untersuchung / Stand April 2007
(Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH)

Fachliche Stellungnahme zu lufthygienischen Belangen / Stand 28.03.2007
(Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG / Karlsruhe)