

Anlage 2
zur Vorlage Nr. V/0196/2014

BEGRÜNDUNG

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

Inhalt

1	Planungsgrundlagen	5
1.1	Planungsanlass und Planverfahren.....	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Vorhabens.....	7
2	Geltungsbereich	9
3	Planungsrechtliche Situation	10
3.1	Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	10
3.1.1	Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.1.2	Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	10
3.1.3	Sonstige Satzungen, Verordnungen	11
4	Räumliche und strukturelle Situation	12
5	Planungsziele	13
6	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	14
6.1	Grundzüge der Planung	14
6.2	Bauliche Nutzung und Baugestaltung	14
6.2.1	Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	14
6.2.2	Bebaubare Flächen, Bauhöhe.....	16
6.2.3	Bauweise und Bauform	17
6.2.4	Firstrichtung, Dachform	18
6.2.5	Material, Farbgebung.....	18
6.2.6	Stellplätze, Nebenanlagen.....	18
6.2.7	Werbeanlagen.....	19
6.3	Verkehrsflächen / Erschließung	20
6.4	Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	21
6.5	Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	21
6.6	Grünflächen / Begrünung	21
6.6.1	Öffentliche Grünflächen	21
6.6.2	Private Grün- und Freiflächen	22
6.6.3	Wald / Flächen für die Landwirtschaft.....	22
6.6.4	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	22
6.6.5	Ausgleichsflächen.....	23
6.7	Immissionsschutz	23
6.7.1	Schallimmissionen.....	23

	6.7.2	Luftschadstoffimmissionen	29
	6.8	Altlasten / Altstandorte	31
	6.9	Denkmalschutz / Archäologie	32
	6.10	Artenschutz	32
	6.11	Verschattung	33
	6.12	Windeinwirkungen	35
7		Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange	37
	7.1	Mensch	37
	7.2	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	40
	7.3	Boden	40
	7.4	Wasser	41
	7.5	Klima/Luft	41
	7.6	Landschaft	42
8		Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	43
9		Flächenbilanz	44
10		Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	45

stadtraum
Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

■ Düsseldorfstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

■ Am Mittelhafen 42 - 44
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Der Berliner Platz als zur Innenstadt weisender westlicher Bahnhofsvorplatz des Hauptbahnhofs der Stadt Münster hat wie viele Bahnhofsvorbereiche nicht nur die Funktion einer wichtigen Adressbildung der Stadt für ankommende Bahnreisende, aufgrund seiner zentralen Lage trägt er auch in erheblichem Maße zu den prägenden stadtgestalterischen Qualitäten und den verkehrlich funktionalen Erfordernissen einer modernen attraktiven Großstadt bei. In diesem wichtigen städtebaulichen Kontext bildet das Grundstück ‚Berliner Platz 39‘ mit dem Gebäude des ehemaligen ‚Metropolis‘ Kinos als Kopfgebäude aus der Bebauung Bahnhofstraße/Von-Steuben-Straße den südlichen räumlichen Abschluss zum Bahnhofsvorplatz. Als dreigeschossiges Gebäude mit einer Höhe von rd. 12,00 m liegt es dabei deutlich unter der Höhe der übrigen platzbegrenzenden Gebäude, in seiner Ausgestaltung bleibt das Gebäude aufgrund der mangelnden Raumbildung und einer eher defizitären Gestaltqualität hinter den städtebaulich architektonischen Erfordernissen am Standort deutlich zurück.

Nach Aufgabe des Kinobetriebs konnten die ehemaligen Flächen des Kinos nicht kontinuierlich an einen Betreiber vermietet oder verpachtet werden und werden derzeit lediglich für unregelmäßige Veranstaltungen genutzt. Die einzige Konstante innerhalb des Gebäudes ist der im Erdgeschoss ansässige Imbiss, deren Geschäftsfläche bezogen auf die Nutzung jedoch überdimensioniert ist. Vor dem Hintergrund der untergenutzten und in seiner städtebaulich architektonischen Ausgestaltung defizitären Immobilie ist eine Überplanung und bauliche Neudefinition des Grundstücks ein zentrales Entwicklungsziel für den Standort.

Nach Erwerb des Grundstücks durch die Deilmann Kresing GbR als Münsteraner Architekten, Projektentwickler und Investoren wurden 2010 erste Vorstellungen entwickelt und in unterschiedlichen baulichen Varianten mit einem Nutzungsschwerpunkt auf innerstädtisches Wohnen in die öffentliche Diskussion eingebracht. Aufgrund der exponierten Lage und Stellung zum großräumigen Bahnhofsvorplatz standen dabei architektonisch bauliche Akzentuierungen abseits einer bloßen Bockrandschließung in den Kubaturen der Bebauung Bahnhofstraße/Von-Steuben-Straße im Vordergrund, als städtebauliche Dominante und Eckbetonung zum Platz wurde durch die Investoren eine Überplanung des Grundstücks mit einer Hochhausbebauung vorgeschlagen.

Die grundsätzliche Eignung des Standortes für eine Hochhausbebauung wurde einer stadtstrukturellen und städtebaulichen Überprüfung ^{*1)} durch die Stadt Münster unterzogen und als Chance zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes und des Stadtquartiers grundsätzlich

^{*1)} „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, 22.06. 2011

positiv bewertet. Aufgrund der Wahrnehmbarkeit aus der Fernsicht der Eisenbahn- und Bahnhofstraße, vor allem aber aus dem Altstadttrand- und Promenadenbereich wurde eine maximale Gebäudehöhe von 50 m als verträglich dokumentiert, nach weitergehender Prüfung und Diskussion in den Fachgremien der Stadt Münster wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 13.12.2011 die Eignung des Grundstücks ‚Berliner Platz 39‘ für eine Hochhausbebauung grundsätzlich anerkannt und eine Bauhöhe von 45 m als Grundlage für die weitere Planung empfohlen (weitergehend siehe auch Kapitel 7.6). Mit der Ausweisung von überwiegend Wohnnutzungen entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Münster nach einer verstärkten Wohnraumentwicklung im Bahnhofsquartier zur Belebung und Attraktivierung des Innenstadtviertels (s. Vorlage V/0006/2012 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“).

Das Plangrundstück liegt innerhalb eines nicht qualifizierten Bebauungsplans (s. a. Kapitel 3.1.2), für dessen Geltungsbereich keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, in Anwendung des § 34 BauGB ist lediglich eine Bebauung innerhalb der bestehenden Kubaturen der angrenzenden Stadtstrukturen möglich. Eine Umsetzung der Entwicklungsziele mit der Errichtung eines 45 m hohen Gebäudes ist innerhalb des bestehenden Planungsrechtes somit nicht möglich und soll daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erwirkt werden. Über die Größe des Plangrundstücks von rd. 580 m² und dem Umstand, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten sind sowie eine UVP-Pflicht des Vorhabens oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter nicht bestehen (s. Kapitel 7 und 8), liegen Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vor.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 „Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 06.02.2013. Der Aufstellungsbeschluss mit dem Verweis auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Münster am 15.02.2013 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 19.03.2013 im Stadthaus 2 der Stadt Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.06.2013 bis einschließlich 24.06.2013. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.12.2013 bis 30.01.2014. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Münster am 20.12.2013 bekannt gemacht.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhabengrundstück ‚Berliner Platz 39‘ grenzt als Kopfgrundstück der Bebauung Bahnhofstraße/Von-Steuben-Straße an den Berliner Platz und bildet zusammen mit dem östlich angrenzenden Gebäude der Deutschen Post AG den räumlichen Abschluss des stadtseitigen Bahnhofsvorplatzes nach Süden.

Die Vorhabenplanung sieht eine vollständige Überbauung des Grundstücks mit einem 15-geschossigen Gebäude in Form eines „2 Scheiben-Gebäudes“ mit einer Gesamthöhe von 45,00 m vor. Als Nutzungsprofil sind für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss gewerbliche und gastronomische Einrichtungen sowie ergänzende Büroflächen vorgesehen, ab dem 2. bis 14. Obergeschoss sollen Appartements für innerstädtisches Wohnen den Wohnanteil im Quartier erhöhen und somit zu einer Belebung des Stadtviertels beitragen.

Eine gastronomische Nutzung ist auf einer Nutzfläche von rd. 185 m² im Erdgeschoss mit ergänzenden Nebenräumen im Kellergeschoss und 1. Obergeschoss geplant. Kleinere gewerbliche Einheiten mit maximal ca. 130 m² Nutzfläche ergänzen die Erdgeschossnutzungen. Im 1. Obergeschoss werden neben den Nebenräumen der Gastronomie zwei Büroeinheiten mit insgesamt rd. 315 m² Nutzfläche realisiert.

Die Wohnnutzungen der Obergeschosse werden über eine zweigeschossige Eingangshalle im Erdgeschoss erschlossen, über eine angeschlossene Rezeption können nach Bedarf Serviceleistungen für die Bewohner erbracht werden. Als im Wesentlichen 1-Raum-Appartements richtet sich das Wohnungsangebot überwiegend an Studenten und Senioren. Insgesamt werden in 13 Obergeschossen maximal 130 Appartements mit 104 1-Raum-Appartements von je 25,50 m² bzw. 28,00 m² Grundfläche und 26 2-Raum-Appartements mit einer Größe von 50,00 m² bzw. 56,00 m² realisiert. Mit einem Anteil von 50 % Single-Haushalten in Münster entsprechen die Wohnungsgrößen dem nachhaltigen Bedarf am Wohnungsmarkt, mit dem Angebot insbesondere für Studenten und Senioren entspricht das Nutzerprofil den Erfordernissen des Standortes und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner nach kurzen Wegen zur Altstadt/Innenstadt mit einer wohnungsnahen vitalen Infrastruktur. Eine weitergehende Flexibilität im Wohnungsmix ist ab dem 4. Obergeschoss durch bauliche Verbindungen und Zusammenlegungen der Appartements zu Wohneinheiten von 50 m² - maximal 150 m² möglich, so dass auch zukünftigen veränderten Nachfragen am Wohnungsmarkt entsprochen und somit die Nachhaltigkeit des Objektes sowohl im städtebaulich architektonischen als auch nutzungsspezifischen Kontext gesichert werden kann. Neben einem zukunftsfähigen Nutzungs- und Architekturkonzept entspricht die Errichtung des Gebäudes im KfW 55-Standard mit kontrollierter Be- und Entlüftung in Kombination mit einer Wärmerückgewinnung auch unter energetischen Gesichtspunkten den Kriterien einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung.

