

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 512: Kardinal-von-Galen-Ring / Robert-Koch-Straße / Pottkamp

Während der Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 512 wurden in mehreren Stellungnahmen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Im Namen der Eigentümergemeinschaft Robert-Koch-Straße 46-48 wird vorgetragen, dass durch die geplante Errichtung eines Hochhauses mit max. 36 m Höhe ein Einschnitt in die baustrukturelle Umgebung Münster bzw. der äußeren Stadtmitte und des Aasees erfolge. Für Münster wirke dies wie ein Tower; von einer maßstabsgerechten Einbindung zum Gesamtbild der näheren Umgebung könne keine Rede sein, so dass mit Einschränkungen und Wertminderungen benachbarter Grundstücke zu rechnen sei. Grundsätzlich wird die Bebauung des Grundstücks begrüßt, in das städtebauliche Bild fügen sich aber **max. vier Geschosse** ein.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Robert-Koch-Straße 46-48 von **Verschattung** betroffen sei. Das Grundstück läge im Winter nur 3 Stunden in der Sonne, in anderen Monaten würden nachmittags Wohnungen im Schatten liegen. Es sei eine genaue Berechnung der Verschattung notwendig, da eine starke Einschränkung der Lebensqualität und daraus folgend eine starke Wertminderung gesehen werde.

Die erwartete **Erhöhung der Immissionswerte** von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts an Robert-Koch-Straße/Pottkamp überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005; trotzdem sei die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferung über den Wendehammer Robert-Koch-Straße geplant. Es sollte überprüft werden, ob die neue **Tiefgaragenzufahrt** mit der vorhandenen am Pottkamp zusammengelegt werden kann.

Stellungnahme

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.

Zur Planung liegt eine Schalltechnische Untersuchung eines Gutachters vor. Aufgrund der angestrebten Nutzungen „Altenpflegeheim und Wohnungen“ werden darin die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Die Lärmbelastung mit Überschreitungen der Außenpegel bis zu 16 dB(A) resultiert maßgeblich aus dem vorhandenen bzw. für 2015 prognostizierten Verkehrsaufkommen im Zuge des Kardinal-von-Galen-Rings und bedingt den im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutz für das Bauprojekt.

Die Lärmauswirkungen auf das Wohnhaus Robert-Koch-Straße 46-48 durch Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung am Wendehammer Robert-Koch-Straße wurden ebenfalls untersucht. Laut Planung ist mit bis zu 10 Fahrbewegungen (je 5 Ein- und Ausfahrten) pro Stunde und Warenanlieferung für Küche/Kantine durch 2 Lkw pro Tag zu rechnen. Trotz dieser Fahrten werden hier die zulässigen Lärmrichtwerte nicht erreicht, die Erschließung über den Wendehammer ist somit zumutbar. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt wäre für das Bauvorhaben funktional ungünstig; zudem wäre eine Zusammenlegung mit vorhandener Zufahrt am Pottkamp nicht möglich, da es sich um einen anderen Eigentümer handelt.

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken und Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.1 – 1.5)

2. Der Anregung ist das Protokoll einer Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Robert-Koch-Straße 44 beigelegt. Die anwesenden Eigentümer sprechen sich danach größten Teils gegen die Planung eines 11-geschossigen Gebäudes aus und beauftragen einen Miteigentümer, folgenden Widerspruch vorzubringen:

Es bestehen rechtliche Bedenken, dass der VBP Nr. 512 als „**Bebauungsplan der Innenentwicklung**“ nach § 13a BauGB mit nachträglicher Anpassung des Flächennutzungsplans beschlossen werden kann. Der neue Paragraph sei in das Baugesetzbuch eingeführt worden, um ohne übliches Bebauungsplanverfahren kleinere Innenstadtbereiche entwickeln zu können, deren historische und wirtschaftliche Entwicklung einer dringenden städtebaulichen Lösung bedürfen. Zwar handele es sich hier um eine Brachfläche, diese sei allerdings nicht aufgrund von wirtschaftlichen Entwicklungen entstanden, sondern durch eine zurück liegende Verkehrsplanung, die zum gegenwärtigen und auch rechtswirksamen vereinfachten Bebauungsplan geführt habe. Da der neue § 13a BauGB nur eine Ergänzung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) sei, dürfe er nur angewandt werden, sofern Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. die sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstäbe für eine Bebauung nicht wesentlich verändert festgesetzt würden.

