

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 558: Von-Steuben-Straße / Berliner Platz / Bahnhofstraße

Stellungnahmen zur Offenlegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.12.2013. bis zum 30.01.2014 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1 Von einer Bürgerin werden folgende Einwände vorgebracht:

- 1.1** Für das Projekt werden keine geeigneten Nutzergruppen benannt. Ein nachhaltiges Interesse ist von den Zielgruppen der Studenten/Senioren/Berufspendler aufgrund des hohen Mietpreises bei technisch erforderlichen Standards des Gebäudes und bei gleichzeitig verminderter Wohnqualität durch fehlende Balkone/Stellplätze sowie den Umweltbelastungen am Standort und der ungeeigneten Nutzungsstruktur nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund eines gesättigten Marktes für Studentenappartements ist das Projekt überflüssig. Das teure Hochhauswohnen ist auf dem Münsteraner Wohnungsmarkt nicht konkurrenzfähig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Qualität der nachhaltigen Wohnnutzung ist (in der Begründung / im Durchführungsvertrag) wie folgt festgelegt:

Mit der Errichtung des Vorhabens sind maximal 130 Appartements in der Verteilung von 26 Zwei-Zimmer-Appartements und 104 Ein-Zimmer-Appartements geplant. Unabhängig davon bleibt zur Sicherung einer weitergehenden Flexibilität im Wohnungsmix ein Zusammenlegen von Appartements zu größeren Wohnungen möglich und damit auch eine Vermietbarkeit im Sinne großzügiger Stadtwohnungen gewährleistet. Mit dem Wohnangebot wird der Hauptnachfrage in Münster nach Wohnungen für Single-Haushalte entsprochen, gleichzeitig ist die Nachhaltigkeit des Angebotes auch bei einer veränderten Nachfragesituation sichergestellt. Weitergehende Sicherungen zur dauerhaften Vermietbarkeit – selbst bei einer Betreiberschaft z.B. durch das Studentenwerk mit maximalen Laufzeiten von 5 Jahren – sind nicht gegeben. Das Angebot richtet sich insbesondere an Studenten und Senioren mit Bedürfnissen nach kurzen Wegen zur Altstadt/Innenstadt und nach einer wohnungsnahen vitalen Infrastruktur. In Kombination mit der Hochwertigkeit des Gebäudes und den wohnbezogenen Serviceangeboten sind problematische Leerstände oder gar die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes nicht zu erwarten, vielmehr wird den stadtstrukturellen Zielsetzungen nach einer verstärkten Ansiedlung von Wohnnutzungen im zentralen Innenstadtbereich gemäß den Zielen der Stadt Münster (vgl. Stadt Münster – Erprobung von Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung, Innenentwicklung Wohnen, Vorlage V/0006/2011) entsprochen und eine Aufwertung des Bahnhofquartiers mit Vorteilen insbesondere auch durch eine erhöhte soziale Kontrolle erwirkt.

Hinsichtlich der Wohnqualität und baulichen Standards werden die Wohnungen den geltenden Anforderungen an gesundes Wohnen und den Schutzbedürftigkeiten der Bewohner in vollem Umfang entsprechen. Die Festlegung der Wohnstandards (z. B. Balkone) und Mietkosten sind nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme, das Projekt sei aufgrund eines zu erwartenden ausbleibenden Interesses der angestrebten Zielgruppen überflüssig, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- 1.2** Durch das Vorhaben wird ein massiver Verkehrszuwachs entstehen, der zu einer Erhöhung des Parkdrucks im Quartier mit negativen Folgen für die Anwohner führt. Die Stellplatznachfrage ist neu zu bewerten und eine auf den Bedarf angepasste Parklösung zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Prüfung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Bewertung der Verkehrssituation im Umfeld des Vorhabens sind Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und Vertretern der Polizei, der Verkehrsplanung, des Bauordnungsamtes und des Ordnungsamtes erfolgt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei jedweder Entwicklung des innerstädtischen Grundstücks die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht auf dem privaten Grundstück erfolgen kann, eine Ablöse der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze bei Überplanung des Grundstücks ist vor dem Hintergrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung des Standortes und dem Angebot an freien PKW-Einstellplätzen im angrenzenden Parkhaus vertretbar und rechtlich umsetzbar. Die Stellplatzsituation im Umfeld des Vorhabens für öffentliche Besucherstellplätze/Anwohnerparken ist mit rd. 50 Stellplätzen im Bestand bereits weitestgehend ausgelastet, weitere Anträge auf einen Anwohnerparkausweis durch die zukünftigen Bewohner des Vorhabens wären zu genehmigen. Mit der Bewohnergruppe von überwiegend Studenten / Senioren sind die Bedarfe nach zusätzlichen Stellplatzflächen gegenüber anderen Nutzergruppen jedoch reduziert, weitergehende privatrechtliche Regelungen zum Ausschluss von Pkws für die Mieter sind nicht umsetzbar. Eine Entlastung der Parkplatzsituation durch die optimale ÖPNV-Anbindung und die freien Kapazitäten in dem angrenzenden Parkhaus ist gegeben. Insgesamt bleibt die Stellplatzsituation auf öffentlichen Straßen im Umfeld des Bahnhofs zwar unverändert, Ausschlussgründe für das Vorhaben sind daraus nicht abzuleiten, eine Gefährdung der verkehrlichen Abläufe ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Stellplatzfrage neu zu bewerten und eine auf den Bedarf angepasste Parklösung zu treffen, wird nicht entsprochen (Beschlussvorschlag 1.1.2).

- 1.3** Eine von den Investoren und der Verwaltung bereits angekündigte mögliche Nutzungsänderung und die damit verbundenen negativen Folgewirkungen im Nahbereich und münsterweit wurden nicht untersucht/berücksichtigt. Eine Nutzungsänderung, insbesondere in eine Hotel-/ Boardinghausnutzung, führt zu quantitativen Konkurrenzen mit nicht akzeptablen Verdrängungswettbewerben bestehender bzw. neugeplanter Einrichtungen. Die langfristige Wohnnutzung im Projekt mit einem Ausschluss von Hotel-/ Boardinghausnutzungen ist zu garantieren, andere Nutzungsoptionen sind mit einer Höhe nach § 34 BauGB planungsrechtlich bereits jetzt realisierbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich die festgesetzte Vorhabennutzung mit Gastronomie, Gewerbe- / Büronutzungen im EG. und 1. OG. sowie einer ausschließlichen Wohnnutzung ab dem 2. OG. zulässig. Ein Hotel- und Boardinghaus ist nicht dem Wohnen, sondern den Beherbergungsbetrieben im Sinne eines „gewerblichen Wohnens in einer Betreiberschaft“ zuzuordnen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind Hotel- und Boardinghausnutzungen nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Umnutzung des Gebäudes zu einem Hotel-/ Boardinghaus ist somit, auch bei einem Betreiberwechsel, ausgeschlossen bzw. würde eine Bebauungsplanänderung erfordern.

Beschlussvorschlag

Der Anregung ist bereits entsprochen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 1.4** Das Hochhausprojekt ist städtebaulich unbefriedigend und sollte so nicht realisiert werden. Mit einer Höhe von 45 m ist eine Einfügung in den Bestand nicht gegeben, gleichzeitig ist ein derartiges Übertreten der Umgebungsbebauung städtebaulich nicht begründet und eine negative Konkurrenz zum Bahnhofsgebäude aufgebaut. Über verschiedene Kompromisse ist das Projekt von einer „Städtebaulichen Dominante“ zu einer „faden Investorenarchitektur“ verkommen.

Eine langfristig vorteilhafte Hochhaussilhouette für Münster ist aufgrund eines fehlenden Hochhauskonzeptes nicht erkennbar. Die willkürliche Errichtung einzelner Hochhausprojekte als „planlose Spargellandschaft“ ist nicht im Interesse der Stadtgesellschaft.

Stellungnahme der Verwaltung

Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde über die „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“ dargelegt (Vorlage Nr. V/0428/2011). Negative Auswirkungen sind lt. Gutachten nicht gegeben, vielmehr wurde eine städtebauliche Verträglichkeit bis zu einer Gesamthöhe von 50 m gutachterlich bestätigt und eine Höhe von 44 m bis 50 m für städtebaulich „richtig“ befunden. Mit politischem Beschluss der Fixierung der maximalen Gebäudehöhe auf 45 m bleibt das Vorhaben im unteren Bereich der gutachterlich erarbeiteten und „richtigen“ Höhe.

Ein Stadtgebiet umfassendes Hochhauskonzept ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und daher nicht Bestandteil der Abwägung.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme, das Hochhausprojekt sei städtebaulich unbefriedigend und sollte so nicht realisiert werden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.3).

