

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 534: Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße / Von Lüninck- Straße

1.	Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	3
3.3	Verfahren	3
4.	Räumliche und strukturelle Situation	4
5.	Planungsziele	4
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1	Grundzüge der Planung	5
6.2	Bauliche Nutzung und Baugestaltung	5
6.2.1	Nutzungsart, Nutzungsdichte	5
6.2.2	Bauhöhen, bebaubare Flächen, Begrünung, Stellplätze	6
6.2.3	Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen	7
6.3	Verkehrsflächen / Erschließung	8
6.4	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	9
6.5	Immissionsschutz	9
	Lärm	9
	Sonstige Immissionen	10
7.	Flächenbilanz.....	10
8.	Auswirkungen auf die Umwelt	10
8.1	Kurzdarstellung der Planung	10
8.2	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung	11
8.2.1	Menschen	11
8.2.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	12
8.2.3	Boden	13
8.2.4	Wasser	13
8.2.5	Klima / Luft	14
8.2.6	Landschaft.....	14
8.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	14
8.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	15
8.3	Zusammenfassung	15
9.	Gesamtabwägung.....	15
9.1	Eigentumsrechtliche Belange der Wohnnachbarschaft	15
9.2	Investive, stadtstrukturelle und übergeordnete ökologische Belange.....	16
9.3	Abwägungsergebnis.....	16
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	17
Anhang		18
	Übersicht über die Fachgutachten.....	18

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Landwirtschaftliche Versicherungsverein (LVM) zählt zu den entwicklungsstärksten Unternehmen in der Stadt Münster. Am Standort zwischen Weseler Straße / Kolde-Ring / Sperlichstraße sind in den vergangenen Jahren mehrere Bauabschnitte in hochwertiger, moderner Architektur entstanden. Die gute wirtschaftliche Situation des LVM bedingt weiterhin einen Personalzuwachs von durchschnittlich 50 Mitarbeitern im Jahr am Standort Münster. Der zusätzliche Raumbedarf kann trotz Einrichtung von Heimarbeitsplätzen nicht aufgefangen werden, so dass die zeitnahe Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes im Kreuzungsbereich Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße erforderlich ist. Für die Verwirklichung der Planung muss die Von-Stauffenberg-Straße im Kreuzungsbereich mit dem Kolde-Ring einige Meter nach Osten in Richtung des bestehenden Hochhauses des LVM verlagert werden.

Das überplante Eckgrundstück befindet sich im Eigentum des LVM und ist zurzeit mit einem Verwaltungsgebäude (4 Geschosse + Staffelgeschoss) aus dem Jahr 1966 bebaut. Das ursprünglich durch den Siedlungsverein Rote Erde errichtete Gebäude ist abgängig und soll abgerissen werden. Die überplante Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Münster.

Um für die geplante Erweiterung eine städtebaulich und funktional optimierte Lösung zu erarbeiten, sind mehrere Projektstudien vom Architekten Duk-Kyu Ryang bzw. unter seiner Leitung entworfen worden. Aus seiner Feder stammen bereits der bestehende LVM-Turm an der Von-Stauffenberg-Straße / Ecke Kolde-Ring und der Neubau an der Sperlichstraße.

Das nunmehr geplante Projekt soll auf einer 2-geschossigen Basis errichtet werden, welches sich zum bestehenden Turm des LVM „neigt“ und Raum für ca. 500 Arbeitsplätze bietet. Mit einer Höhe von ca. 63 Meter bleibt der geplante Baukörper etwa 7,5 Meter unterhalb seines „Nachbar-Hochhauses“. In einer Höhe von ca. 38 Meter sollen die beiden Türme durch einen Glasgang verbunden werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Einfahrt im Bestandsgebäude Von-Stauffenberg-Straße 4. Für das Grundstück, das mit dem Bestandsgebäude Von-Stauffenberg-Straße 4 bebaut ist, wird die Nutzung eingeschränkt und dadurch die tatsächliche Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) planungsrechtlich festgeschrieben.

Die geplante Art der Nutzung (Büro- und Verwaltungsgebäude) ließe sich nach dem geltenden Planungsrecht realisieren, im Bereich des Vorhabenplanes jedoch geht das geplante Maß der baulichen Nutzung über die bisher festgesetzten Grund- und Geschossezahlen hinaus. Da der LVM an einer zügigen Durchführung der Planung interessiert ist, bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Der Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Planungsausschuss am 02.06.2010 zugestimmt; der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 09.06.2010 durch den Rat der Stadt Münster gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (maßnahmebedingte Neuplanung) hinaus. Die südlich angrenzende Bebauung wird in den Gesamtbereich einbezogen, weil die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze über die vorhandene Tiefgaragenzufahrt an der Von-Stauffenberg-Straße erschlossen werden.

Das Plangebiet wird somit begrenzt

- durch den Kolde-Ring im Norden
- durch die Von-Stauffenberg-Straße, bzw. den bestehenden Gebäudekomplex des LVM im Osten,

- durch das angrenzende Wohnbaugebiet im Westen,
- durch das Gebäude der Saxonia-Studentenverbindung im Süden.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 208, Flurstücke 284, 312, 315, 316, 384, 386 – 391, 397, 398, 401

Teil der Flurstücke 392, 399, 406

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Plan mit einem grauen Farbstreifen gekennzeichnet. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit einem violetten Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 534 überplant im Kreuzungsbereich Von-Stauffenberg-Straße / Kolde-Ring die Teilbereiche I und II des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 309. Durch Veränderungen im Straßenausbau Kolde-Ring wird auch ein kleiner Teilbereich des Durchführungsplanes Nr. 43 überplant. Im Teilbereich I des Bebauungsplans Nr. 309 ist die überplante Fläche zum überwiegenden Teil als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Kerngebiet ohne überbaubare Flächen festgesetzt. Im Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. 309 ist die überplante Grundstücksfläche als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt.

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Gemeinde Bebauungspläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Maßgabe schließt ausdrücklich auch Weiterentwicklung und Veränderung ein, sofern die Abwägung der konkurrierenden Belange die städtebauliche Verträglichkeit der Neuplanung ergibt. Von der Planung mittelbar betroffene Nachbarn haben das Recht auf gerechte Abwägung ihrer Belange wie insbesondere die Einhaltung der relevanten Vorschriften des Immissionsschutzes; ein darüber hinaus gehender Anspruch, beispielsweise generell auf Beibehaltung geltenden Baurechts auf fremden Grundstücken, besteht dagegen nicht (Planungshoheit der Gemeinde).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Anpassung des geltenden Planungsrechts an veränderte Entwicklungen und Erfordernisse des Grundstückseigentümers und Investors. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, verbleibt auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Gemeinde.