Bei Anwendung des § 13a BauGB sei eine förmliche Bürgeranhörung zwar nicht erforderlich; wenn hier aber eine **freiwillige Bürgerinformation** – möglicherweise wegen rechtlicher Zweifel - erfolge, müsse diese den üblichen Merkmalen entsprechen. Es reiche nicht aus, lediglich die Bewohner des unmittelbar angrenzenden Altenheims zu

unterrichten. Neben der vorgeschriebenen Veröffentlichung im Amtsblatt erfolge üblicherweise seit Jahren eine direkte Information der Nachbarn, insoweit bestehe auch in diesem Fall ein Anspruch auf Gleichbehandlung und Vertrauensschutz aller. Sonst könne ein Abwägungsdefizit vorliegen.

Der Verweis in der B-Plan-Begründung auf ein **Bauleitplanverfahren in den 90er-Jahren** diene offensichtlich dazu, den Eindruck zu erwecken, es bestehe ein nahezu gleichartiger Bebauungsplan, dessen Nutzung lediglich geändert werden solle. Dies treffe nicht zu; das Planverfahren sei nicht zu Ende geführt worden, schon zur damaligen Offenlegung hätten erhebliche Bedenken gegen die Art und den Umfang der Nutzung bestanden.

Im Planverfahren völlig unberücksichtigt geblieben sei die extreme **Verkehrsbelastung**, die durch die Errichtung von 165 neuen Wohneinheiten entstehe. Weder die Robert-Koch-Straße noch der Pottkamp könne diese ohne unerträgliche Verkehrsbeeinträchtigungen aufnehmen; es müsse eine Anbindung an den Kardinal-von-Galen-Ring erfolgen. Fehlerhaft sei weiterhin die Ausweisung von nur **70 Stellplätzen** in der Tiefgarage. Es wird ein Defizit von 23 Stellplätzen angenommen - trotz Anteil von 90 Altenwohnungen. Eine Ablösung von Stellplätzen sei nicht zulässig, im öffentlichen Verkehrsraum könnten diese nicht angelegt werden.

Es mangle dem Bebauungsplan an qualifizierten Festsetzungen für eine **dauerhafte Nutzungsfestschreibung**, der Begriff „Wohnen für Jung und Alt“ erwecke eher den Eindruck, dass die Altenwohnungen auch durch Studenten genutzt werden könnten.

Grundsätzlich sei gegen eine Bebauung des Grundstücks nichts einzuwenden, sofern sich diese im Rahmen einer städtebaulich vertretbaren **4-geschossigen Bauweise** bewege.

Stellungnahme:

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. Es handelt sich somit auch um eine kleine Fläche im Sinne der Ausführungen des Einwenders, so dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind.

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 konnte.

Wie sich aus § 13a (3) Satz 1 BauGB am Ende ergibt, ist die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung mit dem Bürger ein zulässiges Verfahren. Die Bekanntmachung dieser Veranstaltung erfolgte im üblichen Verfahren (Amtsblatt und örtliche Presse). Die Stadt hat diese freiwillige Bürgerinformation durchgeführt, um über das städtebaulich und wegen seiner sozial

ausgerichteten Nutzung interessante Projekt frühzeitig die Öffentlichkeit zu unterrichten. Im Übrigen hat die Verwaltung direkt betroffene Anlieger nicht gesondert auf diese Veranstaltung hingewiesen. Hieraus hätten sich aber gleichwohl keine negativen Rechtsfolgen ergeben, da der Bürger nur Anspruch darauf hat, dass das übliche Verfahren eingehalten wird.

Die vorhandene und prognostizierte Lärmbelastung auf dem Baugrundstück und im Umfeld wurde durch die Schalltechnische Untersuchung dargelegt. Die Planung führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung (s. Stellungnahme zu Punkt 1). Eine direkte Fahrerschließung des Baugrundstücks über den Kardinal-von-Galen-Ring ist aufgrund der Verkehrsbelastung des 2. Tangentenrings aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Diese Haupteinfahrungsstraße im Stadtnetz muss anbaufrei bleiben.

In der geplanten Tiefgarage sollen ca. 70 Stellplätze untergebracht werden. Das vom Eingeber angenommene Defizit von 23 Stellplätzen trifft laut bauordnungsrechtlich anzuwendender Richtlinien nicht zu. Für die geplante Nutzung können zu fordernde Stellplätze einschließlich Besucheranteil in der Tiefgarage nachgewiesen werden; eine Ablösung ist somit nicht notwendig. Darüber hinaus dürfen vier Stellplätze auf dem Baugrundstück (Anfang Pottkamp) errichtet werden. Im öffentlichen Straßenraum bleiben die vorhandenen Parkplätze entlang Pottkamp und Robert-Koch-Straße erhalten. Die zzt. ungeordnet am Ende des Wendehammers abgestellten Fahrzeuge können künftig im markierten Bereich entsprechend nachrichtlicher Darstellung im Bebauungsplan abgestellt werden.