- 1.5** Eine angemessene Beteiligung der Anlieger und BürgerInnen zu dem erheblichen städtebaulichen/stadtstrukturellen Eingriff in das Bahnhofsviertel durch das Vorhaben ist nicht erfolgt. Die Information zur Bürgeranhörung wurde in der Lokalpresse nicht als Veranstaltung gemäß § 3 BauGB gekennzeichnet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Durchführung der Beteiligungsverfahren erfolgte gemäß den Vorgaben des BauGB §§ 3 (1), 4 (1) und 3 (2), 4 (2). Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 19.03.2013 im Stadthaus 2 der Stadt Münster, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Verstöße gegen die Vorgaben des BauGB liegen nicht vor.

Beschlussvorschlag

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist, wie dargelegt, ordnungsgemäß erfolgt. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

1.6 Weitergehend werden folgende offene Fragen formuliert:

1.6.1 Wie erfolgt der zuverlässige Ausschluss von Wohneigentumsbildung?

1.6.2 Wer sind die Nutzer?

1.6.3 Wie wird die Entstehung eines sozialen Brennpunktes verhindert?

1.6.4 Wie viel Parkraum steht für einen derart massiven Nutzerzuwachs in öffentlichen Parkhäusern zur Verfügung?

1.6.5 Warum kann für ein derartiges Großprojekt gänzlich auf die Schaffung von Stellplätzen verzichtet werden?

1.6.6 Welche Konsequenz haben die geplanten Regelungen, als Präzedenzfall für benachbarte und konkurrierende Immobilien?

1.6.7 Handelt es sich bei dem Projekt kurzfristig nicht um ein 45 m hohes Hotel, wenn Nutzungsänderungen bereits jetzt akzeptiert werden und liegt es im öffentlichen Interesse, dass ein mit öffentlichen Wohnbaufördermitteln deklariertes Wohnprojekt nach nur 10 Jahren als „Hotel“ genutzt wird?

1.6.8 Wie viele konkurrierende Hotel- und Boardinghausflächen sollen anstelle von Wohnraum im Bahnhofsviertel und münsterweit geschaffen werden?

1.6.9 Warum wird das Ergebnis des Antrags des Münsterländer Architekten- und Ingenieurvereins (MAIV) von Februar 2011 zur Erstellung eines Höhenkonzeptes für die Stadt Münster nicht auf das Planvorhaben angewendet?

Stellungnahme der Verwaltung

Die letztlich mit den Fragen zum Ausdruck gebrachten Befürchtungen sind aus den nachfolgenden und auch in der Bebauungsplanbegründung dargelegten Argumenten nicht gegeben.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurfskonzept mit bis zu 156 Wohnappartements sind nun alternative Wohnangebote bereits in der ersten Realisierungsphase des Vorhabens vorgesehen. So sind mit Errichtung des Vorhabens nunmehr maximal 130 Appartements in der Verteilung von 26 Zwei-Zimmer-Appartements und 104 Ein-Zimmer-Appartements geplant. Unabhängig davon bleibt zur Sicherung einer weitergehenden Flexibilität im Wohnungsmix ein Zusammenlegen von Appartements zu größeren Wohnungen möglich und damit auch eine Vermietbarkeit im Sinne großzügiger Stadtwohnungen abseits des alleinigen Singlehaushaltes gewährleistet. Das Nutzerkonzept sieht eine „Betreiberschaft“ im Alleineigentum vor,

die Sicherung im Alleineigentum mit Ausschluss einer Aufteilung der Immobilie in Einzeleigentümer wird über den Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Mit dem Wohnangebot wird der Hauptnachfrage in Münster nach Wohnungen für Single-Haushalte entsprochen, gleichzeitig ist die Nachhaltigkeit des Angebotes auch bei einer veränderten Nachfragesituation sichergestellt. In Kombination mit der Hochwertigkeit des Gebäudes und den wohnbezogenen Serviceangeboten sind problematische Leerstände oder gar die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes nicht zu erwarten, vielmehr wird den stadtstrukturellen Zielsetzungen nach einer verstärkten Ansiedlung von Wohnnutzungen im zentralen Innenstadtbereich entsprochen und eine Aufwertung des Bahnhofquartiers mit Vorteilen insbesondere auch durch eine erhöhte soziale Kontrolle erwirkt. Durch Schaffung vorhabenbezogenen Planungsrechts für dieses Einzelprojekt wird keine Genehmigungsfähigkeit weiterer Hochhäuser in der historischen Altstadt ausgelöst, Konsequenzen für benachbarte und konkurrierende Immobilien sind aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 558 nicht abzuleiten.

Eine Hotel- oder Boardinghausnutzung im Projekt ist innerhalb der bestehenden Festsetzungen nicht möglich.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Eine Voruntersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit eines Hochhauses am Berliner Platz 39 wurde durch Beratung in den politischen Gremien bestätigt (Vorlage V/0428/2011), ein weitergehendes Höhenkonzept ist nicht erforderlich. Weitergehend siehe auch Stellungnahmen der Verwaltung zu 1.1-1.4.

Beschlussvorschlag

Die Fragestellungen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Anregungen zum Planverfahren enthalten die aufgeworfenen Fragen nicht. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

2 Von einem Bürger werden folgende Anregungen vorgetragen:

- 2.1** Aufgrund fehlerhafter Stellplatzberechnungen in Verbindung mit fehlenden Berechnungsvorgaben bei baulichen Veränderungen der Wohnungen sowie der Nichtzuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen ist das Vorhaben als nicht genehmigungsfähig einzustufen. Zur Stellplatzfrage sind Vorgaben oder Hinweise im Bebauungsplan zu treffen.

In der Folge der Ablösung der Stellplätze ist ein Ausweichen von Bewohnern auf Anwohnerparkausweise und somit eine Erhöhung des Parkdrucks im Viertel gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl von Stellplätzen wird auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Richtzahlen festgelegt. Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 1.2.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, zur Stellplatzfrage Vorschriften oder Hinweise im Bebauungsplan zu treffen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.4).

3 Von einer weiteren Bürgerin werden folgende Anregungen vorgetragen:

- 3.1** Um eine Kollision der anstehenden Baumaßnahmen am Bahnhofsgebäude mit dem Bau des Vorhabens auszuschließen, ist die Umsetzung des Bauvorhabens zu verschieben bzw. ist auf das Bauvorhaben zu verzichten. Die Bauarbeiten des Vorhabens stellen ein Risiko für die Anwohner und Verkehrsteilnehmer dar, dass durch einen Erhalt der Nutzung im Areal vermieden werden könnte. Eine Gefährdung von Passanten durch Kampfmittel im Zuge der Bauarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der Baumaßnahme wird im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den betroffenen Fachämtern der Stadt Münster weitergehend abgestimmt. Zur Prüfung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sind zwischenzeitlich weitergehende Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und Vertretern der Polizei, der Verkehrsplanung, des Bauordnungsamtes und des Ordnungsamtes erfolgt. Im Zuge der Abstimmungen wird zur Optimierung der Bauabläufe die Baustellenlogistik mit der Stadt Münster abgestimmt und ein gemeinsamer Baukoordinator benannt.

In Bezug auf Kampfmittel liegen keine Hinweise auf Einwirkungen von Kampfmitteln oder Kampfhandlungen für das Plangrundstück vor. Eine besondere Gefährdung von Personen/der Öffentlichkeit abseits der allgemeinen Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf Kampfmittel und der Errichtung von Gebäuden ist nicht gegeben. Ein Hinweis auf die grundlegenden Erfordernisse im Zusammenhang mit Kriegsmittelfunden ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Umsetzung des Bauvorhabens zu verschieben bzw. auf das Bauvorhaben ganz zu verzichten, um eine Kollision mit der anstehenden Baumaßnahme am Bahnhofsgebäude zu vermeiden und um durch die Bauarbeiten Anwohner und Passanten nicht zu gefährden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.5).

- 3.2** Mit der Errichtung von 130 Wohneinheiten wird die bereits bestehende hohe Nutzungsfrequenz im hochverdichteten Zentrumsbereich durch zusätzliche Fußgänger/Radfahrer und durch zusätzlichen Parkdruck/Parksuchverkehr fahrlässig erhöht. Die Argumentation einer durch das Projekt nicht relevanten Verkehrserhöhung wird nicht geteilt, vielmehr stellt die weitere Erhöhung der Verkehrsfrequenz einschließlich zusätzlicher Fahrradabstellplätze einen massiven Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Bahnhofsvorplatzes dar.
- 3.3** Während der Bauarbeiten wird die Nutzung des Bahnhofsbereichs durch Radfahrer stark behindert, in dessen Folge ist ein gravierender Rückgang der kombinierten Rad-Bahnnutzung mit negativen Folgen für Münster als fahrradfreundliche Stadt zu erwarten.
- 3.4** Mit Urteil des Landesverfassungsgerichts können Kommunen nur von der Stellplatzverordnung freigestellt werden, wenn sie autolose Haushalte bei entsprechender Kontrolle in einem Gebiet platzieren. Das geplante Bauvorhaben stellt jedoch weder den Grad noch eine Begrenzung der Autohaltung sicher. Mit dem Hinweis auf bestehende umliegende Parkhäuser ist die Freistellung oder Ablösung von Stellplätzen nach Stellplatzverordnung nicht zu rechtfertigen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.2-3.4

Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 1.2 und 3.1.