Das gesamte Gebäude ist über zwei Aufzugsanlagen barrierefrei ausgebildet, der überwiegende Teil der Wohnungen ist auf die Belange gehandicapter Personen ausgerichtet. Neben einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit kombinierter Wärmerückgewinnung gemäß dem KfW-55 Standard für die Büro- und Wohnnutzungen ist über den zusätzlichen Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel für die Appartements eine gelegentliche natürliche Belüftung der Wohnungen bei verträglichen Innenraum-Lärmpegeln trotz der hohen Verkehrslärmbelastungen aus den umgebenden Straßen möglich. Außenwohnbereiche wie Balkone sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabengrundstücks und der Lage innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht auf dem Grundstück erfolgen, vor dem Hintergrund der zentralen Lage und des optimalen ÖPNV-Angebotes am Standort sollen die notwendigen Stellplätze der Gebäudenutzungen gemäß der Satzung der Stadt Münster abgelöst werden. Unabhängig davon wäre eine Anmietung von Stellplätzen durch die Bewohner grundsätzlich über die freien Kapazitäten im benachbarten öffentlichen Parkhaus gewährleistet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze werden im Untergeschoss des Vorhabengebäudes in einer über einen separaten Aufzug anfahrbaren Fahrradgarage untergebracht. Fahrradabstellplätze insbesondere für Besucher der geplanten gastronomischen Einrichtung sind vor Kopf des Gebäudes zum Berliner Platz bzw. nach Westen, im Gehwegbereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Von-Steuben-Straße vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur Organisation der Grundrisse und Ausgestaltung des Gebäudes sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) zu entnehmen, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 wird.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 umfasst die Fläche des Grundstücks ‚Berliner Platz 39‘ als Vorhabenbereich sowie Teile der umlaufend angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Von-Steuben-Straße, des Berliner Platzes sowie der Bahnhofstraße. Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von rd. 580 m², der Geltungsbereich insgesamt umfasst eine Fläche von rd. 1.400 m². Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch eine um rd. 12,50 m in die öffentliche Verkehrsfläche des Berliner Platzes versetzte Parallele der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 683,
- im Südosten durch eine um rd. 8,50 m in die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße versetzte Parallele der südöstlichen Grenze des Flurstücks 683,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 683 und deren geradliniger Verlängerung um rd. 8,50 m in die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße im Osten und der Von-Steuben-Straße im Westen und
- im Nordwesten durch eine um rd. 8,50 m in die öffentliche Verkehrsfläche der Von-Steuben-Straße versetzte Parallele der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 683.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 558 „Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“ liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 145, Flurstück 683 vollständig und die Flurstücke 564 und 567 jeweils teilweise.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend seiner innerstädtischen Lage und Funktion als gemischt genutzte Kerngebietsbereiche ist der Bereich westlich des Bahnhofs im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 als bauliche Begrenzung des Bahnhofsvorplatzes nach Süden ist Bestandteil der gemischten Baufläche, das im weiteren südlichen Anschluss an den Planbereich angrenzende Parkhaus zwischen Von-Steuben-Straße und Bahnhofstraße ist entsprechend seiner Bedeutung als öffentliche Quartiersgarage im Flächennutzungsplan zusätzlich als Verkehrssymbol ‚öffentliche Parkfläche‘, dargestellt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 geplante Errichtung von gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen in Kombination mit Büros und Appartement-Wohnungen ist innerhalb der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung als Gemischte Baufläche uneingeschränkt möglich, eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist nicht erforderlich.

3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.558 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 356 Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring) mit Rechtskraft vom 28.12.1990. Als einfacher, nicht qualifizierter Bebauungsplan setzt der Bebauungsplan Nr. 356 für den Planbereich lediglich als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet MK mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten fest.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 mit der Errichtung eines Hochhaus-Neubaus als städtebauliche Dominante zum Bahnhofsvorplatz ist innerhalb des einfachen Bebauungsplans Nr. 356 in Kombination mit den Maßgaben gemäß § 34 BauGB zur Höhe baulicher Anlagen als Maß der baulichen Nutzung aus dem bestehenden städtebaulichen Kontext nicht herleitbar, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung erfolgt über das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 356 bisher gültigen Festsetzungen dieses Bereichs aufgehoben.

3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Mit der Umsetzung des Hochhaus-Projektes mit insbesondere Wohnnutzungen für innerstädtisches Appartement-Wohnen wird neben den Zielsetzungen zur städtebaulichen Akzentuierung des Bahnhofsvorbereiches auch den Maßgaben der Stadt Münster für eine Wohnraumentwicklung zur Belebung und Attraktivierung des Bahnhofsquartiers gemäß der Vorlage V/0006/2012 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“ entsprochen.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 nicht betroffen.

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 45 m an einem innerstädtischen Standort wird die gemäß § 6 Luftverkehrs-Ordnung für die Bewertung eines Gebäudes als Luftfahrthindernis relevante maximale Bauwerkshöhe von 150 m über Grund oder über Wasser deutlich unterschritten, das Erfordernis einer Kennzeichnung des Gebäudes gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen besteht nicht. Als Standort außerhalb von Flugplatz- oder Anlagenschutzbereichen werden weitergehende Belange des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 nicht berührt.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Vorhabengrundstück ‚Berliner Platz 39‘ liegt ca. 700 m südöstlich der Münsteraner Innenstadt im Stadtbezirk Münster-Mitte und ist Teil der räumlichen Begrenzung des westlichen Bahnhofsvorplatzes. Mit einer Ausdehnung von rd. 110 x 80 Metern ist der Berliner Platz als Bahnhofsvorplatz einer der zentralen innerstädtischen Plätze im Stadtgefüge der Stadt Münster.

Der westliche Bahnhofsbereich wird geprägt durch IV bis VI-geschossige geschlossene Straßenrandbebauungen entlang der Hauptverkehrsachsen der Bahnhofstraße und der Von-Steuben-Straße sowie einer geschlossenen Randeinfassung des Berliner Platzes nach Norden bzw. nach Süden, die östliche Platzbegrenzung bildet die Fassade des IV-geschossigen Hauptbahnhofgebäudes. Als Bahnhofsvorplatz ist der Berliner Platz sowohl Stadteingang und Auftakt zur Innenstadt, in der direkten Schnittstelle zwischen übergeordnetem DB-Bahnverkehr und städtischem ÖPNV-Bushaltepunkt ZOB übernimmt der Platz darüber hinaus eine zentrale Verkehrsfunktion dessen funktionale Bedeutung und Leistungsfähigkeit über die angrenzenden öffentlichen Parkhäuser sowie über das auf dem Platz errichtete Fahrradparkhaus zusätzlich gestärkt wird.

Als typische zentrale Kerngebietsnutzungen sind im Planbereich neben den Verkehrsbauten überwiegend Geschäfts-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossbereichen der Gebäude sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit ergänzenden untergeordneten Wohnanteilen in den Obergeschossen vorhanden.

Das Plangrundstück selbst ist mit dem III-geschossigen Gebäude des ehemaligen „Metropolis-Kinos“ überstanden, das als Kopfgebäude aus der Bebauung Bahnhofstraße/Von-Steuben-Straße den südlichen räumlichen Abschluss zum Bahnhofsvorplatz bildet (s. a. Kapitel 1.1). Die Nutzung ist in weiten Teilen aufgegeben, lediglich im Erdgeschoss wird derzeit noch ein Imbissbetrieb aufrechterhalten. Neben den Nutzungsdefiziten mit der Gefahr von trading-down-Effekten in die angrenzenden Bereiche ist das Gebäude mit erheblichen baulichen und gestalterischen Mängeln behaftet, die die Negativwirkung zusätzlich erhöhen und das Erfordernis zur Aufwertung des Grundstücks entsprechend seiner städtebaulich architektonischen Bedeutung für den Standort zusätzlich unterstreichen.

5 Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 „Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“ soll ein in der Nutzung weitestgehend aufgegebenes und in der baulichen Ausgestaltung defizitäres innerstädtisches Grundstück neu entwickelt werden um trading-down-Effekte in die angrenzenden Kerngebietsstrukturen zu verhindern und eine nachhaltige Aufwertung des Standortes und des Stadtquartiers durch die Ansiedlung innerstädtischen, hochwertigen Wohnens insbesondere für Studenten und Senioren erwirkt werden.

Neben der Sicherung nutzungsspezifischer Inhalte ist über die Errichtung des Vorhabens als sogenanntes „2-Scheiben-Hochhaus“ eine städtebaulich architektonische Aufwertung und Akzentuierung des Standortes im stadträumlichen Kontext des Berliner Platzes ausdrückliches Planungsziel. Mit der Ausweisung von Wohnnutzungen am Standort wird den Maßgaben der Stadt Münster für eine Wohnraumentwicklung zur Belebung und Attraktivierung des Bahnhofsquartiers entsprochen.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 sind neben der nachhaltigen Sicherung der geplanten Vorhabennutzungen insbesondere die Überbaubarkeiten des Plangrundstücks im baulichen Anschluss des Vorhabens an die bestehenden Gebäude sowie die Maßstäblichkeit aus der besonderen Höhe des Vorhabengebäudes im Kontext der Stadtstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Vor dem Hintergrund der zentralen Innenstadtlage des Plangrundstücks sind darüber hinaus die standortbezogenen Umweltfaktoren aus Verkehrs- und Luftschadstoffbelastungen in die Bewertung mit einzubeziehen und geeignete Maßnahmen sowohl zum Schutz der Vorhabennutzungen vor Emissionen als auch der bestehenden Einrichtungen vor vorhabenbedingten Einwirkungen aufzuzeigen und planungsrechtlich zu sichern.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden weitergehende Inhalte zur Organisation der Grundrisse und Ausgestaltung des Gebäudes sowie zur Durchführung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) bzw. auf der Ebene des Durchführungsvertrags gesichert, die gemäß § 12 Abs. 3 und Abs. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 werden.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 werden zur **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 12 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Abgeleitet aus dem Nutzungsprofil des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E Plan) wird

- für den gekennzeichneten Vorhabensbereich gem. § 12 Abs. 3 BauGB als Art der baulichen Nutzung „Gastronomie, Gewerbe-/ Büronutzungen und Wohnen“ festgesetzt.

Innerhalb der zulässigen gewerblichen Nutzung sind ausschließlich sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Kerngebietes nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, Bordelle und andere Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind in Abstimmung auf das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 356 Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs.

2 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Vorhabennutzung. Über den Ausschluss von Gewerbebetrieben aller Art werden störende und abwertende Nutzungen, die einer nachhaltigen Aufwertung des Standortes entgegenstehen ausgeschlossen. Insgesamt werden über die Festsetzungen ausschließlich die am Standort geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert und in die Struktur der angrenzenden bestehenden Kerngebietsnutzungen eingegliedert. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Planbereichs als ‚Gemischte Baufläche‘ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Neben der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden zusätzliche Festsetzungen zur geschossweisen Anordnung der Nutzungen und maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Demnach sind

- die gastronomischen und gewerblichen Nutzungen sowie die Büronutzungen, mit Ausnahme von Nebenräumen im Kellergeschoss, ausschließlich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig, Wohnungen können ausschließlich ab dem 2. Obergeschoss errichtet werden. Die Summe der maximal zulässigen Wohneinheiten im Vorhabenbereich ist auf maximal 130 WE begrenzt.