3.3 Verfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche dient und die geplante Grundfläche deutlich unter dem in § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) genannten Grenzwert liegt, kann der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die - gemäß § 13 a BauGB verzichtbare - frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) wurde durchgeführt, um insbesondere die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets zeitnah über die geplante Projektentwicklung zu informieren. Gleiches gilt auch für die Träger öffentlicher Belange, die ebenfalls in die frühzeitige Beteiligung einbezogen wurden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfas-

senden Erklärung wird abgesehen; eine spätere Überwachung der Umweltauswirkungen entfällt damit.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Anfang 2008 hat der Rat Kriterien der Standortprüfung für die Errichtung von Hochhäusern beschlossen, die auch in diesem Fall angewendet wurden. Es handelt sich bei dem projektierten Hochhaus um keinen neuen Hochhausstandort, sondern um eine Standortverdichtung eines bestehenden Büro- und Dienstleistungsbereichs. Blickbeziehungen auf die Stadtsilhouette werden nicht negativ beeinträchtigt. Gutachten zu den Auswirkungen auf das nähere Umfeld, wie Verschattung und kleinklimatische Auswirkungen (Wind) haben zu keiner negativen Beurteilung für den Standort geführt. Es kann das Fazit gezogen werden, dass der Standort aus stadtstruktureller Sicht für die Weiterentwicklung als Hochhausstandort geeignet ist.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist bereits Bestandteil des Stammsitzes des LVM. Das hier bestehende Bürogebäude aus dem Jahr 1966 wird seit 1976 durch die LVM-Versicherung genutzt. Architektonisch ist der in östlicher und südlicher Richtung an das Plangebiet angrenzende Bereich vor allem durch den 18-geschossigen Hochhausturm an der Ecke Kolde-Ring sowie die anschließenden 2- bis 6-geschossigen Gebäudekomplexe geprägt. Die teilweise als Fußgängerbereich gestaltete „Platzfläche“ der Von-Stauffenberg-Straße durchläuft diesen Bereich von Nord nach Süd.

Im Norden, jenseits des Kode-Rings, befindet sich das Kloster Friedrichsburg mit großzügigem Park und eine, bis zu 5-geschossige Altenwohnanlage. Unmittelbar westlich des durch Verwaltungsgebäude geprägten Plangebiets liegt das etwa 20 Jahre alte Wohngebiet um die Von-Lüninck-Straße mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern in einheitlicher Ziegelarchitektur. Das Plangebiet ist zu den angrenzenden Hausgärten mit einem Gehölzbestand aus Sträuchern und Hecken eingegrünt.

Von Nord nach Süd steigt das Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplans leicht von ca. 61,15 m auf eine Höhe von ca. 62,70 m über dem Meeresspiegel (Normalnull ,NN'), an.

5. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die vom Eigentümer / Vorhabenträger geplante Grundstücksnutzung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Umgebung einbinden.

Die Erweiterung am Standort führt zu einer Stärkung und Sicherung des bestehenden Unternehmensstandortes und erzeugt zusätzliche organisatorische Vorteile, wie z.B. gemeinsame Nutzung von Infrastruktureinrichtungen.

Gleichzeitig werden damit wichtige städtebauliche Ziele, nämlich die Erhaltung innerstädtischer Dienstleistungsbereiche sowie die Innenentwicklung und städtebauliche Neuordnung im Bestand, verfolgt. Die Bevorzugung bestehender Standorte bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist als Planungsdirektive in Ergänzung der sog. Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Baugesetzbuch enthalten; Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ sollen durch vorrangige Nachverdichtung im Bestand vermieden werden. Der Ausbau des vorhandenen Standortes soll daher sowohl investiven Interessen dienen als auch wesentliche öffentliche Belange berücksichtigen.

Neben dem unternehmenseigenen Erweiterungsbedarf ist es wesentliches Ziel der Bebauungsplanung, das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten städtebaulich geordnet weiter zu entwickeln und die städtebaulichen Qualitäten des Hochbauentwurfes planungsrechtlich zu sichern.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen bestehen die Grundzüge der Planung in

- der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Büro- und Verwaltungsgebäude,
- der Staffelung und Begrenzung der Gebäudehöhen,
- dem Ausschluss von oberirdischen Kfz-Stellplätzen.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

Für die überplanten Grundstücksflächen bestehen rechtskräftige Bebauungspläne: Diese setzen bereits ein Kerngebiet (MK) fest. Damit ist in diesem Bereich seit Mitte der 1980er Jahre eine eindeutige Orientierung auf städtebauliche, nutzungsbezogene und Verkehre auslösende Verdichtung gegeben. Diese Ausrichtung des Standortes ist funktional, städtebaulich und stadtstrukturell - u.a. durch den direkten Anschluss an eine wesentliche Hauptverkehrsstraße Münsters - sinnvoll und verträglich.

Das mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 309 seit Jahrzehnten bestehende Planungsrecht sieht ein Nebeneinander des Wohngebiets Von-Lüninck-Straße und eines Kerngebiets zwischen Von-Stauffenberg-Straße / Weseler Straße vor. Eine ausschließliche Büro- und Verwaltungsnutzung, wie sie am Standort Von-Stauffenberg-Straße 4 realisiert wurde und jetzt durch ein Hochhaus ergänzend geplant ist, soll im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 534 planungsrechtlich festgeschrieben werden; damit erfolgt keine grundsätzliche Neuorientierung.

Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht bestehen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Wesentlichen in der veränderten Baumassenverteilung und der deutlich größeren Gebäudehöhe. Die geplante Neubebauung bedeutet gegenüber dem Bestand aber keine proportionale Zunahme gegebenenfalls negativer Auswirkungen (siehe Punkte 8. ff. der Begründung).

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verzichtet, da die geplante Ausnutzung des Plangebiets durch die Lage und die Fläche des geplanten Gebäudes im Lageplan eindeutig definiert ist. Bezieht man den bestehenden, direkt an den Neubau angrenzenden Baukörper Von Stauffenberg-Straße 4, der innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, in eine fiktive Berechnung der Grundflächenzahl mit ein, so ergibt sich ein Wert von ca. 0,8 GRZ = ca. 80 % Versiegelung des Grundstücks (laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre im MK-Gebiet maximal eine 100 %ige Bebauung des Grundstücks zulässig). Somit findet - auch im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung - eine ökologisch maßvolle Entwicklung statt.

Im südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu Baugrenzen, GRZ, GFZ und Bauweise aus dem Bebauungsplans Nr. 309 übernommen. Entsprechend privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und unmittelbaren Angrenzern der Wohngrundstücke soll die vorhandene Nutzung öffentlich rechtlich auf Dauer gesichert werden. Büro- und Verwaltungsgebäude sind zwar in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig, der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan würde aber weitere Nutzungen an dem Standort zulassen. Insoweit wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele - in Abstimmung mit dem Vorhabenträger - im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 354 für das bebaute Grundstück statt Kerngebiet ein Ge-

werbegebiet festgesetzt, in dem ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung¹ aus dem Jahr 2004 dieses Vorgehen für zulässig erklärt. Bei dem Begriff Geschäftsgebäude ist in diesem Zusammenhang der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich zu sehen. Keine Geschäftsgebäude sind hingegen die spezieller geregelten Läden und Betriebe des Einzelhandels².