Es werden im Untergeschoss des Bauvorhabens ca. 173 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Zudem werden im öffentlichen Umfeld zusätzlich 25 Fahrradanhängerbügel aufgestellt.

Vor Umsetzung des Bauprojekts ein Baustellenlogistik-Konzept erstellt und wird – in Abstimmung mit sonstigen Baumaßnahmen im Umfeld – mit der Stadt Münster abgestimmt.

Die Ablösung von Pkw-Stellplätzen steht im Einklang mit der Satzung der Stadt Münster. Ein ausreichendes Parkraumangebot ist in den benachbarten öffentlichen Parkhäusern vorhanden.

Beschlussvorschlag

Der Kritik, dass durch das Projekt ein massiver Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Bahnhofsvorplatzes gegeben sei, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.6).

Der Ansicht, dass durch die Bauarbeiten die Nutzung des Bahnhofsbereichs durch Radfahrer stark behindert und in Folge dessen ein Rückgang der kombinierten Rad-Bahnnutzung zu erwarten sei, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.7).

Der Auffassung, dass die Freistellung oder Ablösung von Stellplätzen nicht gerechtfertigt sei, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.8).

- 3.5** Eine Verbesserung der sozialen Kontrolle im Bahnhofsbereich durch die Bewohner der zukünftigen Wohnnutzung ist nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 4** Im Auftrag einer Grundstückseigentümerin in der Nachbarschaft des Plangebiets werden durch eine Anwaltskanzlei die folgenden Stellungnahmen vorgetragen:

- 4.1** Über die alles überragende Höhe des geplanten Gebäudes sind negative Auswirkungen auf das zentrale, hochfrequentierte Bahnhofsviertel, insbesondere auch auf das Objekt der Mandantin gegeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Geschosshöhe und mit einer Geschossflächenzahl von mindestens 17 wird das Gebot der Rücksichtnahme und die nachbarschützende Wirkung aus dem bestehendem Planungsrecht (GFZ von 4 bis 6) verletzt (vgl. BVerwG, Urteil v. 13.03.1981 - Az. 4 C 1.78). Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die vorherrschende Bebauungsstruktur um ein Vielfaches, die stark verdichtete Wohnnutzung ist für das Geschäftsviertel atypisch.

Der Vertrauensschutz eines Erhalts der bestehenden Maßstäblichkeiten für Anwohner/Eigentümer ist über die Gebäudehöhe von 45 m nicht gewahrt,

Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken werden nicht eingehalten. Das Erfordernis einer städtebaulichen Betonung und Abhebung von der sonstigen Bebauung ist keine Rechtfertigung für die Beeinträchtigung umliegender Nutzungen.

- 4.2** Städtebaulich und stadtplanerisch ist das Objekt ein Fremdkörper mit negativen Auswirkungen (Störung von Raum- und Platzkanten, Verschattung, Luftverwirbelungen, Druckwinde, Änderung der Windverhältnisse) auf die Besonnung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze. Innerhalb des bestehenden Planungsrechtes ist eine angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes mit 5 - 6 Geschossen gegeben. Die städtebauliche Betonung durch die Hochhausbebauung ist nicht wünschenswert, vielmehr geht durch den Verlust an Homogenität ein wichtiges Stück von Münsters Identität verloren.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.1 und 4.2

In Anwendung des § 12 BauGB regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 ausschließlich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Berliner Platz 39“ und trifft geeignete Festsetzungen zur Sicherung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die angrenzenden bestehenden Nutzungen. Negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind nicht gegeben. Anders als in der vom Einwender zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts geht es hier nicht um die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Die Maßfestsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan sollen in diesem vorhabenbezogenen Planverfahren gerade geändert werden. Dass die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes die Umgebungsbebauung überragt, ist städtebaulich gewollt.

Der Standort und die Höhe des plangegenständlichen Hochhauses sind mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans verbindlich vorgegeben. Durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden geringere Grenzabstände vorgegeben, als nach den ansonsten geltenden abstandrechtlichen Vorschriften. Die zwingenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichen hier die bauaufsichtliche Zulassung des Hochhauses, obwohl die Abstandfläche die Mitte der Verkehrsfläche zum Gebäude der Einwenderin überschreitet. Unzumutbare Auswirkungen für die betroffenen Grundstücke bzw. deren Bebauung werden hierdurch nicht herbeigeführt. Dies hat insbesondere die eingeholte Verschattungsstudie bestätigt. Danach kommt es zwar in allen Jahreszeiten und zu jeder Tageszeit zu einer kurzzeitigen Verschattung weiterer Flächen zusätzlich zur bestehenden Situation. Unzumutbare Verschlechterungen gegenüber dem Altbaubestand sind hiermit jedoch nicht verbunden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Grundstücks des Einwenders, das im Westen des geplanten Hochhauses liegt.

Die Ansiedlung von Wohnnutzungen entspricht im Übrigen den städtischen Zielsetzungen für die Stärkung der Innenentwicklung im Entwicklungsraum Wohnen. Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1 und 1.4.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Eine Voruntersuchung zur städtebaulichen Verträglichkeit eines Hochhauses am Berliner Platz 39 wurde durch Beratung in den politischen Gremien bestätigt (Vorlage V/0428/2011).

Beschlussvorschlag

Der Ansicht, das geplante Vorhaben werde sich städtebaulich negativ auf die Nachbarschaft auswirken, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.9).

- 4.3** Mit der Schaffung von zusätzlichen Singlewohnungen wird der bereits hohe Anteil von rd. 80 % Singlehaushalten im Bahnhofsviertel weiter verstärkt und eine gesunde Durchmischung der Wohnbevölkerung blockiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den Planungsinhalten wird den stadtstrukturellen Zielsetzungen nach einer verstärkten Ansiedlung von Wohnnutzungen im zentralen Innenstadtbereich gemäß den Zielen der Stadt Münster (vgl. Stadt Münster – Erprobung von Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung, Innenentwicklung Wohnen, Vorlage V/0006/2011) entsprochen (s. a. Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1).

Die Lage des Grundstücks eignet sich nicht für familiengerechten Wohnraum, aber durchaus für Single-Haushalte (so.).

Beschlussvorschlag

Der Anregung, den hohen Anteil von Singlehaushalten im Bahnhofsviertel nicht noch weiter zu verstärken, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.10).

- 4.4** Mit Blick auf anderweitige Planungen im Bahnhofsumfeld ist zur Sicherung einer geordneten Stadtentwicklung eine ganzheitliche Überplanung des Bahnhofsviertels im Rahmen eines einheitlichen Bebauungsplans erforderlich, eine einzelne vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung widerspricht dem erforderlichen ganzheitlichen Planungsansatz.

Stellungnahme der Verwaltung

Die ganzheitliche Überplanung des Bahnhofsviertels ist nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und auch nicht Zielsetzung der Stadt Münster (s. a. Stellungnahme der Verwaltung zu 1.6). Sie ist auch städtebaulich nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, zur Sicherung einer geordneten Stadtentwicklung eine ganzheitliche Überplanung des Bahnhofsviertels im Rahmen eines einheitlichen Bebauungsplans durchzuführen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.11).

- 4.5** Mit Umsetzung des Hochhausprojektes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Gebäude Berliner Platz 30 / Herwarthstraße 9 durch Verschattungen sowie Tageslichteinbußen für die Wohnungen verbunden. Auch eine zeitliche Befristung einer Beschattung ist als Beeinträchtigung nicht unbeachtlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den vorliegenden Gutachten zur Verschattung, Windauswirkungen und zur Gebäudehöhe/städtebauliche Verträglichkeit wurden die Auswirkungen des Planvorhabens untersucht und ist die Verträglichkeit des Vorhabens auf die umliegenden Gebäude und öffentlichen Räume dokumentiert. In Bezug auf die Gebäude Berliner Platz 30 / Herwarthstraße 9 ist mit Stellungnahme des Gutachters festzuhalten, dass die beiden Gebäude lediglich in den Morgenstunden kurzzeitig zusätzlich zur aktuellen Situation verschattet werden. Zum Stichtag 21.12. führt die geplante Hochhausbebauung gegenüber dem Bestand zu keiner Veränderung, da aufgrund der tiefstehenden Sonne bereits die Gebäude des Bestandes zu einer Verschattung führen. Erst ab ca. 11.00 Uhr ist der Schatten der Hochhausbebauung

zusätzlich wirksam. Zu dieser Zeit hat dieser jedoch die oben genannten Gebäudefassaden schon in nördliche Richtung verlassen.