Über die Festsetzungen wird die Nutzungsverteilung im Gebäude entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert und die Verträglichkeit insbesondere der Erdgeschossnutzungen im Kontext der angrenzenden bestehenden Kerngebietsnutzungen gewährleistet. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 130 WE ist eine maximale Ausweisung von Appartements entsprechend dem geplanten Wohnungsmix von 104 1-Raum-Appartements und 26 2-Raum-Appartements als innerstädtisches Wohnangebot für das vorgesehene Hauptnutzerklientel der Studenten und/oder Senioren dokumentiert. Veränderungen im Sinne eines nachhaltigen Angebotes am Wohnungsmarkt sind über eine Reduzierung der Wohneinheiten unter Zusammenlegung einzelner Appartements zu erwirken, womit eine potentielle Öffnung des Nutzungsprofils auch für andere Bewohnergruppen ermöglicht und der geforderten langfristigen Nutzungsflexibilität entsprochen wird.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 werden zur Nutzungsdichte **als Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich wird

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 wird die mit der Vorhabenplanung verbundene vollständige Überbauung des Grundstücks als Kopf der bestehenden Blockrandbebauung der Von-Steuben-Straße und Bahnhofstraße zum nördlich angrenzenden Bahnhofsvorplatz planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ-Obergrenze als Maß der baulichen Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Kerngebietsbereiche aufgenommen und im Sinne einer angepassten durchgängigen Bebauungsdichte auf den Vorhabenbereich übertragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und Dichte der baulichen Nutzungen wird die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß den stadtstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort planungsrechtlich gesichert.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 Absatz 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Zur Von-Steuben-Straße und Bahnhofstraße wird die Gebäudeflucht der südlich angrenzenden Bebauung (außerhalb des Geltungsbereiches) in den Vorhabenbereich verlängert und in Form von Baulinien festgesetzt, dabei ist ein geringfügiges Zurücktreten von der Baulinie im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zur Betonung von Eingangsbereichen oder Absetzen des anders genutzten Erd- und 1. Obergeschosses zulässig. Die Bebaubarkeit zur nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze wird in Form von Baugrenzen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baulinien in Aufnahme der Gebäudefluchten der straßenbegleitenden südlich angrenzenden Bestandsgebäude ist eine Einpassung des Vorhabengebäudes in die bestehende Stadtstruktur sichergestellt. Darüber hinaus ist über die Kombination der Baulinie mit einer zwingend festgesetzten Gebäudehöhe eine Sicherung der geplanten Gebäudehöhe zur östlichen Bahnhofstraßenseite abseits der Überbaubarkeiten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen möglich. Nachteile aus der geringfügigen Überschreitung der allgemein bis zur Straßenmitte zulässigen Abstandsfläche für das östlich angrenzende Gebäude der Deutschen Post sind nicht gegeben (s. a. Kapitel 6.11). Die Festsetzungen der Baugrenzen sichern die Überbaubarkeiten in den Darstellungen des V+E-Plans unter Berücksichtigung der geschlossenen Bauweise (s. Kapitel 6.2.3).

Die **Bauhöhe** wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gesichert. So wird

- für den gekennzeichneten Vorhabenbereich gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine zwingende Gebäudehöhe von 45,00 m festgesetzt, dabei kann in Anwendung des § 18 Abs. 2 BauNVO die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m unterschritten werden. Als Gebäudehöhe ist die OK. Attika des Hauptdaches anzunehmen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe die mit 59,30 m ü. NHN angegebene Ausbauhöhe des vorhandenen öffentlichen Gehwegs auf der Grenze des Vorhabenbereichs im Schnittpunkt der nordwestlichen und nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 683, Flur 145 anzunehmen. Der Höhenpunkt ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet.

Untergeordnete technische Anlagen oder Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate und deren Einhausung sind auf dem Dach des Gebäudes zulässig, wenn sie der Eigenversorgung des Gebäudes dienen. Sie können dabei die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe von 45,00 m maximal um bis zu 2,50 m überschreiten, sofern die Anlagen oder Bauteile um mindestens 4,00 m von der Vorderkante der straßen-/ bzw. platzseitigen Gebäudefassaden zurückgesetzt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ausschließlich die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierten Höhe des Vorhabens planungsrechtlich gesichert, über die zulässige Unterschreitung der als zwingend festgesetzten Gebäudehöhe können baukonstruktiv erforderliche Anpassungen der Geschosshöhen aus dem weitergehenden Planungsprozess berücksichtigt werden ohne die grundlegenden Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zu verlassen. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe für technische Anlagen/Bauteile sichert die technisch funktionalen Erfordernisse des Vorhabens, über das Zurücksetzen von den Gebäudevorderkanten ist eine visuelle Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch die baulichen Anlagen ausgeschlossen, so dass insgesamt die beabsichtigte Maßstäblichkeit des 45 m hohen Gebäudes im stadträumlichen Kontext gewährleistet bleibt.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Als Kopfgrundstück der Bebauung Bahnhofstraße/Von-Steuben-Straße zum Berliner Platz bildet das Vorhaben die neue, städtebaulich architektonische Dominante am Bahnhofsvorplatz.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Einpassung des Vorhabens wird als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

- für das Plangrundstück die geschlossene Bauweise ,g‘ festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel mit einem direkten baulichen Anschluss des Vorhabengebäudes an die südlich angrenzende geschlossene Straßenrandbebauung planungsrechtlich entsprochen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Überbaubarkeiten bis

an die Grenzen der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Bauform sind nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 sieht die Errichtung eines 45 m hohen Hochhauses im Umfeld einer weitestgehend geschlossenen V - VI geschossigen Blockrandbebauung vor. Eine sinnfällige Aufnahme von Firstrichtungen und Dachformen des Gebäudebestandes auf die Vorhabenplanung ist nicht gegeben und stadtgestalterisch auch nicht erforderlich.

Die Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der Aussagen zur Dachausbildung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert und gesichert. Eine weitergehende Sicherung der Dachgestaltung über Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW ist nicht erforderlich und wird daher nicht getroffen.

6.2.5 Material, Farbgebung

Die bauliche Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der Aussagen zu Material und Farbgebung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB dokumentiert. Zur Sicherung der architektonischen Gestaltqualität der Fassadenmaterialien und -farbigkeiten entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

- als Hauptmaterial der Fassaden rote Verblendsteine und als untergeordnetes Material graue Betonfertigteile textlich festgesetzt.

Eine weitergehende Sicherung von Material- und Farbvorgaben über Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW ist für den Vorhabensbereich nicht erforderlich und wird daher nicht getroffen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Das Plangrundstück im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs und des zentralen Busbahnhofs der Stadt Münster ist optimal an den Fernverkehr der Deutschen Bahn sowie an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Münster angebunden. Darüber hinaus ist mit den im Bahnhofsumfeld bestehenden Parkhäusern - mit freien Kapazitäten an anmietbaren PKW-Einstellplätzen - sowie über die zentrale Fahrradstation ein über die normale Versorgung hinausgehendes Angebot an PKW- und Fahrradeinstellplätzen gegeben.

Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung des Plangrundstücks und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass mit einer Grundstücksgröße von 580 m² eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nicht möglich ist, werden die bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätze der Vorhabennutzungen gemäß der Satzung der Stadt Münster abgelöst. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden im Untergeschoss des Vorhabengebäudes in einer über einen separaten Aufzug anfahrbaren Fahrradgarage ausgewiesen.

Die Fahrradstellplatzsituation für Kunden der geplanten gastronomischen und gewerblichen Ladeneinrichtungen ist - wie auch für die übrigen angrenzenden Kerngebietsnutzungen - über ein Angebot an Fahrradabstellplätzen im Gebäude nicht lösbar. Wesentliche Zielsetzungen zur verkehrlich funktionalen Ausgestaltung des öffentlichen Raumes einschließlich der Ausweisung von Besucher-Fahradabstellplätzen sind daher alleinig über ein ganzheitliches Verkehrsinfrastrukturkonzept für den gesamten westlichen Bahnhofsbereich zu entwickeln. Mit Blick auf die konkreten Erfordernisse aus dem Vorhaben wurde in Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Fachämtern der Stadt Münster ein Konzept für die Ausgestaltung der unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgearbeitet. Das Konzept sieht neben der Errichtung von Fahrradabstellplätzen für Besucher im direkten Umfeld des Vorhabens zum Berliner Platz und zur Von-Steuben-Straße auch die Ausweisung von Anliefer- und Haltezonen sowie eines Behinderten-Stellplatzes für die geplanten Vorhabennutzungen vor. Die Inhalte zur Umgestaltung der Verkehrsflächen sind nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die weitergehende Sicherung und Umsetzung der Abstimmungsinhalte wird auf der Ebene des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart.

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Nebenanlagen sind nicht erforderlich und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen.

6.2.7 Werbeanlagen

Um die Anordnung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden für die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW zur grundlegenden Ausgestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen: Demnach sind

- im gekennzeichneten Vorhabenbereich Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) Licht, bewegtem (laufendem) Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika grundsätzlich unzulässig.

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

Über die Festsetzungen wird eine grundsätzliche Gestaltqualität der Werbeanlagen entsprechend den Erfordernissen eines hochwertigen Erscheinungsbildes des Vorhabengebäudes planungsrechtlich sichergestellt, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der Betriebe am Standort entsprochen.

Aufgrund der derzeit noch offenen Nutzerstruktur der gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen des Vorhabens mit ggf. unterschiedlichen Anforderungen an die Außenwerbung werden weitergehende Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen im Durchführungsvertrag getroffen. Das Werbekonzept ist mit der Stadt Münster abzustimmen und wird als Anlage Teil des Durchführungsvertrags, weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangrundstück ist über die umgebenden Straßen der Von-Steuben-Straße, Bahnhofstraße und den Berliner Platz als öffentliche Verkehrsflächen an das Hauptstraßennetz der Stadt Münster angeschlossen. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch seine optimale ÖPNV-Anbindung aus.

Mit der Errichtung von innerstädtischen Wohnungen in Kombination mit gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen sind mit dem Vorhaben keine zusätzlichen relevanten Verkehre auf die umgebenden öffentlichen Straßen verbunden, ein baulicher Eingriff in die umgebenden Straßenverkehrsflächen ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele nicht erforderlich. Die geplante Anschlusshöhe der Erdgeschossnutzungen nimmt die bestehenden Ausbauhöhen der angrenzenden Gehwege auf, Höhenanpassungen in der öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherung eines barrierefreien Zugangs der Vorhabennutzungen sind nicht notwendig.

Für die unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wurde in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Münster ein Konzept zur funktionalen Ausgestaltung der Wegebereiche mit der Errichtung von Fahrradabstellplätzen und der Ausweisung einer Anliefer- und Haltezone für die Vorhabennutzungen einschließlich eines Behinderten-Stellplatzes entwickelt (s Kapitel 6.2.6). Mit Blick auf den Vorhabenbezug der Maßnahmen werden

- über eine umlaufende Tiefe von rd. 8,50 m die öffentlichen Verkehrsflächen der Von-Steuben-Straße, des Berliner Platzes und der Bahnhofstraße als von der Umgestaltung betroffene Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend ihrer bestehenden und auch zukünftigen Bedeutung als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Inhalte der Umgestaltung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die weitergehende Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf der Ebene des

Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder zur Erschließung des Vorhabengrundstücks sind nicht erforderlich.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Das Plangrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bahnhofstraße, Von-Steuben-Straße und des Berliner Platzes an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Münster angeschlossen. Die Wasserversorgung sowie die Energieversorgung mit Fernwärme oder Gas sind sichergestellt. Die Stromversorgung ist ebenfalls grundsätzlich sichergestellt, zur Festlegung der Anschlusswerte für das Vorhaben ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb im weiteren Planungsprozess herbeizuführen, planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die Abfallentsorgung der Vorhabennutzungen ist über die Anfahrbarkeit des Vorhabengrundstücks sowohl über die Von-Steuben-Straße als auch über die Bahnhofstraße uneingeschränkt gewährleistet.