Eine dauerhafte Nutzungsfestschreibung erfolgt - neben den im Bebauungsplan für jeden Bauabschnitt eingetragenen Nutzungen - durch den Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen wird. In diesem werden die zu realisierenden Nutzungen und deren Anteile im Projekt detailliert festgeschrieben.

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken und Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2, 1.6 – 1.11)

3. Als Verwalter des Wohn- und Geschäftshauses Hüfferstraße 73-79 wird entsprechend Beschluss der Eigentümergemeinschaft Einspruch gegen die geplante Baumaßnahme eingelegt:

Das **Gebäude** sei mit 36 m keine in das Gebiet passende **Überhöhung** der allgemeinen Bebauung. Eine derart massive Bebauung stelle als Fremdkörper im Stadtteil ein vollkommen verändertes Bebauungsbild dar, das mit massiver Benachteiligung für die Eigentümergemeinschaft einhergehe.

Es wird festgestellt, dass bei Genehmigung einer solch massiven Hochhausbebauung nur den wirtschaftlichen Interessen eines Privatinvestors gefolgt würde ohne Rücksicht auf die berechtigten Interessen der umliegenden Grundstückseigentümer und ohne Rücksicht auf städtebauliche Aspekte.

Es wird gefordert, dass die Gebäudehöhe auf **max. 7 Geschosse** begrenzt wird.

Das Gebäude **Hüfferstraße 73-79** werde auf seiner Südseite unzulässig **beschattet**.

Die geplante Tiefgarage sei mit ca. **70 Stellplätzen** nicht groß genug, um den in der Stadt Münster geforderten Nachweis 1 Stpl./Einheit aufzunehmen. Auf die katastrophale Parksituation auf dem Pottkamp und den angrenzenden Straßen wird hingewiesen. Eine chaotische Verkehrs- und Parksituation sei insbesondere dann vorprogrammiert, wenn Betreiber oder Mieter für den beabsichtigten Zweck nicht gefunden werden und das 36 m hohe Gebäude einer normalen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt würde.

Es sollte keine neue **Tiefgaragenzufahrt** gebaut, sondern die vorhandene mitgenutzt werden. Es sei im Übrigen zu befürchten, dass die **Stellplätze im Wendehammer** vollständig wegfallen.

Stellungnahme:

Sofern der Eingeber eine Anpassung des Neubauvorhabens an die unmittelbare Umgebung anstrebt, würden auch 7 Geschosse über den vorhandenen baulichen Höhen der unmittelba-

ren Nachbarschaft mit III + Dachgeschoss bzw. IV + Staffelgeschoss liegen. Da es nicht Ziel der Planung ist, ein Projekt gem. § 34 BauGB zu entwickeln, sondern einen städtebaulichen Akzent am Jungeblothplatz zu schaffen, wird ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt, um die öffentlichen und privaten Belange untereinander abzuwägen mit dem Ziel, die beabsichtigte Standortentwicklung rechtlich zu sichern. Zur Einfügung eines 35-36 m hohen Gebäudes in das städtebauliche Umfeld: siehe Stellungnahme zur Anregung Punkt 1.

Eine Verschattung des Gebäudes Hüfferstraße 73-77 durch das Hochhaus ist nur im Winter zu erwarten. Etwa zwischen 12:00 -15:00 Uhr wandert der Schatten von der Nordwestecke auf die Südostecke herüber. Bei einer Entfernung von 47-83 m zwischen den Gebäudekanten entsteht keine städtebaulich unverträgliche Enge. Die Abstandflächen des Neubaus zum Eckgebäude Hüfferstraße überschreiten hier erheblich das nach Bauordnung NW erforderliche Maß.

Die zeitweise Parkbelastung der Robert-Koch-Straße und der Straße Pottkamp kann dem Neubauvorhaben nicht angelastet werden. Ausgewiesene vorhandene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung nicht vernichtet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen einschließlich Besucheranteil. Die Befürchtung, die beim Stellplatzschlüssel zugrunde gelegte Nutzung der Wohnungen durch Senioren könne sich wandeln, ist nicht begründet, da im Durchführungsvertrag eine Bindung des Vorhabenträgers an das vertraglich festgelegte Betreiberkonzept erfolgt. Eine Mitnutzung der am Pottkamp vorhandenen Tiefgaragenzufahrt ist – wie bereits dargelegt – nicht möglich.