In den Übergangszeiten im März und September führt die geplante Gebäudeerhöhung zu einer zusätzlichen Verschattung der Obergeschosse in den Morgenstunden. Bereits um ca. 9.00 Uhr verlässt der Schatten jedoch bereits die südlichen Fassadenteile des Gebäudes Herwarthstraße 9, gegen 11.00 Uhr sind die kompletten Fassaden der beiden Gebäude bereits wie bisher besont.

Im Sommer kann wie in den Übergangszeiten eine kurzfristig wirksame, zusätzliche Verschattung von 1-2 Stunden in den Morgenstunden festgestellt werden. Diese erstreckt sich jedoch aufgrund des grundsätzlich hohen Sonnenstandes bei gleichzeitig geringer Schattentiefe auch auf die Erdgeschosse der benannten Gebäude.

Siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 5.1-5.4.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme, mit der Umsetzung des Hochbauprojektes seien übermäßige Beeinträchtigungen für die Gebäude Berliner Platz 30 / Herwarthstraße 9 durch Verschattungen sowie Tageslichteinbußen für die Wohnungen verbunden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.12).

- 4.6** Der Standort ist ein minderwertiger Wohnstandort mit einer dreiseitigen Ausrichtung zu stark verlärmten Transitstrecken. Die Wohnqualität wird zudem durch fehlende Balkone, Grünflächen, Ruhezonen sowie durch die hohe Verdichtung und Anonymität der Bewohnerschaft eingeschränkt. Die Gefahr von Verwahrlosung, Kriminalität, Leerständen und einem erneuten Negativimage des gesamten Bahnhofsviertels ist wahrscheinlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken der Eingeblerin wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Anregungen zum Bebauungsplanverfahren enthalten sie nicht. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

- 4.7** Der passive Lärmschutz für das geplante Gebäude erscheint ungenügend. Eine fehlende „ruhige Seite“ innerhalb der Wohneinheiten sowie die Einschränkung, dass Fenster nur zum Reinigen geöffnet werden können, führen zu einer erheblichen Vorbelastung der Wohneinheiten. Leerstände im geplanten Vorhaben aufgrund ungenügender Lärmschutzmaßnahmen haben negative Effekte für die Entwicklung des gesamten Bahnhofsviertels.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Belangen zum Lärmschutz 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 der Einbau schallgedämmter teilgekippter Öffnungsflügel festgesetzt. 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 zumutbaren Innenraum-Mittelungspegel im Tages- und 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. Negative Auswirkungen aus ungenügenden Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Der Auffassung, der passive Lärmschutz für das geplante Gebäude sei ungenügend, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.13).

- 4.8** Das Verkehrsgutachten ist mangelhaft, da die Verkehrsannahmen zu Fahrbewegungen der Taxisstände / Kiss+Ride-Stellplätze die tatsächliche Belastung nicht wiedergeben, Stellplätze der Bahnpolizei sind nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Stellungnahme des Gutachters entsprechen die berücksichtigten Fahrten der Taxisstände / Kiss+Ride-Stellplätze ca. 80 % des gesamten Prognoseverkehrs-aufkommens (Querschnittsbelastung) des Straßenabschnittes der „kleinen Bahnhofstraße“ ab Berliner Platz. Die Verkehrsbelastung dieses Straßenabschnittes beinhaltet u. a. auch den Verkehr durch den Hamburger Tunnel und der Bahnhofstraße Richtung Hafenstraße.

Mit den benannten Daten sind alle relevanten Fahrbewegungen erfasst, weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Ansicht, das Verkehrsgutachten sei mangelhaft, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.14).

- 4.9** Der in Ansatz gebrachte Abzug des Stellplatzbedarfs von 20% ist über die gute ÖPNV-Anbindung und der Zielgruppe „Studenten“ nicht gerechtfertigt (vgl. VG Düsseldorf v. 10.05.2012 - 4 K 5269/11). Vor dem Hintergrund einer erheblichen Auslastung der Münsteraner Parkhäuser und nicht gesicherter freier Stellplätze in dem angrenzenden Parkhaus ist von einer drastischen Verschärfung der Parkplatzsituation im Quartier auszugehen. Die bestehende Anzahl an Behindertenstellplätzen sowie an Stellplätzen für gewerbliche Nutzer ist nicht ausreichend. Mit den Anliefer- und Haltezonen am Gebäude sind erhebliche Verkehrsbeeinträchtigungen durch regelmäßige Umzugsverkehre und mehrstündige tägliche Anlieferungen am Grundstück zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Für Anliefer- und Umzugsfahrzeuge wird eine Haltezone an der Von-Steuben-Straße (Anfang vorhandene Rechtsabbiegespur) eingerichtet. Die Liefer- und Ladezeiten werden durch Beschilderung und Festlegung im Durchführungsvertrag auf 6:00 - 22:00 Uhr begrenzt. Eine Beeinträchtigung des fließenden oder ruhenden

Verkehrs erfolgt somit nicht. Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.2.

Beschlussvorschlag

Der Kritik, die Stellplatzproblematik sei ungenügend berücksichtigt worden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.15).

- 4.10** Die Umsetzung des Vorhabens zeitgleich zum Bauprojekt „Hauptbahnhof Münster“ wird zu einer völligen verkehrstechnischen Überlastung des Bahnhofsviertels und der gesamten Stadt führen. Fehlende Vorüberlegungen/Auflagen zur Verwirklichung des Großprojekts werden bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.2 und 3.1.

Beschlussvorschlag

Der Ablehnung einer Umsetzung des Vorhabens zeitgleich mit dem Bauprojekt „Hauptbahnhof Münster“ wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.16).

- 5** Von der Eigentümerin eines weitere Nachbargrundstücks werden, ebenfalls vertreten durch eine Anwaltskanzlei, folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- 5.1** Das Vorhabengebäude unterscheidet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung erheblich von den umliegenden Gebäuden. Abstandsflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen aufgehoben. Aufgrund des erheblichen Höhenunterschieds mit einer nahezu doppelt so hohen Gebäudehöhe und einem Geschossunterschied von rd. 10 Stockwerken sind negative Wirkungen („erdrückende Wirkung“) des Vorhabengebäudes auf das unmittelbar auf dem Nachbargrundstück stehende Gebäude „Von-Steuben-Straße 5“ verbunden. Die Mauerwirkung vermittelt im Gebäude „Von-Steuben-Straße 5“ eine erdrückende Atmosphäre.

Stellungnahme der Verwaltung

Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde über die „Beurteilung zur stadtstrukturellen und städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Neubaus eines Hochhauses am Berliner Platz (ehem. „Metropolis“)“ dargelegt. Negative Auswirkungen („erdrückende Wirkung“) sind lt. Gutachten nicht gegeben, vielmehr wurde eine städtebauliche Verträglichkeit bis zu einer Gesamthöhe von 50 m gutachterlich bestätigt und eine Höhe von 44 m bis 50 m für städtebaulich „richtig“ befunden. Mit politischem Beschluss der Fixierung der maximalen Gebäudehöhe auf 45 m bleibt das Vorhaben im unteren Bereich der gutachterlich erarbeiteten und „richtigen“ Höhe. Zudem tritt keine wesentliche zusätzliche Verschattung des angrenzenden Gebäudes auf; der südliche Nachbar wird zudem in seiner Aussicht nicht eingeschränkt.

Es ist somit festzustellen, dass das geplante Hochhaus im Citybereich – analog Conti-Haus, Iduna-Haus, Stadthäuser 1 und 2 – als Einzelbaukörper in Erscheinung treten wird und von diesem keine erdrückende Wirkung ausgeht. Diese könnte nur dann entstehen, wenn Angrenzer riegelartig von der umliegenden Bebauung ausgegrenzt würden.

Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 4.1 und 4.2.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme, das geplante Bauvorhaben sei städtebaulich unverträglich und werde eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung ausüben, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.17).