Nach aktueller Rechtsprechung kann es ohnehin zweifelhaft sein, die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets planerisch durch Festsetzung nur eines einzelnen Grundstücks in einem (nun auf die Erweiterung eines Bürostandorts begrenzten) Bebauungsplangebiet umsetzen zu können.

6.2.2 Bauhöhen, bebaubare Flächen, Begrünung, Stellplätze

Die Höhenentwicklung oberhalb der Geländeoberfläche wird anstelle der Festsetzung maximaler Geschossanzahl durch Höchstmaße der Bauhöhe eingeschränkt, um die gewünschte Kubaturverteilung zu gewährleisten. Neben den Sockelgeschossen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an die Gebäudehöhe des östlich gelegenen Wohnhauses anlehnen, ist – bei einer dem Wohngebiet abgewandten Neigung des Hochhauses gen Osten – eine Gesamthöhe, einschließlich aller Bauteile (z.B. technische Geräte, Treppenausgänge, Aufzugsüberfahrten) von 125,33 m über NN $\pm$ 0,5 m entsprechend der vier Ansichten auf dem Bebauungsplan-Blatt zulässig.

Wie weit ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück an das eigene Grundstück heranrücken darf, ist im Grundsatz durch die Fixierung der Abstandflächen im Bereich des Bauordnungsrechtes (§ 6 BauO NRW) vorgegeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis erbracht worden, dass die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen in Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Nicht eingehalten sind lediglich die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zum Kolde-Ring sowie zur Von-Stauffenberg-Straße sowie zu den daran anschließenden Grundstücken des LVM. In rechtlicher Hinsicht enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan hier zwingende planungsrechtliche Vorgaben zur Stellung des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück sowie zur zwingenden Höhenentwicklung. Diese zwingenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben gehen dem bauordnungsrechtlichen Abstandflächenrecht nach § 6 Abs. 1 S. 2 lit. a) BauO NRW vor.

In der städtebaulichen Abwägungsentscheidung muss daher berücksichtigt werden, welche Konsequenzen aus dieser bauplanungsrechtlich bestimmten Unterschreitung der Vorgaben des § 6 BauO NRW resultieren.

Mit Blick auf die Schutzbedürftigkeit der in westlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung ist festzustellen, dass hier die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen gewahrt sind. Die insoweit durch das Bauordnungsrecht geschützten Belange der hinreichenden Belichtung und Besonnung, der Wahrung des Sozialabstandes etc. sind also zu der dort angrenzenden Bebauung gewahrt. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass durch die zugelassene Überschreitung der Abstandflächen insbesondere in östlicher Richtung im Ergebnis ein höherer Baukörper zugelassen wird, als es bei Einhaltung der abstandflächenrechtlichen Vorgaben möglich wäre. Um zu ermitteln, welche Konsequenzen aus der Höhe des Baukörpers für die Umfeldbebauung mit Blick insbesondere auf eine etwaige Verschattung sowie die Veränderung der Windverhältnisse verursacht werden, sind entsprechende Sachverständigengutachten eingeholt worden. Die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf das südwestlich angrenzende Wohnbaugebiet sind also

¹ Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004, - 4 BN39/04 -, BauR 2005, 513.

² Vgl. König/Röser/Stock, BauNVO, 2. Auflage, § 4 a Rdn. 29.

im Rahmen des Verfahrens umfassend (Wind, Schatten, Verkehr, Hydrologie und Immissionen) untersucht worden. Aus den Gutachten ergibt sich, dass durch die bauplanungsrechtliche Zulassung des Baukörpers keine unzumutbaren Auswirkungen für die südwestlich angrenzende Wohnbebauung verursacht werden. Hier sind weder die bauordnungsrechtlichen Abstandflächenvorgaben noch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Eine erdrückende Wirkung des Baukörpers für die angrenzende Wohnbebauung wird sich nicht ergeben.

Die Unterschreitung der Abstandflächen im Bereich Kolde-Ring und Von-Stauffenberg-Straße ist städtebaulich vertretbar, weil hiervon nur der unmittelbar angrenzende Bürostandort des Vorhabenträgers betroffen ist. Die bauplanungsrechtlich ermöglichte Verkürzung der Abstandflächen ist hier der sowohl städtebaulich als auch vorhabenträgerseitig gewünschten Architektursprache und der damit verbundenen städtebaulichen Verdichtung geschuldet. Innerhalb eines einheitlich genutzten Verwaltungs- und Bürostandes sind hierdurch keine städtebaulich unvermeidbaren Konsequenzen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erhöhung der Dichte zwar in einem deutlich größeren Baukörper an der Von-Stauffenberg-Straße in Erscheinung treten wird, eine erdrückende Wirkung des geplanten Gebäudes auf die angrenzende Wohnbebauung ist aber nicht gegeben. Diese könnte nur dann entstehen, wenn das Wohngebiet riegelartig von der umliegenden Bebauung ausgegrenzt würde oder etwa von Hochhäusern umstanden wäre. Das ist hier nicht der Fall, im Gegenteil: es grenzt ein bisher als Kerngebiet ausgewiesener Bereich, der bereits durch Hochhausbebauung vorgeprägt ist, nur an das Wohngebiet an. Eine Beeinträchtigung der Sicht stellt ebenfalls keine rechtlich relevante „Dramatik“ dar, die eine Rücksichtslosigkeit begründet.

Damit das Grundstück nicht mit oberirdischen Stellplätzen belastet wird, ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplans die Anlage von oberirdischen Kfz-Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen, die teilweise Unterbauung des Gartenbereiches durch eine Tiefgarage dagegen gestattet.

Das neue Gebäude löst einen Stellplatzbedarf von 127 Fahrradabstellplätzen aus. Hierfür weist der Bebauungsplan eine Fläche an der an der westlichen Gebäudefront des Neubaus aus. In diesem Bereich befindet sich bereits heute eine Fahrradabstellanlage für ca. 100 Fahrräder. Um eine mögliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung in Zukunft weitgehend auszuschließen, sind die Fahrradständer transparent (Glas) einzuhausen und mit einem zentralen Eingangsbereich im Norden zu versehen.

6.2.3 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

Durch Aufnahme der für das Unternehmen charakteristischen Architektursprache soll eine Korrespondenz insbesondere zu den jüngeren LVM-Bauten am Kolde-Ring entstehen. Verwandte Proportionen und Transparenz von Gebäudegliederung und Bauteilen sollen auch das neue Gebäude kennzeichnen und die Einzelbauten des LVM erkennbar zu einem Ensemble verbinden. Die architektonisch-gestalterischen Qualitäten des Hochbauentwurfs werden durch den das neue Planungsrecht flankierenden Durchführungsvertrag abgesichert; auf zusätzliche gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan kann deshalb weitgehend verzichtet werden. Festgesetzt wird ausschließlich eine unverspiegelte Glasfassade oberhalb des Sockels. Notwendige nichtreflektierende Sonnenschutzverglasung im Bereich der Schrägen zwischen Sockel und dem eigentlichen „Turm“ sollen durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen werden.