Vor dem benannten Hintergrund stehen Belange der Ver- und Entsorgung der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 558 nicht entgegen.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder anderweitige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden nicht getroffen.

Belange vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen im übergeordneten Planbereich oder andere bestehende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten zentralen Innenstadtbereich abseits bestehender oder geplanter öffentlicher Grün- und Freiflächen werden mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 grünräumliche Belange nicht berührt; Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nicht getroffen.

6.6.2 Private Grün- und Freiflächen

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 ist eine vollständige Überbauung des Plangrundstücks im Abschluss der bestehenden Bebauungen zwischen Von-Steuben-Straße und Bahnhofstraße verbunden. Im Kontext der angrenzenden Kerngebietsbebauungen werden weitergehende private grünräumliche Belange nicht berührt; Festsetzungen zu privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nicht getroffen.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 im Umfeld innerstädtischer, dicht besiedelter Siedlungsstrukturen werden Belange oder Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen nicht berührt; Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden nicht getroffen.

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das Plangrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als innerstädtisches Baugrundstück innerhalb bestehender Kerngebietsstrukturen derzeit vollständig durch ein Kinogebäude überstanden, vorhandene Grünstrukturen oder Bepflanzungen bestehen für das Grundstück nicht. Mit der Umsetzung der Vorhabenplanung ist der Abriss des Bestandsgebäudes und eine vollständige Neuüberbauung des Plangrundstücks innerhalb der formulierten städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen verbunden. Maßnahmen oder Erfordernisse aus der Anpflanzung oder aus Erhalt von Bäumen oder Sträuchern bestehen für das Plangrundstück nicht, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden nicht getroffen.

Auf den, das Vorhabengrundstück umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind unmittelbar zum Gebäude keine Baumstellungen vorhanden, im Bereich des bepflanzten Mittelstreifens der Von-Steuben-Straße/Berliner Platz sowie auf der gegenüberliegenden Bahnhofstraßenseite zur bestehenden Postimmobilie sind mit einem parallelen Abstand von rd. 19 bzw. 16 Metern jeweils 3 - 4 Straßenbäume angrenzend (außerhalb des Geltungsbereiches). Ein Eingriff in die bestehenden Bäume ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden, eine planungsrechtliche Sicherung der Straßenbäume ist nicht erforderlich.

Abseits einer planungsrechtlichen Sicherung ist bei der Umsetzung und Durchführung der Baumaßnahme der Schutz und Erhalt der bestehenden Straßenbäume im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Vorhabens über geeignete Maßnahmen sicherzustellen, etwaige Regelungen sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den Fachbehörden der Stadt Münster abzustimmen, planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (s. a. Kapitel 1.1). In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig und ist somit nicht zu bilanzieren.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt die Umsetzung der Entwicklungsziele vor dem Hintergrund einer bestehenden und auch zukünftigen vollständigen Überbauung und somit Versiegelung des Plangrundstücks, so dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben ist, Belange zum Ausgleich und Ersatz werden nicht berührt, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1 a BauGB werden nicht getroffen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Schallimmissionen

Der Vorhabenstandort ist als Teil der Kerngebietsstrukturen der Münsteraner Innenstadt mit direkter Nachbarschaft zum Münsteraner Hauptbahnhof durch Lärmemissionen, insbesondere entlang der innerstädtischen Haupteerschließungsstraßen, aus dem Bahnverkehr und aus den verkehrlichen Anlagen des Bahnhofsvorplatzes erheblich belastet. Vor dem Hintergrund ist davon auszugehen, dass für die Überplanung des Vorhabengrundstücks als stark lärmvorbelasteter Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können bzw. sogar deutlich überschritten werden.

Das Nutzungsprofil des geplanten Vorhabens sieht eine überwiegende Wohnnutzung in Form von Einzelappartements als innerstädtisches Wohnen für Studenten und Senioren vor, mit dem Angebot wird der gestiegenen Nachfrage nach hochwertigen innerstädtischen Wohnungen mit kurzen Wegen zur Innenstadt, einem hohen Angebot an attraktiven Infrastruktureinrichtungen und einer optimalen ÖPNV-Anbindung entsprochen. Darüber hinaus wird entsprechend den politischen Beschlüssen das Wohnen im Stadtquartier gestärkt um eine Belebung des Bahnhofsbereiches - abseits alleiniger Büro- und Geschäftsnutzungen - im Sinne einer Verbesserung der sozialen Kontrolle zu erwirken und somit den Standort langfristig und nachhaltig aufzuwerten (s. Vorlage V/0006/2012 „Bausteine für eine weitere Stärkung der inneren Entwicklung im Bereich Wohnen“). Neben den nutzungsspezifischen Zielsetzungen für den Standort ist die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundene Neubelebung eines prominenten, brachgefallenen innerstädtischen Grundstücks im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein zentrales Planungsziel jedweder Stadtplanung.

Mit dem Entwicklungsziel das Wohnen am Standort zu stärken sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten. Der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen scheidet dabei aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangrundstücks im unmittelbaren Anschluss an die angrenzenden umgebenden Straßen und aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von 45 m aus, als punktförmige Bebauung eines 580 m² großen Kopfgrundstücks mit dreiseitig straßenzugewandten Fassadenflächen und einer Seite als Grenzbebauung sind Abschirmwirkungen aus lärmabgewandten Gebäudestellungen auf dem Grundstück nicht realisierbar. Die Verwendung ‚durchgesteckter Wohnungen‘ als klassische Lärmschutzgrundrisse mit Nebenräumen zur lärmzugewandten Straßenseite und Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur ruhigen Gebäuderückseite ist aufgrund der allseitig lärmbelasteten Fassadenfronten für den Standort ebenfalls nicht gegeben. Darüber hinaus würden aufgrund der städtebaulich vorgegebenen Tiefe des Gebäudes von rd. 22 Metern im Anschluss an die vorhandene Bebauung bei durchgehenden Wohngrundrissen Wohnungszuschnitte entstehen, die - neben nicht lösbaren Belichtungsproblemen in den Innenbereichen - allein aufgrund ihrer Größe nur als ‚Familienwohnen‘ umsetzbar wären, was den nutzungsspezifischen Erfordernissen und Vermarktbarkeiten am Standort zusätzlich entgegensteht (s. a. Kapitel 1.2).

Vor dem benannten Hintergrund ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele alleinig eine baulich technische Lösung zur Sicherung der Belange zum Immissionsschutz möglich. Diesem Erfordernis wird über effiziente bauliche Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit hochwertigen energetischen Standards entsprochen. So wird das Vorhabengebäude im KfW-55 Standard mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen errichtet, für die Wohnungen wird zusätzlich ein Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel vorgesehen. Als sogenannte ‚Prallscheiben‘ analog eines Kastenfensters ist über das Belüftungssystem ein gelegentliches Öffnen der Fenster im Ermessen des Bewohners möglich und somit eine natürliche Belüftung der Wohnung unter Einhaltung der rechtlichen Lärminnenpegel insbesondere im Nachtzeitraum gegeben. Im Sinne einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird dabei das Fensterelement jeder einzelnen Wohnung erfasst und geschützt, zusammen mit den passiven Schallschutzmaßnahmen mit entsprechend den Lärmpegelbereichen vorgegebenen Bauschalldämmmaßen für die Außenbauteile schützenswerter Räume wird insgesamt eine Abschirmwirkung für die gesamten Fassadenflächen erwirkt. Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien sind mit Blick auf die besondere Lärmsituation nicht vorgesehen.

Das Vorhaben selbst kann ohne baulichen Eingriff in die öffentlichen Verkehrswege der angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen errichtet werden. Vorhabenbezogene Mehrverkehre auf die angrenzenden Straßen sind über die fast ausschließliche Wohnnutzung mit einer entsprechend den Vorgaben der Stadt Münster vorgesehenen Ablöse der notwendigen Stellplätze nicht gegeben,

so dass mit der Errichtung des Vorhabens eine Verschlechterung der bestehenden Verkehrslärm-situation nicht verbunden ist.

Mit Blick auf die benannte Ausgangssituation wurde zur Konkretisierung und Bewertung der Lärmsituation eine lärmtechnische Untersuchung ^{*2)} erstellt, die sowohl die vorhabenbedingten Lärmauswirkungen auf die bestehenden angrenzenden Nutzungsstrukturen als auch die Auswirkungen der Lärmemissionen auf das geplante Vorhaben gutachterlich prüft. Konkret wurde untersucht, ob

- eine Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Bebauung gemäß den Vorgaben der TA-Lärm sowie
- eine Verträglichkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe mit der heranrückenden Wohnbebauung des geplanten Vorhabens

gegeben ist. Zum Schutz der zukünftigen Nutzer und Bewohner des Vorhabengebäudes wurden

- die durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwartenden Lärmimmissionen an den Außenfassaden des Vorhabens ermittelt und sollten geeignete Lärminderungsmaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Vorhabengebäude aufgezeigt werden.

Mit Blick auf die innerstädtische Lage und entsprechend den Maßgaben aus dem bestehenden Planungsrecht wurde in der lärmtechnischen Untersuchung für das Plangrundstück und die angrenzenden Planbereiche die Schutzbedürftigkeit eines Kerngebiets zu Grunde gelegt.

AUSWIRKUNGEN AUS GEWERBELÄRM

Als maßgeblicher Emittent von Betriebslärm im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Warenanlieferung des im Erdgeschoss und Teilen des 1. Obergeschosses geplanten kleinflächigen Schnellrestaurants zu berücksichtigen. Die Waren werden wöchentlich an vier Werktagen in der Zeit von 9:00 - 19:00 Uhr durch LKW's mit Kühlaggregaten über Rollcontainer und eine Palette mit Palettenhubwagen angeliefert, der Liefervorgang kann bis zu 2 Stunden in Anspruch nehmen. Weitere signifikante Emittenten sind nicht zu erwarten. Durch die sehr hohen Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen ist mit relevanten zusätzlichen Geräuschen auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus vorhabenbezogenen An- und Abfahrverkehren der kleinen Gewerbeflächen und Wohnnutzungen im Sinne der TA-Lärm nicht zu rechnen, so dass auf eine entsprechende Untersuchung verzichtet werden kann.

Weitergehende Details zum Berechnungsverfahren und zur Beurteilungs- und Berechnungsgrund-

^{*2)} „Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“,
Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, Proj-Nr.: 08120015, Stand 10.04.2013

lage sind dem Gutachten zu entnehmen. Folgende Ergebnisse zum vorhabenbezogenen Gewerbelärm(hier: Warenanlieferung) sind festzuhalten:

- Der Richtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) tags für Kerngebiete wird an allen maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen eingehalten. Für die Wohnnutzungen des Vorhabengebäudes als zu beurteilende Anlage liegen die ermittelten Beurteilungspegel mehr als 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte, so dass gemäß den Vorgaben der TA-Lärm eine weitergehende Gesamtlärmbetrachtung nicht erforderlich ist.
- Eine Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ist nach überschlägigen Berechnungen mit einer Überschreitung des Richtwertes nachts von 45 dB(A) verbunden.
- Die gemäß TA-Lärm zulässige Richtwertüberschreitung durch einzelne Geräuschspitzen (hier: Betriebsbremse eines LKW's in der Anlieferzone) von tags max. 30 dB(A) wird an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Nächtliche vorhabenbezogene Geräuschspitzen sind nicht gegeben.
- Die Überprüfung in der Örtlichkeit hat ergeben, dass die im Umfeld des Vorhabens vorhandenen Geschäfts- und Bürobetriebe weder alleinig noch in der Summe relevante Immissionen im Sinne schädlicher Umwelteinwirkungen auf die geplanten Vorhabennutzungen verursachen, so dass im Sinne der TA-Lärm auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet werden kann.