- 5.2** Es bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit des Verschattungsgutachtens. Grundlagen und Untersuchungsweise des Gutachtens werden als nicht nachvollziehbar und nicht überprüfbar bemängelt und in der alleinigen Bewertung der Auswirkungen auf die Freiflächen und nicht auf die umstehenden Gebäude kritisiert.
- 5.3** Mit der Mehrverschattung des Gebäudes „Von-Steuben-Straße 5“ von täglich bis zu 2 Stunden durch das Planvorhaben ist eine nicht hinnehmbare Einschränkung der Gebäudebelichtung und somit eine erhebliche Entwertung in Bezug auf Vermietbarkeit und attraktive Arbeitsverhältnisse verbunden. Für die zum Innenhof liegenden Räumlichkeiten des Gebäudes ist mit einem reduzierten Lichteinfall zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 5.2 und 5.3

Bauordnungsrechtlich sind die vorgebrachten Bedenken bezüglich einer künftig ggf. nicht mehr ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht nachvollziehbar. Das Grundstück für das geplante Hochhaus liegt nördlich des Grundstückes Von-Steuben-Straße 5. Eine Einschränkung der Besonnung ist damit weitestgehend ausgeschlossen. Aus der Bestandsgenehmigung ergibt sich, dass über den Lichthof in der Gebäudemitte ganz überwiegend Verkehrsflächen belichtet werden. In den Geschossen 2 bis 5 ist jeweils ein Aufenthaltsraum mit Fenstern ausschließlich zum Innenhof dargestellt. Das für diese vier nach Osten orientierten Räume die notwendige Belichtung nicht mehr erreicht wird, ist nicht zu erwarten, da das geplante Hochhaus in nördlicher Richtung angebaut werden soll. Die Auswirkungen auf die zum südlichen Innenhof orientierten Aufenthaltsräume sind ganz zu vernachlässigen. Diese Räume werden überwiegend aus Richtung Süden und nur teilweise aus Richtung Osten belichtet.

Mit Stellungnahme des Gutachters wird die Mehrverschattung an den benannten Gebäuden anhand eines Besonnungsdiagramms aus dem Raum Stuttgart (ist vom Grundsatz auch für das Stadtgebiet in Münster heranzuziehen) dargestellt.

Demnach ist folgendes festzuhalten: Damit südlich liegende Gebäude oder Flächen verschattet werden, müsste die Sonne aus nördlicher Richtung scheinen. Tatsächlich treten jedoch nur Sonnenstände auf, die aus maximal nordwestlicher oder nordöstlicher Richtung verschatten. Dies ist dadurch begründet, dass bei jahreszeitlich bedingt hohen Sonnenständen und damit einem frühen Sonnenaufgang bereits nordöstliche Sonnenstrahlung wirksam wird, die zu anderen Zeiten noch unterhalb des Horizontes liegt. Zu den Abendstunden scheint die Sonne im Sommerhalbjahr noch aus nordwestlicher Richtung.

Grundsätzlich kann man somit festhalten, dass zum einen im Winterhalbjahr keinerlei Verschattung südlich der Ost-Westachse liegender Flächen stattfindet. Im Sommerhalbjahr findet keinerlei Verschattung von Flächen statt, die zwischen der südöstlichen und südwestlichen Richtung liegen. Die zusätzliche Verschattung im Sommerhalbjahr betrifft nur die frühen Morgenstunden und späten Nachmittagsstunden bei Sonnenständen kleiner 30°.

Für den konkreten Planungsfall kann somit auch ohne konkrete Visualisierung festgehalten werden, dass:

- maximal in den Zeiten von 4.00 bis 8.00 Uhr morgens und 17.00 bis 21.00 Uhr am 21.06 und damit dem höchsten Sonnenstand eine Verschattung stattfinden kann,
- diese zusätzliche Verschattung durch die geplante Gebäudeerhöhung ausschließlich Dachflächen des südlich liegenden Gebäudes betrifft, da die Fassaden aufgrund des niedrigen Sonnenstandes im Eigenschatten liegen.

In der Detailbetrachtung der Dachflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer geringfügigen, zusätzlichen Verschattung des im Luftbild erkennbaren Innenhofes des südlich liegenden Gebäudes in den sehr frühen Morgenstunden und kurz vor Sonnenuntergang im Sommerhalbjahr. Diese zusätzliche Verschattung betrifft jedoch ausschließlich obere Fassadenteile des Innenhofes, die nicht im Eigenschatten des Gebäudes selber liegen. Weiter tritt diese Verschattung bei sehr geringen Sonnenständen und bei geringer Lichtwirkung (Dämmerungssituation) auf. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verschattung nicht oder nur eingeschränkt wahrgenommen wird.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken bezüglich der Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit des Verschattungsgutachtens wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.18).

Der Stellungnahme, durch das Planvorhaben sei eine Mehrverschattung des Gebäudes „Von-Steuben-Straße 5“ und damit eine nicht hinnehmbare Einschränkung der Gebäudebelichtung und erhebliche Entwertung verbunden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.19).

- 5.4** Dem Bebauungsplan liegt kein städtebauliches Konzept für das nähere Umfeld zugrunde. Die nachhaltige Aufwertung des Standortes mit einer Belebung und Attraktivierung des Bahnhofsquartiers durch die geplante Hochhausbebauung wird als nicht belegt angezweifelt. Eine Aufwertung des Viertels kann indessen durch die Sanierung des bestehenden Gebäudes Berliner Platz 39 in Art und Maß der angrenzenden Gebäude erwirkt werden. Das einheitlich wirkende Baukonzept für den Gebäudekomplex „Von-Steuben-Straße 5“ wird durch das Hochhaus „beraubt“ und in seiner Attraktivität eingeschränkt. Darüber hinaus wird die positive Wirkung des modernisierten zukünftigen Bahnhofsgebäudes durch die Hochhausbebauung erheblich beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

In Anwendung des § 12 BauGB regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 ausschließlich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Berliner Platz 39“ und trifft geeignete Festsetzungen zur Sicherung der Verträglichkeit des Vorhabens auf die angrenzenden bestehenden Nutzungen. Unzumutbare städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Gebäude und öffentlichen Räume sind nicht gegeben. Die Ansiedlung von Wohnnutzungen entspricht den städtischen Zielsetzungen für die Stärkung der Innenentwicklung im Entwicklungsraum Wohnen. Weitergehend siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1, 1.4 und 5.1.

Beschlussvorschlag

Den Zweifeln an einer Aufwertung des Standortes und seiner Umgebung durch die geplante Hochhausbebauung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.20).

- 6 Die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Bahnhofsviertel Münster e.V. hat folgende Stellungnahme vorgetragen:

- 6.1 Die Mitglieder der ISG erheben Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung mit 104 Einraum- und 26 Zweiraum-Appartements und lehnen das Vorhaben aufgrund des Risikos einer kleinteiligen Eigentümerstruktur ohne die Chance einer nachträglichen Anpassung an eine veränderte Nachfrage sowie aufgrund der Gefahr der Entstehung eines sozialen Brennpunktes ab.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ansiedlung von Wohnnutzungen entspricht hier den städtischen Zielsetzungen der Stadt Münster. Das Gebäude weist eine flexible Nutzungsstruktur durch die Möglichkeit eines Zusammenlegens von Wohneinheiten auf. Über den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass kein Einzeleigentum gebildet wird. Die Bedenken werden nicht geteilt. Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.3 und 1.6.

Beschlussvorschlag

Den Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung aufgrund der Risiken einer kleinteiligen Eigentümerstruktur und der Entstehung eines sozialen Brennpunktes wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.21).

- 7 Von einem Eigentümer einer Immobilie in der Nachbarschaft werden die folgenden Stellungnahmen vorgetragen:

- 7.1 In der monotonen Ausweisung zwangsbelüfteter Einraumwohnungen ohne Balkon und Parkplatz dient das Vorhabengebäude nicht den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, sondern begünstigt, insbesondere bei einer kleinteiligen Eigentümerstruktur, strukturell die Entstehung eines sozialen Brennpunktes.

Es wird angeregt die Planung einzustellen oder zumindest rechtsverbindlich eine Aufteilung des Gebäudes in Eigentumswohnungen auszuschließen um eine zukünftige Anpassung der Wohnungen an tatsächliche Bedürfnisse des Wohnungsmarktes zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung

Über den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass kein Einzeleigentum gebildet wird.

Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 6.1, 1.1, 1.3, 1.6, und 4.7.

Beschlussvorschlag

Über den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass kein Einzeleigentum gebildet wird. Damit wird der Anregung entsprochen. Ein Beschlussvorschlag zum Bebauungsplanverfahren erübrigt sich.