Durch dieses architektonische Gesamtkonzept übernimmt die Architektur selbst für das Unternehmen werbende Funktion, so dass auf eigentliche Werbeanlagen verzichtet werden kann.

Gleichwohl werden Dimension und Gestaltung von Werbeanlagen durch textliche Festsetzungen so geregelt, dass gegenseitige Störungen und insbesondere negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung auf Dauer ausgeschlossen sind.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Von-Stauffenberg-Straße erschlossen.

Die geplante Tiefgarage, die als eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Von-Stauffenberg-Straße 4 hergestellt wird, nutzt die bereits bestehende Zufahrt. Eine weitere Zufahrt wird nicht benötigt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmwerte im Bereich der Tiefgarage und ihrer Zu-/ Ausfahrt wurde ausreichend nachgewiesen (s. 6.5 *Immissionsschutz* und 8. *Auswirkungen auf die Umwelt*) und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter gesteuert, so dass sichergestellt ist, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Umfeld entstehen werden.

In einem verkehrstechnischen Gutachten wurde untersucht,

- welches Verkehrsaufkommen aus der Planung resultiert und
- welche verkehrlichen Auswirkungen sich daraus auf die Erschließungsstraßen und die umliegenden Verkehrsknotenpunkte ergeben.

Das Gutachten berechnet die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Grundlage der Verkehrsprognosen der letzten LVM-Erweiterung (B-Plan. Nr. 490) aus dem Jahre 2004/2005 bzw. Verkehrserhebungen der Stadt Münster aus den Jahren 2004-2009. Eine Überprüfung dieser Datengrundlage wurde im Anschluss an die Bauarbeiten im Bereich Umgehungsstraße und Inselfbogen im September durchgeführt. Der Abgleich der im Jahr 2004 erstellen Verkehrsprognose mit den im Jahr 2010 festgestellten Verkehrsdaten hat gezeigt, dass man mit dem beschriebenen Ansatz „auf der sicheren Seite“ liegt. Die festgestellte Verkehrsbelastung 2010 ist niedriger als die im Jahr 2004 prognostizierte Verkehrsbelastung.

Der Stellplatzbedarf eines Vorhabens berechnet nach § 51 BauO NRW, im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten. Bei guter ÖPNV-Anbindung des Grundstückes wie im vorliegenden Fall können anstelle der im Allgemeinen zu wählenden Mittelwerte die Mindestwerte angesetzt werden. Danach löst das Vorhaben mit der geplanten Nutzung folgenden Stellplatzbedarf aus:

Büros = 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche:

Mit dem geplanten Neubau entsteht eine anrechenbare Nutzfläche von 5081,55 m². Teilt man diese durch 40, so entsteht ein Stellplatzbedarf von 127 zusätzlichen Stellplätzen.

Unter dem Neubau ist eine Tiefgarage auf drei Ebenen mit insgesamt 135 neuen Stellplätzen geplant, die als Erweiterung der bestehenden Tiefgarage Von-Stauffenberg-Straße 4 ausgeführt werden soll. In der Gesamtbilanz der dann entstandenen Tiefgarage, unter Einbeziehung der Büroflächen der Von-Stauffenberg-Straße 4 ergibt sich eine Summe der nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze von 213. Vorhanden sind dann jedoch 225 Stellplätze, so dass ein Überhang von 12 Stellplätzen entsteht. Es ist auch nicht zu befürchten, dass faktisch ein über diese Anzahl hinausgehender Bedarf entstehen wird, da nach den Erfahrungen des LVM der Anteil an Radfahrern bzw. Nutzern öffentlicher Verkehrsmittel wesentlich höher ist als es der § 51 BauO NRW berücksichtigt. Ein gegebenenfalls temporär auftretender höherer Bedarf (z.B. bei Schulungen von Mitarbeitern) kann deshalb problemlos aufgefangen werden. Es ist somit kein vorhabenbedingter Parksuchverkehr zu erwarten, erst recht nicht innerhalb des Wohngebietes.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Fahrten, die durch das Neubauvorhaben ausgelöst werden, wurden 3 Ermittlungsansätze (Prognose anhand der Bruttogeschossfläche / Anzahl der Stellplätze)

ze / Anzahl der Mitarbeiter) berechnet. Die Berechnung lösen im ungünstigsten Fall insgesamt täglich ca. 500 zusätzliche Fahrten aus. Diese Werte sind im Gutachten berücksichtigt. Es stellt also eine ‚Worst-case‘-Betrachtung dar und beschreibt die Auswirkungen der schlechtestenfalls zu erwartenden Verkehrsmenge. Folgendes wurde dabei festgestellt:

Das Untersuchungsgebiet verfügt im Wesentlichen über zwei Verknüpfungspunkte mit dem Hauptverkehrsnetz der Stadt Münster. Das sind die Kreuzungen im Bereich Weseler Straße / Sperlichstraße und die Einmündung Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße.

Die Erweiterung des LVM aus den Jahren 2004/2005 (Bebauungsplan 490) hat einen Ausbau der Sperlichstraße notwendig gemacht. Sie verfügt bereits nach dem Umbau nun über eine Recht- und Linksabbiegespur.

Für den Knotenpunkt Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße ergibt sich schon für den Bestand eine grenzwertige Verkehrsqualität. Eine Steigerung der Kapazität im Einmündungsbereich ist nur durch eine Einrichtung einer Lichtsignalanlage möglich. Des Weiteren wird auch eine Linksabbiegespur aus der Von-Stauffenberg-Straße in den Kolde-Ring realisiert.

Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer war die Situation entlang des Kolde-Rings im Einmündungsbereich zur Von-Stauffenberg-Straße auf Grund der unkomfortabel ausgebauten Querungshilfen bisher unbefriedigend. Durch den verkehrstechnischen Entwurf wird auch eine deutliche Verbesserung für diese Verkehrsteilnehmer erreicht. Die Gliederung des Verkehrsraums wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge auf dem Grundstück ist durch die fast vollständige Unterbauung mit einer Tiefgarage nicht möglich; die Regenwasserabführung erfolgt daher über das Rohrleitungsnetz.

6.5 Immissionsschutz

Lärm

Von der Planung gehen keine Beeinträchtigungen auf die umliegende Wohnbebauung aus, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Anhand der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass durch die Errichtung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Tätigkeiten und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung gemäß der TA-Lärm gegeben ist. Festzustellen ist, dass ausschließlich an dem Gebäude BT1 des LVM (1.OG bis 4.OG) durch den Umbau des Kolde-Rings verbunden mit der Installation der Lichtsignalanlage die Voraussetzungen einer „wesentlichen Änderung“ erfüllt sind und ein Anspruch „dem Grunde nach“ auf Lärmschutz besteht. Durch die bestehende Konstruktion (Doppelfassade) ist dieser Lärmschutz bereits nachweislich gewährleistet.