Vor dem Hintergrund der benannten gutachterlichen Ergebnisse zum Gewerbelärm wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach der Ausschluss von Anlieferungen außerhalb des Tageszeitraumes im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Vorhabens zu berücksichtigen ist. Insgesamt ist somit die Verträglichkeit des Vorhabens gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zu jedem Zeitpunkt sichergestellt, weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen oder Hinweise zum Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

AUSWIRKUNGEN AUS VERKEHRS- UND GEWERBELÄRM AUF DAS VORHABEN

Zum Schutz der Vorhabennutzungen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 gutachterlich bewertet. Berücksichtigt wurden

- alle auf das Vorhabengebäude einwirkenden Straßen einschließlich der vorhandenen Lichtsignalanlagen,
- der bestehende Taxistand und die Kiss-and-Ride-Zone,
- alle auf das Vorhaben einwirkenden Schienenverkehrsanlagen sowie
- die Anlieferungsvorgänge vor der westlichen Gebäudefront des Vorhabens.

Als Ausgangsdaten für den Straßenverkehrslärm wurde die Auswertung einer Erhebung der Stadt Münster vom 19.11.2009 mit den daraus ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastungen (DTV) zu Grunde gelegt und gemäß der Expertise „Mobilität Münster / Münsterland 2050“ der LK Argus Kassel GmbH von November 2010 auf das Jahr 2030 hochgerechnet. Neben den Verkehrsbelastungen wurden weitergehende örtliche Gegebenheiten mit entsprechenden Zuschlägen für erhöhte Störwirkungen bzw. Korrekturfaktoren für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen, Gefälledaten und Mehrfachreflexionen berücksichtigt. Für das Parken wurden entsprechend den Maßgaben der Parkplatzlärmstudie für die 20 Taxistände und 5 Kiss-and-Ride-Stellplätze 75 Fahrbewegungen je Stunde am Tag und 12,5 je Stunde in der Nacht bei einem Wechsel der Fahrzeuge von 3/h am Tag und 0,5/h in der Nacht sowie Zuschläge für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze zu Grunde gelegt. Für die Emissionsberechnung des Schienenverkehrslärms wurden die Streckenbelegungsdaten der DB Netz AG Berlin in der Prognose 2025 für die Bahnstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs einschließlich Korrekturzuschläge für unterschiedliche Fahrbahnarten sowie Brückenzuschläge eingestellt. Weitergehende Details zu den Ausgangsdaten sind dem Gutachten zu entnehmen.

Folgende Berechnungsergebnisse nach DIN 18005 zum Verkehrs- und Gewerbelärm am geplanten Vorhaben sind festzuhalten:

- Durch den Verkehrslärm, insbesondere über die hohe vorhandene Verkehrsbelastung auf der Von-Steuben-Straße und dem Berliner Platz, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Hauptfassadenseiten des Vorhabengebäudes deutlich überschritten. Entlang der Gebäudefront zur Von-Steuben-Straße/Berliner Platz wurde für das Erdgeschoss ein maximaler Beurteilungspegel von 75,6/67,5 dB(A) tags/nachts ermittelt, womit die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts für Kerngebiete um 10,6 dB(A) bzw. 12,5 dB(A) überschritten werden.

Im obersten Geschoss betragen die Überschreitungen aufgrund der größeren Entfernung zu den Emittenten 5 dB(A) tags und 7,2 dB(A) nachts, an den Gebäudefronten zum Bahnhofsvorplatz werden maximale Beurteilungspegel von 69,6/61,9 dB(A) tags/nachts ermittelt.

An der östlichen Gebäudefront zur Bahnhofstraße und zur Gleistrasse werden am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten, nachts liegt die höchste Überschreitung im 14. Obergeschoss bei maximal 3,9 dB(A).

- Auswirkungen aus Gewerbelärm auf den Gesamtbeurteilungspegel sind aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung nicht gegeben.
- Mit der Errichtung des Vorhabens sind keine Auswirkungen durch Lärm-Reflexionen auf die angrenzende vorhandene Bebauung verbunden.

Vor dem Hintergrund der teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte werden gemäß den Maßgaben der DIN 4109 Lärmpegelbereiche von III – VI ermittelt und wie folgt als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für die westliche Fassadenseite zur Von-Steuben-Straße sind die Außenbauteile der Wohnungen im Erdgeschoss bis einschließlich 10. Obergeschoss mit einem Schalldämmmaß von 50 dB und der Büroräume von 45 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich VI zu errichten, ab dem 11. Obergeschoss gelten die Maßgaben entsprechend dem Lärmpegelbereich V.
- Für die nördliche Fassadenseite zum Berliner Platz sind die Außenbauteile der Wohnungen über alle Geschosse mit einem Schalldämmmaß von 45 dB und der Büroräume von 40 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich V zu errichten.
- Für die östliche Fassadenseite zur ‚kleinen‘ Bahnhofstraße sind die Außenbauteile der Wohnungen über alle Geschosse mit einem Schalldämmmaß von 35 dB und der Büroräume von 30 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu errichten.
- Für die südliche Fassadenseite im oberen Anschluss an die vorhandene Blockbebauung sind die Außenbauteile der Wohnungen hälftig nach Westen mit einem Schalldämmmaß von 45 dB und der Büroräume von 40 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich V und hälftig nach Osten mit einem Schalldämmmaß von 40 dB und der Büroräume von 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich IV zu errichten.

Neben den Maßgaben entsprechend den Lärmpegelbereichen III bis VI wird zur Sicherung eines fensterunabhängigen Lüftungssystems der Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit kombinierter Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen festgesetzt. Für die zusätzliche Belüftung der Wohnnutzungen wurde zur Ermittlung der Innenpegel in den Appartements eine schalltechnische Untersuchung an einer vorgegebenen Fassadenkonstruktion für den Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel durchgeführt^{*3)}. Demnach werden mit der Konstruktion an drei untersuchten Immissionsaufpunkten Innenraumpegel L_i nachts von 26 - 30 dB(A) ermittelt, unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Korrektursummanden gemäß VDI 2719 von 3 - 6 dB(A) wird der gemäß VDI Richtlinie 2719, Tabelle 6 anzustrebende Mittelungspegel nachts in Schlafräumen von $L_m = 30 - 35$ dB(A) eingehalten. Zur Sicherung gelegentlich zu öffnender Fenster für die Wohnnutzungen bei zumutbaren Lärmbelastungen wird analog der untersuchten Fassadenkonstruktion festgesetzt, dass

^{*3)} Schallschutztechnische Stellungnahme „BV: Hochhaus Berliner Platz, Schallschutztechnische Wirkung von Wohnungsfenstern mit Prallscheibe“, Schreiben des Ingenieurbüros für technische Akustik und Bauphysik ITAB vom 13. August 2013

- für Aufenthalts- und Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume der Wohnnutzungen der Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel vorzusehen ist, die im gekippten Zustand einen Innenraum-Mittelungspegel nachts von $L_m \leq 35$ dB(A) gewährleisten und im geschlossenen Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Mit der Festsetzung einer mechanischen Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen, der Festsetzung schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel mit einem einzuhaltenden Innenraum-Mittelungspegel nachts für die Schlaf- und Aufenthaltsräume der Wohnungen und der Festsetzung resultierender Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich für die Außenbauteile schützenswerter Räume wird den gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz von Wohn- und Büronutzungen innerhalb gemischt genutzter Innenstadtbereiche sachgerecht entsprochen, bauordnungsrechtliche Belange oder Belange aus Luftschadstoffen (s. Kapitel 6.7.2) stehen dem ebenfalls nicht entgegen.

Insgesamt sind in Abwägung der vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und möglicher Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Vorhaben gewährleistet, gleichzeitig wird den stadtgestalterischen und nutzungsspezifischen Erfordernissen zur Aufwertung und Revitalisierung eines brachgefallenen Innenstadtgrundstückes entsprochen.

6.7.2 Luftschadstoffimmissionen

Das Plangrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 liegt im Stadtbezirk Münster-Mitte im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt zwischen der „Von-Steuben-Straße“, dem „Berliner Platz“, der „Kleinen Bahnhofstraße“ und der „Bahnhofstraße“ und in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Bushaltestellen des Bahnhofsvorplatzes. Die „Von-Steuben-Straße“ stellt eine der Grenzen der seit dem 01.01.2010 ausgewiesenen und nordwestlich des Plangebietes gelegenen Umweltzone des Umweltqualitätsplans der Stadt Münster dar.

Die Belüftung der geplanten Nutzungen im Vorhabengebäude erfolgt über eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen und eine zusätzliche Belüftung der Wohnungen über schallgedämmte teilgekippte Öffnungsflügel.

Um negative Einwirkungen auf die Bewohner durch Luftschadstoffe über die Lüftungssysteme ausschließen zu können, wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt Münster eine Untersuchung der Luftschadstoffsituation in Form eines Feinscreenings ^{*4)} durchgeführt. Dazu

^{*4)} „Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster, Lufthygienisches Fachgutachten“, simuPLAN
Ingenieurbüro für Numerische Simulation, Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, Stand 02.09.2013

wurden mit Hilfe von mikroskaligen Simulationsrechnungen die Stickstoffdioxid- (NO_2) und Feinstaubbelastungen (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) in unterschiedlichen Höhenniveaus bestimmt und anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet.

Als Eingangsdaten für die Berechnung der verkehrsbedingten Emissionen wurden die vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung der Stadt Münster durchgeführten Verkehrszählungen von zwei Zählstellen aus dem Jahr 2009 zugrunde gelegt und differenziert nach Fahrzeugkategorien auf die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken DTV-Werte hochgerechnet. Darüber hinaus wurde durch gewichtete Mittelung der Verkehrswerte zum Busverkehr der Stadtwerke-Flotte sowie zum regionalen Busverkehr der DTV-Wert der Busflotte ermittelt. Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde jeder Fahrspur eine Verkehrssituation auf Grundlage einer Ortsbesichtigung vom 09.08.2013 zugewiesen und unter Berücksichtigung des Störungsgrades in die Berechnung eingestellt. Im Sinne einer ‚Worst-Case-Abschätzung‘ wurde für die Busspuren im Bereich der Haltestellen ‚Hauptbahnhof‘ ein Stop+Go-Anteil von 100 % vorgegeben, im Bereich von Lichtsignalanlagen wurden Rückstaubereiche mit einem festen Stop+Go-Anteil von 10 % definiert, zusätzlich wurden Kaltstartzuschläge berücksichtigt. Die Gebäudestellungen und -höhen wurden auf der Basis von ALK-Daten ermittelt und im Rahmen einer Ortsbegehung überprüft.

Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten für den Planfall mit Bezugsjahr 2015 unter Zugrundelegung der Umweltzonenregelung und der spezifischen Münsteraner Bus-Emissionsfaktoren im Prognosejahr 2015. Die meteorologischen Eingangsdaten sind einer Ausbreitungsklassenstatistik der ehemaligen DWD-Station Münster Zoo entnommen. Der Überdachwind im Untersuchungsgebiet weht demnach bevorzugt aus südwestlichen Richtungen, die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 m/s. Neben den Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurden als Hintergrundbelastung die Immissionsbeiträge durch Quellen außerhalb des Untersuchungsbereiches berücksichtigt. Die Abschätzung der Hintergrundbelastung für den Luftschadstoff NO_2 erfolgte auf Grundlage von Messwerten der Jahre 2010 bis 2012 der LANUV-Station Münster-Geist. Weitergehende Details zu Eingangsdaten und zur Immissionsprognose sind dem Gutachten zu entnehmen.

Auf Grundlage der Ausbreitungsberechnungen sind folgende gutachterlichen Ergebnisse festzuhalten:

- NO_2 -Belastung: Mit einer Maximalbelastung von $37,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ entlang der Fassaden des geplanten Hochhauses wird der Grenzwert zum Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überall eingehalten. Der flächenhaft bis in die Höhe des 5. Obergeschosses ausgewiesene Jahresmittelwert der NO_2 -Konzentration zeigt, dass aufgrund der Nähe zu den verkehrlichen Emittenten die Maximalbelastungen in Höhe des Erdgeschosses auftreten. Mit zunehmender Höhe nimmt die Schadstoffbelastung deutlich ab. Positiv wirkt sich insgesamt die geplante Höhe des Vorhabens aus, da hierdurch aus der Erhöhung der mittleren Windgeschwindigkeit im Bereich des Berliner Platzes und der Bahnhofstraße eine verbesserte Verdünnung der freigesetzten Schadstoffe erwirkt wird.

Die Wahrscheinlichkeit, dass der NO_2 -Stundenmittelwert von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an mehr als 18 Stunden des Tages überschritten wird, liegt entlang der Fassaden bei maximal 3,0 %. Vergleichsauswertungen von Messungen aller LANUV-Stationen aus den letzten fünf Jahren zeigen, dass selbst an hoch belasteten Verkehrsstationen mit schlechten Durchlüftungsverhältnissen dieser Grenzwert deutlich eingehalten wurde, eine Überschreitung des NO_2 -Kurzzeitgrenzwertes kann lt. Gutachter somit ausgeschlossen werden.

- PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ Belastung: Mit einer Maximalbelastung von $26,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird der Grenzwert zum PM_{10} -Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten. Die maximal zulässige Anzahl von 35 Überschreitungstagen entlang der Vorhabenfassaden wird mit ermittelten maximal 24 Überschreitungstagen ebenfalls deutlich eingehalten. Die höchste PM_{10} -Belastungen liegen in Bodennähe, mit zunehmender Höhe nimmt die Belastung deutlich ab. Der maximale Wert der $\text{PM}_{2,5}$ -Belastung entlang der Hochhausfassaden liegt mit $18,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur unwesentlich oberhalb der Hintergrundbelastung, der Grenzwert zum $\text{PM}_{2,5}$ -Jahresmittelwert von $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird deutlich eingehalten.

Insgesamt ist keine unzulässige Überschreitung der NO_2 - und Feinstaubgrenzwerte der 39. BImSchV entlang der Fassaden des geplanten Hochhauses gegeben, lufthygienische Belange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 nicht entgegen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Münster sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Altlasten eingetragen, Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Belange aus Altlasten/Altstandorten werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 nicht berührt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Einwirkungen von Kampfmitteln vor. Zur grundlegenden Sicherung der Belange zu Kampfmitteln wird jedoch ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach beim Auffinden von Kampfmitteln im Zusammenhang mit Erd- und Bauarbeiten die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren ist; auf das Erfordernis zur Sicherheitsüberprüfung von Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten wird zusätzlich verwiesen. Derzeit werden gutachterliche Untersuchungen zur Gründung des Vorhabens vorbereitet, zur Beachtung der Belange von Kampfmitteln werden die Arbeiten in enger Abstimmung mit der Feuerwehr durchgeführt.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

6.10 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechtes an europäische Vorgaben vorgenommen. In der Folge sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (vgl. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 umfasst ein vollständig bebautes innerstädtisches Grundstück. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist der Abriss des auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Kinogebäudes verbunden. Grünflächen oder Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.

Für eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes wurde durch das Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster am 28.03.2013 eine Begehung des Kinogebäudes durchgeführt. Hinweise auf geschützte Arten wurden nicht vorgefunden, eine gutachterliche Begleitung der Abrissmaßnahmen wird als nicht erforderlich erachtet. Wegen des Vorhandenseins von Fassadenverkleidungen mit z.T. schadhafte Eternitschindeln ist jedoch ein vereinzelter Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Zur Sicherung der Artenschutzbelange wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach ein Auffinden von Fledermausquartieren im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen ist.

6.11 Verschattung

Nach einer Ersteinschätzung der Verschattungssituation im Zuge der stadtstrukturellen Verträglichkeitsanalyse^{*1)} der Stadt Münster wurde die vorhabenbezogene zusätzliche Beeinträchtigung aus Verschattung als eher gering bewertet. Die Anforderungen der DIN 5034-1, die in Ermangelung verbindlicher Vorgaben hilfsweise zur Bewertung der Auswirkungen herangezogen werden können, werden eingehalten, so dass sich aus der Verschattungsproblematik keine zwingende Höhenbegrenzung für das geplante Vorhaben ableiten ließ. Um die Belange aus Verschattung abschließend für das konkrete Planvorhaben bewerten zu können wurde eine weitergehende Detailuntersuchung^{*5)} zur Verschattungssituation durchgeführt, in der die Modifizierung von Bestand zur Planung modellhaft überprüft wurde. Als bestehende Nutzungen sind in der weitestgehend geschlossenen Randbebauung der umgebenden Straßen zum Plangrundstück gleichermaßen Geschäfts- und Bürogebäude mit vereinzelt Wohnnutzungen von einer etwaigen Verschattung betroffen, nördlich des Vorhabenbereiches grenzen mit dem Bahnhofsvorplatz das Bahnhofsgebäude, die Radstation, Taxistand und die Kiss-and-Ride-Zone an.

Der Bewertung des Einflusses aus Verschattung auf die Lebens- und Wohnqualitäten der angrenzenden Gebäude sowie des öffentlichen Raumes wurden die Kriterien der DIN 5034 („Innenraumbelichtung mit Tageslicht“ Oktober 1999) zu Grunde gelegt, beurteilt wurde die Verschattung in der Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung an den Stichtagen 17. Januar (Wintersonne), 21. März/September (Frühjahrs-/Herbstsonne) und 21. Juni (Sommersonne), jeweils für den gesamten Tageszeitraum. Die Analyse der Verschattung erfolgte in Form einer umfassenden und anschaulichen Darstellung über ein EDV-gestütztes Raum-/Schattenmodell. Folgende gutachterlichen Ergebnisse sind festzuhalten:

- Im Bestand sind aufgrund der durchgehenden Randbebauung im verdichteten Innenstadtbereich bereits zu allen Jahreszeiten große Teile der Von-Steuben-Straße sowie der Bahnhofstraße verschattet, bei niedrig stehenden Sonnenständen erhalten die Gebäudefassaden erst zur Mittagszeit direktes Sonnenlicht. Der Berliner Platz ist über seine Nordlage, der Schmalseite der Blockrandbebauung und aufgrund seiner Flächenausdehnung auch bei tiefstehenden Sonnenständen weitestgehend besonnt. Mit der Umsetzung des Vorhabens bleibt aufgrund der unveränderten Sockelfläche des Gebäudes die Verschattung grundsätzlich wie im Bestand erhalten, über die Erhöhung

^{*1)} „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, 22.06. 2011

^{*5)} „Untersuchung der Verschattung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“, Kurzgutachten, Ingenieurgesellschaft nts mbh, Münster, Stand 25.04.2013

des Gebäudes auf 45 m erfolgt ein schmaler Schattenwurf in bisher besonnte Bereiche, der aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebäudes jedoch sehr schnell wandert und somit nur kurzfristig auftritt.

- Am Stichtag 17. Januar (Wintersonne) bleibt in den Morgenstunden bei einer nahezu vollständigen Verschattung der Frei- und Verkehrsflächen, der Ost- und Westfassaden und dem allgemein noch geringem Tageslicht die Erhöhung des Gebäudes ohne nennenswerte Auswirkung. Lediglich in der Zeit zwischen 11:00 und 12:00 Uhr wird die erhöhte Gebäudehöhe über einen zusätzlichen Schattenwurf in den oberen Geschossen der Gebäude Von-Steuben-Straße 24 - 28 wirksam, eine relevante Einwirkung im Sinne der DIN 5034 liegt jedoch nicht vor. Ab 14:00 Uhr sind die Freiflächen des Berliner Platzes mit einer weitergehenden Verschattung bis zur Bahnhofstraße betroffen.
- Am Stichtag 21. März/September (Frühjahrs- und Herbstsonne) ist ein zur Wintersonne analoges Bild für die Morgenstunden ohne nennenswerte Auswirkungen der Gebäudeerhöhung festzustellen. Ab 11:00 Uhr ist aufgrund der bereits hohen Sonnenstände die Beeinträchtigung durch die Gebäudehöhe geringer gegenüber der Wintersonne, kurzfristig werden jedoch die westlich zum Vorhaben liegenden Gebäudefassaden beschattet. Ab 13:00 Uhr wandert der Schatten über den Berliner Platz wobei aus der Gebäudeerhöhung erstmalig auch die Dachflächen der Fahrradstation kurzzeitig im Schatten liegen. In den Nachmittagsstunden ist aufgrund der tiefstehenden Sonne mit bereits großflächigen Verschattungen aus den Bestandsgebäuden keine nennenswerte zusätzliche Verschattung aus der Gebäudeerhöhung festzustellen.
- Am Stichtag 21. Juni (Sommersonne) führt die Gebäudeerhöhung in den Morgenstunden zu einer zusätzlichen, kurzzeitigen Verschattung der unteren Geschosse der Gebäude Von-Steuben-Straße 28 - 30, ab ca. 11.00 Uhr liegt der Schattenwurf aufgrund der hochstehenden Sonne jedoch nur noch innerhalb des Straßenraumes. Zur Mittagszeit sind mit Ausnahme des Gehweges vor dem Plangrundstück im Bestand alle Freiflächen des Berliner Platzes besonnt, die Gebäudeerhöhung führt lediglich zu einer geringen Erweiterung des Schattens bis in die Verkehrsfläche hinein, Aufenthaltsflächen wie die Bushaltestelle werden nicht tangiert. Ab 17:00 Uhr werden die ersten Westfassaden beschattet.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Vorhabens zu jeder Jahreszeit kurzfristig weitere Flächen zusätzlich verschattet werden. Je Standort beträgt die zusätzliche Verschattungsdauer jedoch höchstens 1 – 2 Stunden bis der Schatten weitergewandert ist und die zusätzlich verschatteten Fenster wieder besonnt werden. Die Anforderungen der DIN 5034 werden uneingeschränkt erfüllt, Belange aus Verschattung stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 558 nicht entgegen.