- 7.2** Die Eignung der Wohnungen für Senioren wird aufgrund fehlender sozialer Einrichtungen eines Pflege- oder Altenwohnheims angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Vorhaben steht die Schaffung hochwertigen innerstädtischen Wohnraums im Vordergrund, standortgerecht beinhaltet dies erstrangig Appartement-Wohnen für Single-Haushalte, insbesondere für Studenten und Senioren. Über die zentrale innerstädtische Lage ist ein vielfältiges Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen gegeben, zusätzliche wohnbezogene Serviceleistungen im Gebäude ergänzen das Angebot. Die Errichtung von Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten oder gemeinschaftlichen Wohnens eines Pflege- oder Altenwohnheims ist aufgrund der unterschiedlichen Anforderungsprofile dieser Wohnformen gegenüber dem bestehenden Konzept nicht möglich und nicht vorgesehen; somit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Planvorhabens.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme, die Wohnungen seien für Senioren aufgrund fehlender sozialer Einrichtungen nicht geeignet, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.22).

- 7.3** Die Gebäudehöhe wird als städtebaulich ungeeignet kritisiert, die gestalterische Qualität und das Nutzungskonzept werden bemängelt. Mit Wegfall der Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim ist der Planungsanlass entfallen und die Planung somit einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 1.1, 1.3 und 1.4.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Planung einzustellen, da sie städtebaulich ungeeignet, gestalterisch und konzeptionell mangelhaft und mit Wegfall der Nutzung als Studentenwohnheim der Planungsanlass entfallen sei, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.23).

- 8** Von einem weiteren Bürger werden die folgenden Stellungnahmen vorgebracht:

- 8.1** Das Herauslösen des projektbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 aus dem gültigen übergreifenden Bebauungsplan Nr. 356 stellt eine einseitige Aufwertung des Grundstückes dar. Im Sinne einer Antidiskriminierung ist eine Neuaufrichtung für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 356 erforderlich bzw. wird durch die benachteiligten Eigentümer das Recht auf eine vergleichbare Überbauung ihrer Liegenschaft eingefordert.

Im Sinne einer solchen Gleichbehandlung ist eine „sukzessive Einkesselung“ der historischen Innenstadt durch umliegende Hochhausriegel mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Klima, Verkehr, Lärm und Luftverschmutzung die Folge. Die vorliegenden Gutachten treffen hierzu keine Aussagen und sind daher nur begrenzt aussagekräftig.

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 regelt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Berliner Platz 39“ in Anwendung des § 12 BauGB. Ein planungsrechtlicher Anspruch für die angrenzenden Liegenschaften im Bahnhofsbereich ist daraus nicht abzuleiten, sondern wäre über ein eigenständiges Verfahren herbeizuführen. Durch Schaffung vorhabenbezogenen Planungsrechts für dieses Einzelprojekt wird keine Genehmigungsfähigkeit weiterer Hochhäuser in der historischen Altstadt ausgelöst. Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erhoben und bewertet. Weitergehend siehe Stellungnahme der Verwaltung zu 5.4 und 1.6.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, anlässlich des geplanten Vorhabens „Berliner Platz 39“ für den gesamten Geltungsbereich des bestehenden übergreifenden Bebauungsplans Nr. 356 „Hauptbahnhof (Wolbecker Straße / Von-Vincke-Straße / Engelstraße / Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße / Hafenstraße / Hansaring)“ eine Neuaufstellung einzuleiten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.24).

Der Ansicht, das geplante Vorhaben werde die Entstehung weiterer Hochhäuser in der Innenstadt nach sich ziehen und in diesem Fall seien die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt worden, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.25).

8.2 Es wird angeregt, folgende Einzelgutachten zu erstellen und in einem Gesamtgutachten abschließend zu bewerten:

- Straßenzustandsgutachten vor / nach der Baumaßnahme
- Versorgungsleitungszustandsgutachten vor / nach der Baumaßnahme
- Grundwassergutachten inkl. Auswirkungen auf die Anlieger bei einer eventuellen Absenkung
- Bodentragfähigkeitsgutachten inkl. Auswirkungen auf die Anlieger
- Verkehrsentwicklungsgutachten
- Gutachterliche Beurteilung der Lärmentwicklung und Erschütterung bei Rückbau und Aufbau - inkl. Auswirkungen auf die Anlieger
- Bestimmung der Verkehrsentwicklung / Behinderung / Luftverschmutzung vor / während der verschiedenen Bauphasen, sowie Einstellung der Arbeiten bei Überschreitung der Grenzwerte

Stellungnahme der Verwaltung

Es liegen Gutachten vor, soweit diese für eine planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens notwendig sind. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, eine relevante vorhabenbezogenen Verkehrsentwicklung i. S. eines Verkehrsentwicklungsgutachtens nicht gegeben. Gutachterliche Aussagen zur Lärm- und Luftschadstoffsituation liegen vor.

Weitergehende Begutachtungen wie z. B. Bodentragfähigkeitsgutachten sind auf der Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zur Errichtung des Vorhabens zu erbringen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, für das geplante Vorhaben verschiedene Einzelgutachten zu erstellen und diese in einem Gesamtgutachten abschließend zu bewerten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.26).

- 8.3** Mit Verweis auf die textliche Festsetzung 1.3 wird zur Sicherung der Studentenappartements / Singlewohnungen angeregt, neben der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auch eine Mindestanzahl an Wohnungen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Wohneinheiten zur Sicherung von nutzerspezifischen Wohnungsgrößen ist nicht sinnvoll und wird daher nicht getroffen.

Über die festgesetzte Bauhöhe und die über 1. Obergeschoss ausschließlich zulässige Wohnnutzung wird das Wohnraumangebot fixiert.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, neben der Anzahl maximal zulässiger Wohnungen auch eine Mindestanzahl von Wohnungen festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.27).

- 8.4** Mit Verweis auf die textliche Festsetzung 1.7 ist das festgesetzte geringfügige Abweichen / Zurücktreten in Bezug auf die Abweichung zur Gebäudehöhe weitergehend zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

In Anwendung des § 23 Abs. 2 BauNVO ist gemäß textlicher Festsetzung 1.7 ein geringfügiges Abweichen / Zurücktreten von der Baulinie im EG. und 1. OG. entsprechend den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig.

Entgegen der Auffassung des Eingebers ist die Gebäudehöhe von der textlichen Festsetzung 1.7 nicht berührt. Die Höhe des Gebäudes wird alleinig über die textlichen Festsetzungen 1.4-1.6 mit einer zwingenden Höhe von 45,00 m und einer maximalen Unterschreitung der Höhe von 1,00 m festgesetzt. Ausnahmen gelten für technische Anlagen auf dem Dach des Vorhabens.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die zulässige Abweichung von der festgesetzten Gebäudehöhe weitergehend zu konkretisieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.28).

- 8.5** Mit Verweis auf den Hinweis 3.1 ist der benannte Durchführungsvertrag vor seiner Ratifizierung offenzulegen und zum Bestandteil einer Bürgerbeteiligung zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Beteiligungsverfahren nach BauGB, sondern regelt als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und die Übernahme der Planungs- und

Erschließungskosten. Der Vertrag liegt gem. § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vor.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, den Durchführungsvertrag vor seiner Ratifizierung öffentlich auszulegen und zum Gegenstand einer Bürgerbeteiligung zu machen, wird nicht entsprochen (Beschlussvorschlag 1.1.29).

- 8.6** Die Einbeziehung von öffentlichem Straßenraum in den Geltungsbereich des Bebauungsplans führt zu einer Aufwertung durch die höhere Ausnutzung des Grundstücks. Der Verzicht der Flächen seitens der Stadt Münster ist monetär zu entschädigen. Dazu ist der Verzicht / die Einhaltung von Abstandsflächen durch die Stadt Münster mit einer nachvollziehbaren Berechnung der Ausgleichszahlungen gutachterlich darzulegen und in den weiteren Verfahrensablauf mit Bürgerbeteiligung einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Einbezug der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ausschließlich zur Darstellung der vorhabenbezogenen Anpassungsmaßnahmen in der Verkehrsfläche zum Vorhabengebäude begründet. Die Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt und verbleibt als solche unverändert im Eigentum der Stadt Münster. Zusätzliche Ausnutzbarkeiten des Vorhabengrundstücks werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag

Die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben unverändert im Eigentum der Stadt Münster. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

- 8.7** Das Lärmgutachten wurde mit einer veralteten Software erstellt, die verwendete Literatur ist veraltet (älteste Quelle 1988), Aussagen über Reflexionswerte durch Schienenverkehr werden nicht getroffen. Darüber hinaus werden Irrelevanzen/Widersprüche hinsichtlich der Überschreitung von Lärmgrenzen während der Nachtzeiten in der Nachbarschaft zum Vorhaben und im Zusammenhang mit Anlieferungen benannt. Vor dem benannten Hintergrund wird eine neutrale Überprüfung des Gutachtens in den benannten Punkten angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Stellungnahme des Gutachters wurden die Berechnungen mit dem zum Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung aktuellen Stand des Programms SoundPLAN 7.2 durchgeführt. Durch das Rechenprogramm werden automatisch die aktuellen Rechen- und Beurteilungsvorschriften berücksichtigt. Es ist richtig, dass die Richtlinien auch aus dem Jahr 1988 stammen, diese Literatur jedoch als Grundlagewerk auch mit aktuellem Datum noch Gültigkeit besitzen.