Die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen und damit auch die der Fenster erfolgt nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

An den geplanten Gebäuden selbst werden die Orientierungswerte durch den Verkehrslärm an den nördlichen und östlichen Gebäudefronten ohne die Planung von geeigneten Maßnahmen teilweise überschritten. Durch die unmittelbare nahe Lage zum Kolde-Ring und durch die geplanten Gebäudehöhen kann kein aktiver Lärmschutz erfolgen. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außen-

lärmpegel zuzuordnen sind. Aufgrund der Kubatur des Gebäudes errechnet der Gutachter für jede Gebäudeseite und Etage einen unterschiedlichen erforderlichen Lärmpegelbereich. Durch das Abdrucken der entsprechenden Tabelle (Anlage 5.2 zum Gutachten) auf dem VBP ist sichergestellt, dass der jeweilig gültige Wert festgesetzt und somit eingehalten wird.

Sonstige Immissionen

Zur Vermeidung von störenden Lichtreflexionen und von nächtlichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Gebäudebeleuchtung wird eine Illumination des Gebäudes und der Einsatz verspiegelter Gläser ausgeschlossen (s. 6.2.3 *Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen*). Die Einhaltung der zulässigen Lärm- und Luftschadstoffwerte durch die Entlüftung der Tiefgarage oder sonstige Lüftungsanlagen kann erst nach Planung der gebäudetechnischen Anlagen festgestellt werden und ist daher im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Flächenbilanz

	VEP-Fläche		Ergänzungsflächen		Plangebiet Summe	
Geltungsbereich	0,77 ha	66 %	0,39 ha	34 %	1,16 ha	100 %
Gewerbegebiet / Baufläche des Vorhabens	0,45 ha	39 %	0,33 ha	28 %	0,78 ha	67 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,32 ha	28 %	0,06 ha	5 %	0,38 ha	33 %

Tabelle : Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unzulässige 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. Eine förmliche Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden in den folgenden Kapiteln zusammengefasst.

8.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Baumassenverteilung und eine Erhöhung der baulichen Dichte auf einem Teil der erneut beplanten Fläche innerhalb des bereits bestehenden Betriebsstandortes des LVM geschaffen.

Es ist der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant. Das vorhandene, ehemals durch den Siedlungsverein Rote Erde genutzte Gebäude soll abgerissen werden. Errichtet werden soll ein ca. 63 m hohes Gebäude mit einem max. 10 m hohen Sockelbereich. Der Neubau und Teile des Grundstücks werden von einer Tiefgarage mit drei Ebenen für 135 Stellplätze unterbaut. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt Von-Stauffenberg-Straße 4 wird hierfür mitgenutzt. Weiterhin ist ein leichtes Verschwenken der Von-Stauffenberg-Straße und eine neue Rechtsabbiegerspur am Kolde-Ring geplant.

8.2 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung

8.2.1 Menschen

Der Bebauungsplan Nr. 309 II weist die angrenzende Bebauung westlich Kolde-Ring bzw. an der Von-Lüninck-Straße als Reines Wohngebiet aus. Nördlich grenzt jenseits des Kolde-Rings ein Altenheim an.

Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH (2010) durchgeführt, die auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft nts mbH (2010) beruht. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 betrachtet. Untersucht wurden sowohl Immissionen durch Gewerbelärm als auch durch Verkehrslärm.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde der Einfluss der Tiefgarage und des An- und Abfahrtsverkehrs ermittelt. Die von der Tiefgarage ausgehenden Immissionen erreichen dabei an keinem Immissionsort die Richtwerte der TA-Lärm. Im angrenzenden Reinen Wohngebiet werden die Richtwerte tags um mehr als 9,4 dB(A) unterschritten. Am Immissionsort mit maximaler Belastung (Weseler Straße 110) bleiben die Lärmimmissionen tags noch 4,6 dB(A) unterhalb der Richtwerte der TA-Lärm. Eine nächtliche Nutzung der Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Ein maßgeblicher Einfluss des An- und Abfahrtsverkehrs konnte im Sinne der TA-Lärm nicht festgestellt werden. Es ergeben sich unter Berücksichtigung einer neuen Lichtzeichenanlage maximal Erhöhungen von 1,1 dB(A).

Eine „wesentliche Änderung“ gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) liegt lediglich für das LVM-Bestandsgebäude östlich der verschwenkten Von-Stauffenberg-Straße vor. Der Beurteilungspegel wird dort durch den baulichen Eingriff um 3 dB(A) erhöht und der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV überschritten. Konkrete Anspruchsvoraussetzungen für den Gebäudetrakt der LVM sind in Verbindung mit den Regelungen der 24. BImSchV zu prüfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Errichtung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Tätigkeiten und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gemäß der TA-Lärm gegeben ist und Anspruchsvoraussetzungen nach der 16.BImSchV lediglich den LVM-Bestand berühren würden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde auch geprüft, in wie weit die Neubebauung verträglichen Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm ausgesetzt ist. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für die als Gewerbegebiet (GE) eingestufte Neubebauung von 66/55 dB(A) Tag/Nacht können insbesondere zum Kolde-Ring hin nicht eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zur Sicherstellung verträglicher Innenraumpegel sind daher Lärmpegelbereiche bis Lärmpegelbereich V erforderlich und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Verschattung

Durch ein Gutachten des Büros Schmidt Reuter Integrale Planung und Beratung GmbH, Köln (2010) erfolgte eine „Beurteilung des Einflusses durch den Neubau auf die Beschattungsverhältnisse der angrenzenden Wohnungsbebauung“. In einer Simulation wurde der Einfluss auf die angrenzende Bebauung untersucht. Im Detail wurde dabei auf die Bebauung entlang des Kolde-Rings eingegangen, die im Einflussbereich der Beschattung liegt.

„Die Besonnungsuntersuchung hat gezeigt, dass durch den Neubau die Besonnung der Wohnsiedlung kaum tangiert wird. Grundsätzlich werden die Anforderungen der DIN 5034 an die

mögliche Besonnungsdauer in Fenstermitte in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar von einer Stunde bei allen Gebäuden eingehalten. Die theoretische Besonnungsdauer am 17.01. beträgt bei allen Gebäuden mehr als 5 Stunden.“

Die zusätzliche Verschattung durch den Neubau der angrenzenden Wohnbebauung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Gebäude Kolde-Ring Nr. 33, 35, 37, 39, 41: Zusätzliche Verschattung im Sommer (April-September) mit max. 1 Stunden pro Gebäude und bis maximal 9 Uhr.
- Gebäude Offenbergstraße Nr. 23, 25, 29, 31: Zusätzliche Verschattung in den Monaten März-April und September – Oktober mit maximal 1,5 Stunden pro Gebäude und bis maximal 9 Uhr.
- Gebäude Offenbergstraße Nr. 17, 19: Zusätzliche Verschattung im Winter (Januar-März und Oktober- Dezember) mit max. 2 Stunden pro Gebäude und zwischen 9 und 12 Uhr.