6.12 Windeinwirkungen

Um die Belange von Windeinwirkungen für das konkrete Planvorhaben bewerten zu können wurde eine Windkanaluntersuchung^{*6)} zum Windkomfort durchgeführt, in der die Modifizierung von Bestand zur Planung modellhaft überprüft wurde. Als bestehende Nutzungen sind in der weitestgehend geschlossenen Randbebauung der umgebenden Straßen zum Plangrundstück gleichermaßen Fußgängerpassagen, Eingangsbereiche sowie Straßen, Bürgersteige und Parkzonen von etwaigen Windeinwirkungen betroffen. Der nördlich des Vorhabenbereiches angrenzende Bahnhofsvorplatz das Bahnhofsgebäude, die Radstation, Taxistand und die Kiss-and-Ride-Zone sind hierbei besonders zu beachtende Bereiche.

Der Bewertung des Einflusses aus Windeinwirkungen auf die Behaglichkeit der angrenzenden öffentlichen Räume wurden die Kriterien nach Gandemer/Guyot („La protection contre le vent“ 1981) zu Grunde gelegt. Die Analyse der Einwirkungen erfolgte in Form einer Windkanalstudie über ein Umgebungsmodell im Maßstab 1:250 mit Hilfe von Mess- und Fadensonden. Beurteilt wurden die Einwirkungen der lokalen bodennahen Windgeschwindigkeiten in der Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung mit charakteristischen Geschwindigkeitskennfeldern in Abhängigkeit von der Windrichtung. Die Ergebnisse sind umfassend über Fotos, Windstatistiken und Berechnungstabellen dargestellt.

Nach Gandemer/Guyot wird ein Ort als „ausreichend behaglich“ bezeichnet, wenn der Grenzwert der Windgeschwindigkeit von 5 m/s an nicht mehr als X - Tagen im Jahr überschritten wird. Dabei wird die Behaglichkeit in drei Komfortkategorien unterteilt, Komfortkategorie I für Ruheplätze, Spielplätze, öffentliche Gärten, Galerien ($X=5\%$ des Jahres = ~18 Tage im Jahr), Komfortkategorie II für Promenaden, Fußgängerpassagen und Eingangsbereiche ($X=10\%$ des Jahres = ~36 Tage im Jahr) und Komfortkategorie III für Straßen, Bürgersteige und Parkzonen ($X=20\%$ des Jahres = ~72 Tage im Jahr). Für die Bewertung des Einflusses wurden für das Vorhaben die Kategorien II und III angewendet. Folgende gutachterlichen Ergebnisse sind festzuhalten:

- Mit der Nebausituation werden die Windgeschwindigkeiten an einigen Bereichen zwar etwas angehoben, die Behaglichkeitsgrenzwerte aber an keiner Stelle überschritten. Sie liegen sogar deutlich unter den Grenzwerten. Die relativ höchste Windeinwirkung wurde an der nordwestlichen Gebäudekante bei WSW - Wind gemessen.
- Infolge der Stauwirkung am Hochhaus tritt bei WSW - Wind eine gewisse Strömungs-umkehr auf dem Berliner Platz auf, was mit einer Anhebung der Windeinwirkung im südwestlichen Straßenbereich des Berliner Platzes verbunden ist.

^{*6)} „Windkanaluntersuchung zum Windkomfort auf dem Berliner Platz in Münster, Vergleich des Windkomforts mit dem bestehenden und mit dem geplanten Gebäude Berliner Platz Nr. 39, 48143 Münster“, Ruscheweyh Consult GmbH Aachen, Bericht RC 1682/0613, Stand 07. Juni 2013

- Die ermittelten Tage der Überschreitung der Grenzwerte v_{Grenz} genügen sogar der Komfortkategorie I für Ruheplätze.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Vorhabens keine störenden Windeinwirkungen zu verzeichnen sind. Die Anforderungen der Komfortkategorien nach Gandemer/Guyot werden uneingeschränkt erfüllt, Belange aus Windeinwirkungen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 nicht entgegen.

7 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (s. Kapitel 1.1). Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB entfällt für das Planverfahren das Erfordernis eines Ausgleichsnachweises im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 UVPG besteht für das geplante Hochhaus-Projekt nicht. Die Grundfläche des Vorhabenbereichs liegt mit rd. 580 m² deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter existieren nicht.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes vor allem unter dem Aspekt der Umweltvorsorge dennoch in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die relevanten Belange kurz beschrieben.

7.1 Mensch

Nutzungsstruktur

Der rechtskräftige nicht-qualifizierte Bebauungsplan Nr. 356 setzt für den Planbereich eine bauliche Nutzung als Kerngebiet (MK) fest. Das Plangebiet ist dem direkten Umfeld des Münsteraner Hauptbahnhofes zuzuordnen und liegt damit in einem Bereich, der neben der typischen innerstädtischen Kerngebietsnutzung vornehmlich durch die verkehrlichen und funktionalen Abläufe und Einrichtungen um den Hauptbahnhof mit angrenzendem Busbahnhof und Radstation geprägt ist. Bedingt durch die Bedeutung als innerstädtischer ÖPNV-Hauptverkehrsknotenpunkt besteht eine hohe Passantenfrequenz.

Das Plangrundstück ist als Standort des ehemaligen Metropolis-Kinos bereits vollständig überbaut. Seit Aufgabe des Kinobetriebs wird das Kino lediglich unregelmäßig für Veranstaltungen genutzt. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Imbiss.

Mit Umsetzung des Vorhabens mit einer überwiegenden Wohnnutzung sind positive Wirkungseffekte auf das Nutzungsumfeld mit einer Stärkung der sozialen Kontrolle im Bahnhofsumfeld zu erwarten.

Lärm

Der Vorhabenstandort wird im Lärmaktionsplan der Stadt Münster als besonders lärmbelastet eingestuft. Auch die schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben zeigt, dass der Vorhabenbereich bereits heute erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist (s. Kapitel 6.7.1). So

werden an den relevanten Immissionspunkten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete bereit heute weitgehend nicht eingehalten und auch die gemeinhin als gesundheitsrelevant geltenden Schwellenwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden teilweise überschritten ^{*2)}.

Das Vorhaben sieht vor, neben gewerblichen und gastronomischen Einrichtungen auch innerstädtische Wohnnutzungen zu realisieren. Dabei wird das Gebäude im KfW-55 Standard mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen errichtet, für die Wohnungen wird zusätzlich ein Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel vorgesehen. Außenwohnbereiche in Form von Balkonen oder Loggien sind nicht geplant. Die Sicherung gegenüber Verkehrslärm erfolgt über die planungsrechtliche Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, der Festsetzung einer mechanischen Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Büro- und Wohnnutzungen und der Festsetzung schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel mit einem einzuhaltenden Innenraum-Mittelungspegel nachts für die Schlaf- und Aufenthaltsräume der Wohnungen im Sinne einer aktiven Schallschutzmaßnahme. Darüber hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen stehen aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe und Beschaffenheit des Grundstücks nicht zur Verfügung. Die Sicherung gegenüber Betriebslärm wird über eine Begrenzung der Anlieferzeiten für die gastronomische Nutzung auf den Tageszeitraum gewährleistet.

Luftschadstoffe

Unzulässige Überschreitungen der NO₂ - und Feinstaubgrenzwerte der 39. BImSchV entlang der Fassaden des geplanten Hochhauses sind gemäß dem vorliegenden lufthygienischen Fachgutachten ^{*4)} nicht gegeben. Mit einer Maximalbelastung von 37,3 µg/m³ entlang der Fassaden des geplanten Hochhauses wird der NO₂ - Grenzwert zum Jahresmittelwert von 40 µg/m³ überall eingehalten. Die Wahrscheinlichkeit, dass der NO₂ -Stundenmittelwert von 200 µg/m³ an mehr als 18 Stunden des Tages überschritten wird, liegt entlang der Fassaden bei maximal 3,0 %, eine Überschreitung des NO₂ -Kurzzeitgrenzwertes wird somit ausgeschlossen. Die Feinstaubbelastung mit PM₁₀ liegt mit einem Maximalwert von 26,4 µg/m³ deutlich unter dem Grenzwert zum PM₁₀ - Jahresmittelwert von 40 µg/m³. Die maximal zulässige Anzahl von 35 Überschreitungstagen entlang der Vorhabenfassaden wird mit ermittelten maximal 24 Überschreitungstagen ebenfalls deutlich unterschritten. Der maximale Wert der PM_{2,5} -Belastung entlang der Hochhausfassaden liegt mit 18,7 µg/m³ nur unwesentlich oberhalb der Hintergrundbelastung (s. Kapitel 6.7.2).

^{*2)} „Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, Proj-Nr.: 08120015, Stand 10.04. 2013

^{*4)} „Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster, Lufthygienisches Fachgutachten“, simuPLAN Ingenieurbüro für Numerische Simulation, Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, Stand 02.09.2013

Aufgrund der Nähe zu den verkehrlichen Emittenten liegen die höchsten Schadstoffbelastungen in Höhe des Erdgeschosses im Bereich der zukünftigen gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen, mit zunehmender Höhe in die wohngenutzten Geschosse nimmt die Belastung deutlich ab. Beeinträchtigungen der Bewohner aus Luftschadstoffen über die Lüftungsanlagen können ausgeschlossen werden.

Verkehr

Aufgrund der optimalen Anbindung des Standortes an das ÖPNV-Netz der Stadt Münster werden die notwendigen Stellplätze der Gebäudenutzungen gemäß der Satzung der Stadt Münster abgelöst. Unabhängig davon ist eine Anmietung von Stellplätzen durch die Bewohner grundsätzlich über die freien Kapazitäten im benachbarten öffentlichen Parkhaus gewährleistet. Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in einer, durch einen separaten Aufzug anfahrbaren Fahrradgarage im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Im Umfeld des Vorhabens werden auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Fahrradabstellplätze für Besucher, Anliefer- und Haltezonen sowie ein Behinderten Stellplatz ausgewiesen.

Relevante zusätzliche Verkehre, abseits der Verkehre der bereits im bestehenden Planungsrecht zulässigen Kerngebietsnutzung sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Wind

Relevante Windeinwirkungen auf die das Vorhaben umgebenden Straßen, Wege- und Platzflächen sind mit der Umsetzung des Bauvorhabens nicht verbunden, die Anforderungen der Komfortkategorien nach Gandemer/Guyot werden uneingeschränkt erfüllt. Mit der Neubausituation werden die Windgeschwindigkeiten an einigen Bereichen zwar etwas angehoben, die ermittelten Behaglichkeitswerte liegen jedoch deutlich unter den Grenzwerten, die ermittelten Tage der Überschreitung der Grenzwerte genügen sogar der Komfortkategorie I für Ruheplätze ^{*6)}.