Reflexionen von der Straße, Schiene und Gewerbe wurden streng nach Rechenvorschriften eingerechnet und hinsichtlich der Auswirkungen durch das geplante Gebäude im Anhang 3 der Untersuchung getrennt betrachtet.

Gemäß Hinweis 3.3 sind Anlieferungen der gemäß 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Gastronomienutzung ausschließlich im Tageszeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig. Überschreitungen während der Nachtzeiten

sind somit ausgeschlossen, weitergehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Eine Überprüfung des Lärmgutachtens ist nicht erforderlich. Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.30).

- 8.8** Im Verschattungsgutachten werden die Rechte am Simulationsprogramm falsch zitiert.

Aus der Verschattung in Folge der Vorhabenplanung wird eine zukünftige anderweitige Bebauung von Liegenschaften der Stadt Münster stark eingeschränkt. Die damit verbundene Entwertung der Liegenschaften sowie die Frage einer weitergehenden Eignung z.B. der Fahrradstation als Gebäude zum permanenten Aufenthalt für Menschen ist gutachterlich zu prüfen. Mit der Entwertung sind monetäre Ausgleichszahlungen zu leisten.

Durch die Verschattung der umliegenden Liegenschaft ist die Wärmeabsorption nicht mehr gegeben und die passive Beheizung der Radstation in Frage gestellt. Hierzu sind gutachterliche Vergleichsberechnungen zur Verschattung / Verhinderung einer Verschattung der Liegenschaft der WBI GmbH / Stadt Münster unter Bestimmung des Wegfalls der passiven Heizenergie einschließlich der Berechnung von Kompensationszahlungen anzustellen und in den weiteren Verfahrensablauf mit Bürgerbeteiligung einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der jetzige Bebauungsplan weist den kompletten Bahnhofsvorplatz als öffentliche Verkehrsfläche aus und steht keiner anderen Nutzung zur Verfügung. Die 1997 errichtete Radstation wurde mit der Zweckbestimmung Fahrradparkhaus mit Servicestation (analog einem Parkhaus für PKW) genehmigt. Als Aufenthaltsräume wurden eine permanent besetzte "Pförtnerloge" sowie eine kleine Fahrradwerkstatt berücksichtigt. Diese Aufenthaltsräume sind ausschließlich für das Personal gedacht. Die unterirdische Radstation wird nicht beheizt. Es wurde seinerzeit kein Wärmeschutznachweis geführt. Mit den vorliegenden und benannten Gegebenheiten ist eine Entwertung von öffentlichen Verkehrsflächen oder der negative Beeinflussung städtischer Liegenschaften nicht gegeben und etwaige gutachterliche Vergleichsberechnungen oder Berechnungen von Kompensationszahlungen nicht zu leisten.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, aufgrund einer etwaigen Entwertung öffentlicher Verkehrsflächen oder negativen Beeinflussung städtischer Liegenschaften durch die mit dem Vorhaben verbundene Verschattung, gutachterliche Vergleichsberechnungen oder Berechnungen von Kompensationszahlungen durchzuführen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.31).

- 8.9** Das lufthygienische Gutachten berücksichtigt nicht die zukünftige Klimaänderung und basiert auf veralteten Grundlagen (veraltete Verkehrserhebung der Stadt Münster 2009, veraltete Literatur Quelle 1989, veraltete Daten der Windrichtungsmessung). Darüber hinaus wird die Kfz-Benutzung der zukünftigen Bewohner sowie der Betrieb der Standheizungen an Taxiständen gutachterlich nicht betrachtet. Eine Überprüfung / Überarbeitung des Gutachtens in den benannten

Punkten unter Einbezug der Messstation Weseler Straße/Antoniuskirche wird angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gutachter nimmt wie folgt Stellung:

Zukünftige Klimaänderung

Das lufthygienische Gutachten wurde für den Zeitpunkt der frühestmöglichen Realisierung (2015) erstellt. Dieser Fall stellt das Worst-Case-Szenario dar, da mit fortschreitender Zeit die Fahrzeugflotte durch strengere Abgasnormen (z.B. Einführung von Euro6) oder den steigenden Anteil an Elektrofahrzeugen immer weniger Schadstoffe emittiert. Einflüsse des Klimawandels werden durch diesen übergeordneten Trend deutlich überlagert.

Veraltete Verkehrserhebung

Der weitaus größte Teil der im Untersuchungsgebiet freigesetzten Schadstoffemissionen stammt von den dort fahrenden Bussen. Die hierfür verwendeten Verkehrszahlen stammen aus dem Jahr 2013, wurden also sehr aktuell berücksichtigt. Falls es ausgehend von der Verkehrserhebung im Jahr 2009 bis zum Prognosejahr 2015 eine geringfügige Erhöhung des PKW-, bzw. LKW-Verkehrs geben sollte, wird diese die berechneten Emissionsmengen nur unwesentlich erhöhen. Es ist auszuschließen, dass durch diese Erhöhung Grenzwertüberschreitungen am Gebäude resultieren.

Literatur Quelle 1989

In der aufgeführten Literatur-Quelle [EICHHORN 1989] ist das für die Berechnungen eingesetzte Modell MISKAM umfangreich beschrieben. Seitdem wurde das Rechenmodell in Details weiterentwickelt und neue Versionen veröffentlicht. Die Berechnungen wurden mit der aktuellsten Version des Rechenmodells berechnet. Die physikalischen Prozesse, die in das Gleichungssystem einfließen, können jedoch weiterhin der Literaturangabe aus dem Jahr 1989 entnommen werden. Aufgrund der hohen physikalischen Qualität gilt MISKAM in Fachkreisen als das derzeit genaueste Prognosemodell zur Bestimmung von Luftschadstoff-Immissionen in komplexen Bebauungsstrukturen. Das Modell wurde demnach der Aufgabenstellung entsprechend ausgewählt.

Veraltete Winddaten

Für die Berechnung von Luftschadstoffimmissionen sind die Windrichtungsverteilungen eines durchschnittlichen, mittleren Jahres anzusetzen. Im vorliegenden Fall wurde eine Windstatistik aus den Jahren 1982-1991 ausgewählt. Aufgrund des langen Messzeitraumes ist die zeitliche Repräsentativität der Daten gegeben. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die durchschnittlichen Windverhältnisse seitdem verändert haben. Es spricht demnach nichts gegen die Verwendung dieser Statistik.

Kfz-Nutzung künftiger Bewohner

Durch die künftigen Bewohner des Gebäudes wird sich lediglich der PKW-Verkehr im Umfeld des Gebäudes unwesentlich erhöhen. Bei den hohen Verkehrsmengen im Untersuchungsgebiet und der deutlichen Überprägung der Emissionsstruktur

durch den hohen Anteil der Busse kann eine signifikante Erhöhung der Immissionen durch den PKW-Verkehr der Gebäudebewohner ausgeschlossen werden.

Betrieb Taxistand / Standheizungen

Die Berechnung der Emissionen durch Standheizungen im Bereich des Taxistandes ist mit sehr großen Unsicherheiten verbunden, da

- keine gesicherten PM10- und NOx-Emissionsfaktoren für Standheizungen existieren,
- nicht bekannt ist, wie viele der Taxis mit Standheizungen ausgestattet sind,
- nicht bekannt ist, an wie vielen Stunden des Jahres die Standheizung eingeschaltet wird,
- nicht bekannt ist, wie stark der Taxistand im Tagesverlauf ausgelastet ist.

Überschlägige Berechnungen (Annahme PM10 und NOx-Emissionen sind proportional zum Kraftstoffverbrauch, alle Taxis sind mit Standheizung ausgestattet, 15 Taxis stehen das ganze Jahr im Taxistand, 10% der Jahresstunden sind die Standheizungen eingeschaltet) weisen darauf hin, dass im Bereich des Hochhauses maximal mit geringfügigen Schadstoffhöhungen zu rechnen ist, die nicht zu Grenzwertüberschreitungen führen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die Hauptwindrichtung (Abbildung 4.3 im Gutachten). Durch die vorherrschenden südwestlichen Windrichtungen wurden die im Bereich des Taxistandes freigesetzten Emissionen vorwiegend in nordwestliche Richtungen abtransportiert. Das geplante Hochhaus wird somit nur teilweise beaufschlagt.