Der Einfluss des geplanten Neubaus der LVM hat nach Einschätzung des Gutachters nur einen geringen Einfluss auf die Besonnung der Wohnsiedlung. Auf die im Nordosten liegende Gebäude des Klosters hat der Neubau hinsichtlich Verschattung keinen Einfluss.

Windkomfort

Mögliche Auswirkungen auf das Windfeld im Umfeld des geplanten Hochhauses wurden durch ein Gutachten von Feldmann + Weynand Ingenieure (2010) untersucht. Durch Windkanalversuche am Modell wurde festgestellt, dass im gesamten Umfeld der benachbarten Wohnbebauung eine Geschwindigkeit von 5 m/s nur an 0-7 Tagen/Jahr überschritten wird. Nach der vom Gutachter vorgenommenen Bewertung ist damit eine der höchstmöglichen Kategorie entsprechende Nutzung des Außenbereichs möglich, wie sie beispielsweise eine Nutzung als Cafe oder Restaurant erfordert. Die Wohnbereiche im Umfeld des Neubaus, an denen sich im Versuch die Windgeschwindigkeit aufgrund des Neubaus geringfügig erhöht hat, sind unkritisch. Unkomfortable Situationen bei Anströmungen aus nördlichen Richtungen werden sehr selten entstehen.

Im direkten Umfeld des Hochhauses werden Bedingungen prognostiziert, die einen verringerten Windkomfort versprechen. Auch in diesen Bereichen lässt sich jedoch eine Nutzung verwirklichen, die den vergleichbaren Ansprüchen an eine Nutzung als Spielplatz, öffentlicher Garten bzw. Promenade, Fußgängerpassage oder Eingangsbereich genügt.

Sonstige Immissionen

Zur Vermeidung von störenden Lichtreflexionen und von nächtlichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Gebäudebeleuchtung werden eine Illumination des Gebäudes und der Einsatz verspiegelter Gläser ausgeschlossen.

8.2.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung weitestgehend bereits versiegelt. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Übergang zur Wohnbebauung ein heckenartiger Bewuchs. Zu berücksichtigende bedeutsame Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (insbesondere FFH- oder Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Das in der Stadtbiotopkartierung geführte Biotop „Grünanlagen Kloster Friedrichsburg“ jenseits des Kolde-Rings wird nicht tangiert. Ebenso ist eine Betroffenheit von planungsrelevanten, geschützten Tierarten auszuschließen.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist im Bereich der Neubebauung, auch durch den Bau der Tiefgarage, von einer vollständigen Beseitigung des Baum- und Strauchbestandes auszugehen. Entlang des Kolde-Rings entfallen durch die veränderte Verkehrsführung darüber hinaus

drei Straßenbäume. Durch eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage wird jedoch eine Begrünung der verbliebenen Freiflächen nach Fertigstellung der Gebäude möglich. Als Sichtschutz gegenüber den geplanten Fahrradstellplätzen wird zur Wohnbebauung im Westen eine geschnittene Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,50 m festgesetzt. Eine Ausgleichsverpflichtung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Größe < 20.000 m² nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht gegeben. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten wären, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.2.3 Boden

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind bedingt durch die intensive Vornutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Darüber hinaus entspricht die Innenverdichtung dem Grundprinzip der Nachhaltigkeit, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

8.2.4 Wasser

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurden durch ein Gutachten von Dipl.-Ing. Karl Umpfenbach, Beratender Ingenieur für Geotechnik (2010) untersucht.

Im Bereich der unmittelbaren Bebauungsfläche liegen quartäre Lockergesteinssedimente (überwiegend Sande) in einer Mächtigkeit von rd. 7,0 bis 10,5 m dem Festgesteinsuntergrund der Oberkreide auf. Der Grundwasserspiegel im Porengrundwasserleiter (oberes Grundwasserstockwerk) wurde im Baubereich zur Zeit der Bodenaufschlüsse allgemein in rund 4,6 bis 4,9 m Tiefe unter Geländeniveau angetroffen. Bei örtlich höherer Geländeoberkante sowie im Strömungsschatten der Schlitzwand des bestehenden LVM-Gebäudes sind etwas höhere Unterflurabstände bis zu 5,4 m gegeben. Die langjährigen mittleren Schwankungen der Grundwasserstände liegen im Baubereich gemäß diverser früherer Messungen bei < 0,70 m.

Im Kluftgrundwasserleiter (Kreidemergel / unteres Grundwasserstockwerk) steht unterhalb einer stärker verwitterten Zone das Grundwasser stark gespannt an. Eine nennenswerte Verbindung zwischen dem 1. und 2. Grundwasserstockwerk scheint den bisherigen Aufschlüssen zufolge im Baubereich nicht gegeben zu sein.

Das Grundwassergefälle des Kluftwasserleiters ähnelt demjenigen des Porenwassers und zeigt in etwa nordöstliche Richtung.

Bauzeitliche Auswirkungen: In Anbetracht der mächtigen Wasser führenden Sandschichten sowie der Einbindetiefe von Bauwerk und Baugrube wird bauseits ein wasserdichter, verformungsarmer Baugrubenverbau geplant. Bei der geplanten Einbindetiefe wird nur noch Wasser von unten in die Sohle eindringen können. Das Grundwasser kann während der Bauphase durch voraussichtlich etwa 4 Brunnen bis rund 0,50 m unter Baugrubensohle abgesenkt werden. Die Dauer der gesamten Grundwasserabsenkung wird auf etwa 7 bis 9 Monate geschätzt.

Die Reichweite der Absenkung des Kluftwasserspiegels wird auf ca. 200-250 m geschätzt. Die maximale Grundwasserabsenkung dürfte im sogenannten Strömungsschatten der Baugrube im Eckbereich Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße bei etwa 2,0-2,5 m liegen. Die durch Reduzierung des Auftriebs entstehenden zusätzlichen vertikalen Spannungen bewirken im festen Mergelgestein nur äußerst geringe Setzungen, die auf die im Lockergestein gegründeten Bauwerke als vernachlässigbar einzustufen sind, zumal ähnliche Absenkungen mit etwas geringerer Tiefe im Umfeld der Baumaßnahme bereits stattgefunden haben. Die Absenkung des Porengrundwasserspiegels wird zumindest im Anströmbereich auf der Südwestseite verhältnismäßig gering ausfallen.

Durch die bisherigen Grundwasserabsenkungen bei vorherigen Baumaßnahmen der LVM traten in der Umgebung dieser Baugruben keine Schäden auf und werden auch beim jetzigen

Neubau nicht erwartet. Ein Einfluss der beschriebenen Grundwasserabsenkung auf zu schützende Bäume ist nicht ersichtlich.