Verschattung

In einer ersten Einschätzung der Verschattungssituation im Zuge der stadtstrukturellen Verträglichkeitsanalyse^{*1)} der Stadt Münster wurde die vorhabenbezogene zusätzliche Beeinträchtigung aus Verschattung als eher gering bewertet. Die Anforderungen der DIN 5034-1

^{*6)} „Windkanaluntersuchung zum Windkomfort auf dem Berliner Platz in Münster, Vergleich des Windkomforts mit dem bestehenden und mit dem geplanten Gebäude Berliner Platz Nr. 39, 48143 Münster“, Ruscheweyh Consult GmbH Aachen, Bericht RC 1682/0613, Stand 07. Juni 2013

^{*1)} „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, 22.06. 2011

werden eingehalten, so dass sich aus der Verschattungsproblematik keine zwingende Höhenbegrenzung für das geplante Vorhaben ableiten ließ.

Auch in der weitergehenden Untersuchung der Einflüsse aus Verschattung für das konkrete Vorhabengebäude^{*5)} wurden keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen ermittelt. Zwar werden zu jeder Jahreszeit kurzfristig weitere Flächen an bestehenden Gebäudefassaden oder auf den umgebenden Frei- und Verkehrsflächen durch das Vorhaben zusätzlich verschattet, die zusätzliche Verschattungsdauer beträgt je Standort jedoch maximal 1 - 2 Stunden. Die Anforderungen der DIN 5034 werden lt. Gutachter uneingeschränkt erfüllt (s. Kapitel 6.11).

7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes innerstädtisches Grundstück. Grünflächen oder Gehölze kommen auf dem Plangrundstück nicht vor, schützenswerte Biotope als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind von der Planung somit nicht betroffen. Erst auf benachbarten Verkehrsflächen kommen vereinzelte Straßenbäume vor. Diese sind im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist der Abriss des bestehenden Kinogebäudes verbunden. Eine etwaige Betroffenheit von Fledermäusen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriss kann aufgrund schadhafter Fassadenverkleidungen gänzlich nicht ausgeschlossen werden, konkrete Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß einer gezielten Begehung des Gebäudes durch das Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Münster allerdings nicht vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten (vgl. auch Kap. 6.10).

7.3 Boden

Gemäß dem Umweltkataster der Stadt Münster kamen auf dem Plangrundstück ursprünglich Pseudogley-Braunerden und Braunerden vor, besonders schutzwürdige Bodenausprägungen waren nicht vorhanden. Mittlerweile sind die Böden des Plangebietes vollständig von Auffüllung und Überbauung geprägt, natürliche Bodenfunktionen besitzen aufgrund des vollständigen Versiegelungsgrades keine Bedeutung. Das Altlastenkataster verzeichnet für das Plangebiet keinen Altlastenverdacht, weitergehende Hinweise auf Altlasten liegen ebenfalls nicht vor. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht nicht.

^{*5)} „Untersuchung der Verschattung zum Neubau eines Hochhauses am Berliner Platz 39 in Münster“, Kurzgutachten, Ingenieurgesellschaft nts mbh, Münster, Stand 25.04.2013

Insgesamt sind mit dem Vorhaben aufgrund der bereits bestehenden vollständigen Versiegelung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

7.4 Wasser

Belange aus Wasserschutzgebieten oder Oberflächengewässern werden mit dem Vorhaben nicht berührt. Der Grundwasserleiter besteht gemäß dem Umweltkataster der Stadt Münster aus äolischem Lockergestein, das Grundwasser strömt der nordwestlich in einem Abstand von etwa einem Kilometer gelegenen Aa zu.

Mit dem Vorhaben ist aufgrund der bereits bestehenden vollständigen Versiegelung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes verbunden. Wie bisher werden Schmutz- und Oberflächenwässer in das vorhandene Kanalnetz eingespeist.

Eine Überprüfung des Grundwasserflurabstandes ist im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme vorzunehmen, bei Tiefengründungen ist ein baubedingter zeitlich befristeter Eingriff in den Grundwasserleiter nicht auszuschließen. Etwaige nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können durch bautechnische Maßnahmen bei der Errichtung des Gebäudes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausgeschlossen werden.

7.5 Klima/Luft

Die Klimafunktionskarte der Stadt Münster weist das Plangebiet als Teil des stark verdichteten Siedlungsbereiches aus. Klimaökologische Ausgleichsräume, Belüftungskorridore, Kaltluftentstehungsgebiete oder -leitbahnen sind gemäß Darstellung des Umweltkatasters der Stadt Münster im Planbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden, vorhandene Klimatope sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und aufgrund des Mangels an Vegetationsflächen durch den sogenannten 'Wärmeinseleffekt' charakterisiert.

Mit dem Vorhaben ist aufgrund der bereits bestehenden vollständigen Versiegelung keine Klimatop-Veränderung im Plangebiet verbunden. Allerdings sind aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes von 45 Meter Auswirkungen auf die lokale Wind- und Verschattungssituation gegeben, relevante Einwirkungen sind damit jedoch nicht verbunden (Kapitel 7.1).

Über das Energiekonzept des Bauvorhabens im KfW 55 Standard mit kontrollierter Be- und Entlüftung und Wärmerückgewinnung liegt der Energieverbrauch des Gebäudes und die damit verbundene CO₂-Belastung deutlich unter den derzeit geltenden gesetzlichen Vorgaben, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden minimiert.

7.6 Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das städtebauliche Umfeld, vornehmlich auch im Hinblick auf die hochsensible Zone der historischen Altstadt und der Promenade, wurden im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens untersucht. Demnach liegt das Vorhaben außerhalb der genannten sensiblen Zonen, wertvolle Blickkorridore auf die Altstadt oder auf die Promenade sind nicht betroffen. Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass das Hochhaus mit seinem Standort in einem der Altstadt vorgelagerten und blockhaft geprägten Stadtgefüge als Fremdkörper empfunden wird. Im Gegenteil wird eine Akzentuierung des Standortes tendenziell positiv bewertet, wobei eine Gebäudehöhe von 50 m einschließlich der Haustechnik und notwendiger Dachaufbauten lt. Verträglichkeitsstudie nicht überschritten werden sollte, gleichzeitig wird die Unterschreitung einer Gebäudehöhe von 40 m als städtebaulich ungünstig bewertet ^{*1)}).

Auch eine Überprüfung des Vorhabens aus nordwestlicher Ansicht von der Steinfurter Straße über einen Stadtplan/Fotoabgleich hat ergeben, dass Einwirkungen des Hochhausprojektes auf die historische Altstadtsilhouette nicht gegeben sind. So ist zweifellos zu konstatieren, dass in der heutigen Ansicht auf die Stadt von Nordwesten der Kirchturmprospekt der Altstadt aus Lamberti-Kirche, Überwasserkirche und Dom prägnant und gut sichtbar erhalten ist. Darüber hinaus ist diese Stadtansicht jedoch vielfältig durch Bebauung und Straßenschilder, Ampeln und dgl. gestört, so dass sie sich ganz wesentlich von historisch überlieferten Ansichten unterscheidet. Die Stadtsilhouette oder historische Sichtbeziehungen sind nicht denkmalgeschützt. Unabhängig davon wird das Hochhaus mit der festgesetzten maximalen Höhe von 45 m ohnehin in keiner Weise die Altstadtsilhouette stören. Selbst von dem weitest möglichen Blickpunkt auf die Stadt von Nordwesten aus, der auf der Steinfurter Straße etwa in Höhe des TC Union liegt, ist es geometrisch unmöglich, das Hochhaus überhaupt oder gar über der davor liegenden Altstadt zu sehen. In der Achse zwischen der Steinfurter Straße und dem Hochhaus liegen zunächst am nordwestlichen Rand der Stadt die denkmalgeschützte ehem. Reiterkaserne, der heutige Leonardo-Campus, und die Studentenwohnhäuser an der Steinfurter Straße/Ecke Ring. Dahinter liegt in der theoretischen Blickrichtung auf das Hochhaus ferner die weitere nordwestliche Innenstadt mit der gesamten Altstadt. Aus den Entfernungen und Höhen ist zu ermitteln, dass allein bereits die Höhe des stadtauswärts gesehen letzten Gebäudes des Leonardo-Campus das Hochhaus vollständig verdeckt. Auch in den beiden - noch relativ freien - Stadtansichten von Südwesten und von Norden kann das Hochhaus die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen, da es sowohl von der Torminbrücke als auch von Norden aus gesehen jeweils hinter und mit Abstand neben der Altstadt liegt. Insgesamt ist zu konstatieren, dass mit der festgesetzten Bauhöhe von 45 m das Vorhaben den gutachterlich empfohlenen Höhengvorgaben entspricht, negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind nicht gegeben.

^{*1)} „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster. 22.06. 2011

8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der Vorhabenplanung ist eine vollständige Überbauung und somit Versiegelung des Vorhabengrundstücks verbunden. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden 100 % igen Versiegelung des Grundstücks durch das vorhandene Kinogebäude ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 kein zusätzlicher Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens und des Naturhaushaltes gemäß Bundesnaturschutzgesetz verbunden. Die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf das Landschaftsbild wurde über die stadtstrukturelle und städtebauliche Bewertung der Stadt Münster bestätigt.

Unzulässige Überschreitungen der NO₂ - und Feinstaubgrenzwerte der 39. BImSchV entlang der Fassaden des geplanten Hochhauses sind nicht gegeben, Belange aus Verschattung und Windeinwirkungen stehen der Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht entgegen. Die starke Vorbelastung des Plangrundstücks durch Verkehrslärm ist dem innerstädtischen Standort und seiner verkehrlichen Bedeutung geschuldet, eine vorhabenbedingte Erhöhung der Lärmemissionen abseits der Maßgaben aus dem bestehenden Planungsrecht ist nicht gegeben. Der Ansiedlung von Wohnnutzungen am Standort kann durch baulich technische Maßnahmen zum Schallschutz unter Einhaltung verträglicher Innenraumpegel entsprochen werden. In Kombination mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung und der Festsetzung schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel im Sinne einer aktiven Schallschutzmaßnahme mit einem einzuhaltenden Innenraum-Mittelungspegel nachts für die Schlaf- und Aufenthaltsräume der Wohnungen wird den Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz von Wohn- und Büronutzungen innerhalb gemischt genutzter Innenstadtbereiche sachgerecht entsprochen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen stehen aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe und Beschaffenheit des Grundstücks nicht zur Verfügung. Im Sinne einer nachhaltigen Stärkung des Standortes mit positiven Wirkungseffekten in die Bestandsstruktur trägt das Vorhaben zu einer Aufwertung und Belebung des Stadtquartiers mit einer Verbesserung der sozialen Kontrolle bei, so dass trotz der bestehenden Umweltfaktoren in Anwendung der Schutzmaßnahmen innerstädtisches Wohnen am Standort zu befürworten ist.

Weitergehende Eingriffe in Umweltbelange oder zusätzliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nicht gegeben bzw. werden über die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planungsrechtlich ausgeschlossen (s. a. Kapitel 6.7), so dass insgesamt die Schutzbedürftigkeit der angrenzend bestehenden als auch geplanten Nutzungen gewährleistet ist.

Auswirkungen auf Umweltbelange oder Belange zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 „Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“ nicht zu erwarten, in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer weitergehenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

9 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung		Größe in m ²	%
Vorhaben	Vorhabengrundstück	580	42,0 %
V	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	800	58,0 %
GESAMTFLÄCHE		1.380	100 %

10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage zudem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 „Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße“

Münster, den _____

Der Oberbürgermeister