In den MISKAM-Berechnungen wurde zudem bereits berücksichtigt, dass die Taxis im Stop+Go-Fahrmuster über den Taxistand fahren.

Einbezug der Messstation Weseler Straße / Antoniuskirche

Die an der genannten Station gemessenen Immissionswerte resultieren aus der dortigen Verkehrsbelastung und den örtlichen Bebauungsstrukturen. Diese Parameter unterscheiden sich von der Situation im Umfeld des Berliner Platzes. Eine Einbeziehung der an der Station Wesel gemessenen Werte ergibt daher keinen Sinn.

Beschlussvorschlag

Der Anregung einer Überprüfung oder Überarbeitung des lufthygienischen Gutachtens wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.32).

- 8.10** Die Windkanaluntersuchung ist mit einer Messhöhe von umgerechnet 1,90 m nur bedingt aussagekräftig, die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Gebäude (Sog, Druck, Wirbel) werden nicht erfasst. Eine Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Gutachtens unter Berücksichtigung der tatsächlich geplanten Gebäudehöhe von 45 m und düsenförmigen Öffnung des Baukörpers wird angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung

Über die Windkanaluntersuchung wurden die Auswirkungen eines Gebäudes mit einer Höhe von 45 m auf die Benutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes in der dazu relevanten Bewegungshöhe der Menschen von rd. 1,90 m

ermittelt und beurteilt. Das Windgutachten bescheinigt an allen Punkten gute Aufenthaltsqualitäten nach Maßgaben der Behaglichkeit.

Mit Stellungnahme des Gutachters zeigt die Windkomfortuntersuchung, dass sich die Windsituation durch den Neubau nicht wesentlich ändert. Das lässt sich auch auf die Windbelastung der umliegenden Gebäude übertragen. Wie man z.B. aus der Messstelle W_20 in der Bahnhofstraße in der Nähe des gegenüberliegenden Gebäudes (Bild A20 im Bericht RC 1682/0613) ersehen kann, wird die maximale Windgeschwindigkeit durch den Neubau sogar erniedrigt. Das Gleiche gilt u. a. für die Messstellen W_15 und W_19.

Beschlussvorschlag

Der Anregung einer Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Windgutachtens wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.33).

- 8.11** Als Mitglieder des Aufsichtsrats der WBI GmbH und als Mandatsträger zur Bewertung des vorliegenden Planvorhabens ist ein Interessenkonflikt einiger Ratsmitglieder gegeben. Vor dem benannten Hintergrund wird angeregt die entsprechenden Ratsmitglieder von der Abstimmung des Bebauungsplans auszuschließen, alternativ das Mandat niederzulegen oder vorzeitig entschädigungsfrei aus dem Aufsichtsrat der WBI GmbH auszutreten.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein relevanter Interessenkonflikt oder Verstöße gegen geltende Rechtsvorgaben liegen nicht vor.

Die WBI GmbH ist nicht in das private Bauvorhaben eingebunden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Ratsmitglieder, die gleichzeitig Mitglieder des Aufsichtsrats der WBI GmbH sind, sollen von der Abstimmung über den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, alternativ das Mandat niederlegen oder aus dem Aufsichtsrat der WBI GmbH austreten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.34).

- 8.12** Vor dem Hintergrund der unter 8.1-8.11 benannten Inhalte ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 558 nicht zu verabschieden und eine einstweilige Veränderungssperre zu erlassen. Genehmigungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 356 und Nr. 558 sind einstweilig nicht zu erlassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die laut Punkten 8.1-8.11 vorgetragenen Anregungen nicht nachvollzogen werden, soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wie geplant weitergeführt werden. Die Genehmigung von Bauvorhaben in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne ist über das BauGB i. V. m. der BauO NRW abschließend geregelt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen, eine Veränderungssperre zu erlassen und einstweilig keine Genehmigungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 356 und Nr. 558 auszusprechen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.35).

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

- 1 Die folgenden Hinweise der **Westnetz GmbH** ergehen auch im Auftrag und mit Wirkung der RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes:
 - 1.1 Zu dem nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden 110-kV-Hochspannungskabel ist ein ausreichender Sicherheitsbereich von beidseitig 2,50 Meter einzuhalten, größere Höhenänderungen an dem bestehenden Gelände/Straßenhöhen sowie eine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse sind ausgeschlossen. Sicherheitsabstände anderer Leitungen zum Hochspannungskabel sind einzuhalten.
 - 1.2 Bei Baumaßnahmen sind aus Sicherheits-, Sicherheits- und Haftungsgründen alle Beteiligten über die Lage des Kabels aufzuklären.
 - 1.3 Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels ist die Westnetz GmbH zu verständigen. Über die ausführenden Baufirmen sind Planunterlagen über vorhandene Fernmelde-, Nieder-, Mittel- und Hochspannungsleitungen bei der Westnetz GmbH anzufordern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der Baumaßnahme und damit etwaige Eingriffe in das vorhandene Infrastrukturnetz werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den betroffenen Fachämtern der Stadt Münster sowie den Ver- und Entsorgern weitergehend abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Belange werden nicht berührt. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

- 2 Die **Bundesnetzagentur** hat folgende Hinweise vorgebracht:
 - 2.1 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken sind in dem angefragten Prüfgebiet zurzeit nicht in Betrieb, in dem zum Baubereich gehörenden Landkreis sind jedoch Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Die Betroffenheit des Baugebiets ist bei den jeweiligen Richtfunkbetreibern zu erfragen, dies gilt auch für Richtfunkstrecken militärischer Anwender.
 - 2.2 Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, wird mit der geplanten Höhe des Gebäudes über 20m auf eine Einbeziehung der jeweiligen Richtfunkbetreiber hingewiesen.
 - 2.3 Gemäß §68 ff. TKG ist für die Verlegung von öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationsleitungen ein unentgeltliches Wegerecht vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der Baumaßnahme und damit etwaige Eingriffe in Richtfunkstrecken sowie das Erfordernis zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den betroffenen

Fachämtern der Stadt Münster, Versorgungsanbietern sowie der Bundesnetzagentur weitergehend abgestimmt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung vor Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 558 hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Düsseldorf, mit Schreiben vom 12.09.2013 bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung bestehen. Bei einer Bauhöhe über 40 m wird grundsätzlich um Zuleitung des Bauantrags zur Einzelfallprüfung gebeten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Belange werden nicht berührt. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

3 Von der **Münster Netz GmbH stammen die folgenden Stellungnahmen:**

- 3.1** Es wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 558 vom 14.06.2013 und die aufgeführten und grundsätzlich noch gültigen Hinweise verwiesen.
- 3.2** Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Anschlusswerte der neuen Bebauung frühzeitig, im Hinblick auf den notwendigen Ausbau des Netzes und eventuellen Ausbau von vorhandenen Ortsnetzstationen, mitzuteilen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der Baumaßnahme sowie benötigte Anschlusswerte und damit etwaige Eingriffe in das vorhandene Infrastrukturnetz einschließlich von Regelungen zu Kostenübernahmen werden im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den betroffenen Fachämtern der Stadt Münster sowie den Ver- und Entsorgern weitergehend abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Belange werden nicht berührt. Ein Beschlussvorschlag ist nicht erforderlich.

4 Die **IHK Nord Westfalen trägt weder Anregungen noch Bedenken vor.**

5 Die **Handwerkskammer Münster trägt keine Anregungen vor.**

6 Der **LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen trägt folgende Anregung vor:**

- 6.1** Die Betroffenheit der historischen Stadtsilhouette aus nordwestlicher Ansicht kann mit den vorliegenden Planungsunterlagen nicht abschließend bewertet werden. Es wird angeregt, diese Situation anhand einer Fotomontage oder einem Ballonversuch zu simulieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Überprüfung der Einwirkung des Vorhabens aus nordwestlicher Ansicht / Steinfurter Straße über einen Stadtplan / Fotoabgleich sind Einwirkungen des Hochhausprojektes auf die historische Altstadt in dem benannten Bereich nicht gegeben. Weitere planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

Nach Stellungnahme der Denkmalbehörde der Stadt Münster 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 aber das Hochhaus mit der im Bebauungsplan 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 Wilkinghege 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 ehemalige 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. Eine einfache Dreisatzberechnung aus den Entfernungen und Höhen ergibt, 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.

Beschlussvorschlag

Der gewünschte Stadtplan / Fotoabgleich ist wie beschrieben durchgeführt worden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

- 7 Die **Bezirksregierung Münster** teilt schließlich mit, dass ihre seinerzeitige zustimmende Stellungnahme zum Vorentwurf auch für den offenliegenden Planentwurf Gültigkeit behält.