Auswirkungen nach Fertigstellung des Gebäudes: Das neue Bauwerk liegt weitgehend im Abstrom des vorhandenen Bauteils LVM 4. Eine neue absperrende Wirkung durch im Boden verbleibende wasserdichte Baugrubenwände ergibt sich nur auf der Westseite. Der Aufstau wird gering ausfallen. In Richtung Kolde-Ring wird mit einer leichten Erhöhung des allgemeinen Grundwasserspiegels um bis zu rd. 0,20 m gerechnet. Die prognostizierte leichte Erhöhung des Grundwasserspiegels im Westen hat auf das wesentlich höher gegründete Nachbargebäude keinen Einfluss.

Für eine ausreichende Beobachtung der Grundwasserstände vor, während und nach Ende der Baumaßnahme wird als Ergänzung zu den vorhandenen Pegeln von der Unteren Wasserbehörde gefordert, noch mindestens eine Doppelmessstelle für Kluft- und Porenwasser zu errichten.

Zur Nutzung des geothermischen Potentials ist vorgesehen, unter dem Gebäude ca. 60 Erdwärmesonden bis in etwa 100 m Tiefe unter GOK zu bohren. Ein ähnliches Sondenfeld wurde auch unter dem Neubau an der Sperlichstraße eingerichtet. Im Rahmen des noch erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens werden bautechnische Details derart geregelt, dass schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden werden können.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf dem Grundstück ist durch die fast vollständige Unterbauung mit einer Tiefgarage nicht möglich.

8.2.5 Klima / Luft

Das Plangebiet weist gemäß Klimaaanalyse der Stadt Münster keine klimarelevanten Funktionen auf. Die lokalen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Beschattung, Windfeldveränderung) werden aufgrund der Wirkungszusammenhänge unter dem Schutzgut Mensch in Kap. 8.2.1 behandelt.

Nennenswerte lufthygienische Auswirkungen gehen von dem Vorhaben nicht aus, da mit Ausnahme des Verkehrs mit der Planung keine Luftschadstoffemissionen verbunden sind. Immissionen durch die Entlüftung des Parkhauses werden laut Bescheinigung des Vorhabenträgers ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ist entsprechend nicht zu erwarten.

8.2.6 Landschaft

Die Landschaft und das Landschaftsbild sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht unmittelbar betroffen. Aus dem Landschaftsraum ist das geplante Hochhaus mit einer maximalen Höhe von ca. 63 m, je nach Abschirmung z.T. vom Aasee aus wahrnehmbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das neue Gebäude unmittelbar neben dem vorhandenen Hochhaus der LVM-Versicherung (Höhe 70,64 m) errichtet wird und daher aus der Ferne betrachtet mit diesem eine optische Einheit darstellen wird, die sich nicht negativ auf den Landschaftsraum auswirken wird.

8.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als betroffenes Sachgut ist das vorhandene Gebäude (ursprünglich durch den Siedlungsverein Rote Erde errichtet) zu nennen, das abgerissen und durch den Neubau ersetzt wird. Im Hinblick auf den Kulturgüterschutz ist die Wirkung des Hochhauses auf die Stadtsilhouette mit ihrer historischen Bausubstanz (z.B. Dom, Lambertikirche etc.) zu berücksichtigen. Das geplante Hochhaus liegt jedoch nicht innerhalb bedeutsamer Blickachsen, so dass erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinn des Denkmalschutzgesetzes NRW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt 7 Städtischen Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48159 Münster anzuzeigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die beabsichtigte und städtebauliche gewünschte Verdichtung hat zur Folge, dass das Planungsvorhaben als Hochhaus und mit Tiefgarage errichtet wird. Damit verbunden sind Auswirkungen auf das Lokalklima (Verschattung, Windkomfort) wie auch auf den Wasserhaushalt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind damit jedoch nicht verbunden, so dass mit Bezug auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter dem Aspekt der Flächeneinsparung und des Flächenrecyclings der Vorzug einzuräumen ist.

8.3 Zusammenfassung

Mit dem geplanten Bau eines Hochhauses mit Tiefgarage durch die LVM-Versicherung sind Umweltauswirkungen verbunden, deren Erheblichkeit durch Gutachten untersucht wurde. Vor allem mit Bezug auf die Wohnnutzung in der Nachbarschaft ist festzustellen, dass mit der Planung keine erheblichen oder gar unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden sind. Dies betrifft insbesondere die Belange der Verschattung, des Windkomforts (Zugigkeit) sowie der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. Maßgebliche Auswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen sind durch die innerstädtische Lage und die Vornutzung nicht gegeben. Durch Gutachten wurde ebenso belegt, dass sich durch den Bau keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben. Von dem markanten neuen Gebäude gehen zudem keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Kulturgüter bzw. der historischen Stadtsilhouette aus.

9. Gesamtabwägung

9.1 Eigentumsrechtliche Belange der Wohnnachbarschaft

Zunächst ist festzustellen, dass die Grundstücke innerhalb des benachbarten Wohngebietes nicht überplant werden; das dort geltende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 309 II bleibt unverändert. Deshalb stehen die investiven Interessen des Vorhabenträgers - neben den Zielen einer städtebaulichen Innenentwicklung und einer standortverträglichen Nutzung - zunächst im Vordergrund der Planung.

Es ist gleichwohl richtig, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) auch den Nachbarn des Plangebietes eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planungsbedingten Beeinträchtigungen vermittelt. Diese Beeinträchtigungen müssen jedoch tatsächlich von der Planung verursacht und nicht nur geringfügiger Art sein. Inwieweit planungsbedingte Beeinträchtigungen als nicht geringfügig anzusehen sind, kann verständlicherweise nicht nach subjektiven Empfindungen und auch nicht nach subjektiven fachlichen Einschätzungen bemessen werden.

Soweit es sich um Immissionen handelt, ist nach der Wertung des Gesetzgebers ein angemessener Interessenausgleich zwischen Emittent und Immissionsbetroffenem im Allgemeinen schon dann gewährleistet, wenn dem Schutzgebot Genüge getan wird. Dieses Schutzgebot wird durch die Regelwerke des Immissionsschutzes (Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen) konkretisiert. Eine über die Einhaltung dieser Bestimmungen hinausgehende Einschränkung des Emittenten im Sinne einer planerischen Vorsorge bedarf eines besonderen rechtfertigenden Anlasses, der etwa dann besteht, wenn der

Verschlechterung einer ohnehin schon kritischen Immissionssituation Einhalt zu gebieten ist. Für eine derartige Ausgangslage bestehen im vorliegenden Fall jedoch keinerlei Anhaltspunkte. Mit Einhaltung der einschlägigen Regelwerke, die gutachterlich nachgewiesen bzw. durch den Bebauungsplan gesichert wird, ist somit dem Schutzgebot ausreichend Genüge getan.