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken und Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.1, 1.8, 1.10 – 1.16)

4. Der Eigentümer der Häuser Hüfferstraße 69/71 sieht sich durch die Errichtung eines südwestlich geplanten **Hochhauses** von 35 m Höhe im Abstand von 100 m zu seinem Gebäude benachteiligt, weil dies **Beschattung, Störung des Sichtfeldes** sowie **Einsicht von Dritten in seine Balkone und Grünanlagen** bedeute. Als Konsequenz erleide er wirtschaftliche Nachteile durch Qualitätsverlust seines Objektes und geringere Mieteinnahmen.

Als Bürger müsse er durch einen bestehenden Bebauungsplan der Stadt Münster geschützt werden gegen wirtschaftliche Interessen Dritter, die ohne städtebauliche Qualität ein Hochhaus bauen wollten.

Die Planung bezwecke, durch **Stellung des Hochhauses** die frühere Situation des Jungeblothplatzes wieder ablesbar zu machen – diese Begründung sei eine Farce. Durch Ausbau des Kardinal-von-Galen-Rings sei eine völlig neue Situation geschaffen worden, eine Rückerinnerung an die 70er Jahre nicht sinnvoll.

Zwischen Hüfferstraße und Aasee bestehe eine städtebaulich optimale Architektur mit vier bis sechs Geschossen und aufgelockerter Begrünung. Ein 35 m hohes Gebäude zerstöre diese rhythmische Architektur ohne übergreifende städtebauliche Planung.

Das Eckgebäude **Hüfferstraße/Kardinal-von-Galen-Ring** sei ein **denkmalgeschütztes Objekt** und durch viele Auflagen in der Entwicklung eingeschränkt; es würde durch ein Hochhaus von doppelter Höhe unterdrückt.

Es wird gefordert, die geplante **Bauhöhe** auf **7 Geschosse** zu begrenzen.

Die rückwärtige **Erschließung** erfolge über die kleinen Siedlungsstraßen Vesaliusweg, Pottkamp, Robert-Koch-Straße, die durch Aktivitäten in den Universitätsbauten übermäßig belastet seien. Das Parkangebot reiche nicht aus. Die Infrastruktur ist nicht ausreichend für die geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück.

Stellungnahme:

Das Gebäude Hüfferstraße 69/71 ist im Frühjahr, Sommer und Herbst nicht durch den Schattenwurf des Hochhauses betroffen, im Winter nicht mehr als schon zzt. durch das Nachbargebäude Ecke Hüfferstraße. Vom Haus ist heute nur ein sehr begrenzter Durchblick zur Ro-

bert-Koch-Straße möglich aufgrund der sichtnehmenden Gebäudeecken Hüfferstraße 73-77 und Robert-Koch-Straße 46-48. Vom Neubauprojekt aus wäre ein Einblick auf den Garten und die Balkone des Hauses Hüfferstraße 69/71 aus gleichem Grund erst ab 6. Geschoss des Hochhauses möglich; dies ist aber bei ca. 100 m Entfernung nicht relevant. Ein Qualitätsverlust und wirtschaftliche Nachteile wegen geringerer Mietpreiserwartung können als Ursache der städtebaulichen Entwicklung nicht nachvollzogen werden.

Der Hinweis auf einen bestehenden Bebauungsplan, der die Bürger gegen neue Bebauung schützen müsste, greift nicht. Der rechtsverbindliche B-Plan 147 setzt ausschließlich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen fest (Anlass: Verlegung Kardinal-von-Galen-Ring). Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 398 aus den 90er Jahren ist nicht rechtsverbindlich geworden.

Zur Stellung des Hochhauses und die Einbindung in das bebaute Umfeld siehe o.g. Stellungnahmen.

Das Eckgebäude Hüfferstraße 73-79 steht nicht – wie angenommen – insgesamt unter Denkmalschutz; dieser gilt nur für den Bauabschnitt entlang der Hüfferstraße (Haus-Nr. 75 + 77). Das geplante Hochhaus liegt min. 48 m vom Gebäudekomplex entfernt und wirkt nicht auf den denkmalgeschützten Bereich, hierzu ist die Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Die städtebauliche Betonung durch ein über die vorhandenen Bauhöhen hinausgehendes Gebäude mit Ausrichtung zum Jungeblothplatz und Kardinal-von-Galen-Ring ist erklärtes Planungsziel und städtebaulich vertretbar.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Parkplatzflächen im Wendhammer bleiben erhalten; die Stellplätze werden künftig zur Freihaltung von Wenderadien markiert. Somit ist durch die Planung keine stärkere Belastung des Straßennetzes erkennbar, die zum Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen oder ordnungsrechtlichen Maßnahmen führen müsste.

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken und Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.1, 1.8, 1.10, 1.12, 1.16 – 1.19)