Das Vorgenannte gilt sinngemäß auch bei der Beurteilung anderer Beeinträchtigungen, für die ebenfalls objektive Maßstäbe heranzuziehen sind - wie beispielsweise das Abstandsrecht der Landesbauordnung oder verkehrstechnische Regelwerke. Regelmäßig reicht jeweils die Erfüllung der einschlägigen Vorgaben aus, um den Schutzanspruch der Grundstücksnachbarn zu erfüllen. Zusätzlich wurde bezüglich des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Projektes eine eventuell erdrückende Wirkung des geplanten Gebäudes aus Sicht der im angrenzenden Wohngebiet lebenden Anwohner geprüft. Eine solche konnte aber nicht erkannt werden (siehe 6.2.2 Bauhöhen, bebaubare Flächen, Begrünung, Stellplätze).

Dadurch, dass der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 309 das Wohngebiet Von-Lüninck-Straße und die Neubaufläche bislang gemeinsam umfasst haben, erwarten die Anlieger einen besonderen Vertrauensschutz auf Beibehaltung der geltenden Festsetzungen; dies wird – unabhängig von der Planungshoheit der Gemeinde und eingereichten Anregungen während der Offenlegungsfrist - in die Abwägung eingestellt.

Die Tatsache, dass das Wohngebiet nicht in die Überplanung selbst mit einbezogen worden ist, stellt keine mangelhafte Abwägung dar, denn die Belange der Anlieger hinsichtlich Immissionen, Beschattung und anderer denkbarer Beeinträchtigungen werden im Planverfahren sorgfältig durch anerkannte, unabhängige Gutachter geprüft und bewertet.

9.2 Investive, stadtstrukturelle und übergeordnete ökologische Belange

Die Weiterentwicklung des im Plangebiet geltenden Planungsrechts mit dem Ziel, dass dort ein zeitgemäßer Verwaltungsneubau in benötigter Größe entstehen kann, liegt nicht nur im investiven Interesse des Vorhabenträgers, sondern entspricht auch der mit dem Baugesetzbuch gegebenen Verpflichtung der planenden Gemeinde, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat die Sicherung und Stärkung bestehender Dienstleistungsstandorte zentrale städtebauliche und stadtpolitische Bedeutung. Dies trifft besonders zu für den Bereich des LVM, der als traditionsreiches Münsteraner Unternehmen gleichzeitig einer der größten Arbeitgeber in der Stadt ist. Die Planung unterstützt die Weiterentwicklung des Unternehmens und sichert damit die Stabilisierung und Fortentwicklung der städtischen Wirtschaftsstruktur ebenso wie die der städtebaulichen Ordnung.

Nicht zuletzt wird durch die mit dem Vorhaben erfolgende Nachverdichtung innerhalb eines Betriebsstandortes der Planungsrichtlinie des Baugesetzbuches (ergänzte Bodenschutzklausel gem. § 1 a (2) BauGB) entsprochen, die der Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen einräumt.

9.3 Abwägungsergebnis

Die Frage, ob geltendes Planungsrecht geändert oder aufgehoben wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Ausübung dieser kommunalen Planungshoheit unterliegt nach § 1 Abs. 3 BauGB dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, die wiederum durch die Ziele der Planung begründet wird. Nicht erforderlich sind nur solche Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Die Gemeinde kann durchaus private Ansiedlungswünsche, die ihren städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, zum Anlass für eine darauf abgestimmte Bauleitplanung nehmen. Auf den Nachweis eines bereits bestehenden Bedarfs kommt es dabei nicht an, vielmehr kann und soll

die Gemeinde auch im Vorgriff auf eine zu erwartende Entwicklung planerische Vorsorge treffen. Ebenso ist auch eine anders gelagerte Erwartungshaltung von Plangebietsnachbarn nicht geeignet, das Planungsbefugnis der Gemeinde einzuschränken.

Im vorliegenden Fall steht das Erweiterungsinteresse des Vorhabenträgers mit den an §§ 1 und 9 BauGB orientierten städtebaulichen Zielen der Stadt und mit übergeordneten ökologischen Maximen des Bauplanungsrechtes in völliger Übereinstimmung (s. 5. Planungsziele). Insofern sprechen gewichtige Allgemeinbelange nicht nur für die Planung überhaupt, sondern sind auch gewichtig genug, um die subjektiven Wünsche der Nachbarn auf Beibehaltung des Status quo oder eine Reduzierung der Planung zu überwiegen, zumal die objektiv schützenswerten nachbarlichen Belange entsprechend Nachweis durch diverse Gutachten sehr sorgfältig gewahrt werden.

Inhaltlich beschränkt sich die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Änderung des geltenden Planungsrechts auf eine Einschränkung der zulässigen Nutzung auf die tatsächlich vorhandene bzw. mit dem Vorhaben geplante Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Bereich des eigentlichen Vorhabenplans wird weiter eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte und Höhenentwicklung des Projekts ermöglicht. Diese Veränderung wird zwar in einem deutlich größeren Baukörper in Erscheinung treten, stellt aber keinen unzumutbaren Eingriff in die bestehende städtebauliche Situation dar. Sie wird unter Einschränkung des Nutzungsspektrums, innerhalb des im bisherigen Planungsrecht als Kerngebiet ausgewiesenen Fläche vollzogen und zusätzlich durch die vollständige Freihaltung der Flächen von oberirdischen PKW-Stellplätzen und Begrünung kompensiert.

Die Bewertung der Umweltbelange ist im Ergebnis positiv, das heißt, dass die investiven Belange des Grundstückseigentümers keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes haben, die Planung am vorgesehenen Standort also nicht nur als tolerabel, sondern unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten als wünschenswert anzusehen ist.

Die vorhabenbezogene Planung ist somit mit der städtebaulichen Ordnung und den Belangen der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar. Sie erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Gemäß § 12 (1) BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens selbst, zum Nachweis des erforderlichen Immissionsschutzes sowie zur Übernahme der maßnahmebedingten Kosten wie z.B. die Verlegung der Von-Stauffenberg-Straße im Kreuzungsbereich mit dem Kolde-Ring verpflichtet.

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 unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer- wurden die zuständigen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Behördenbeteiligungen sowie während der Beteiligungen der Bürgerinnen und Bürgern im Planverfahren wurden 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu-
dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung be-
schlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 534: Kolde-Ring /
Von-Stauffenberg-Straße / Von Lüninck- Straße

Münster, den

Lewe
Oberbürgermeister

Anhang

Übersicht über die Fachgutachten

1. Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, 2011)
2. Lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, 2011)
3. Verschattungsanalyse (SchmidtReuter Integrale Planung und Beratung GmbH, Köln, 2010)
4. Gutachten Wind (Feldmann+Weynand GmbH, Aachen, 2010)
5. Hydrologisches Gutachten (Karl Umpfenbach, Münster. Beratender Ingenieur für Geo-technik, Baugrundgutachten, Münster, 2010)