

Begründung

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565: Sentmaringer Weg 21

Inhalt	Seite
1 Planungsgrundlagen	2
1.1 Planungsanlass und Planverfahren	2
1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
2 Geltungsbereich	4
3 Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	4
3.1.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	5
3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen	6
4 Räumliche und strukturelle Situation	6
5 Planungsziele	7
6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	8
6.1 Grundzüge der Planung	8
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	8
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	8
6.2.2 Bebaubare Flächen	10
6.2.3 Bauweise und Bauform	11
6.2.4 Firstrichtung, Dachform	11
6.2.5 Material, Farbgebung	11
6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen	12
6.2.7 Werbeanlagen	12
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	13
6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung	13
6.3.2 ÖPNV-Anbindung	14
6.3.3 Verkehrsflächen	14
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	15
6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation	15
6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen	15
6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur	15
6.6 Grünflächen / Begrünung	16
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	16
6.6.2 Private Grünflächen	16
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft	16
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	17
6.6.5 Ausgleichsflächen	17
6.7 Immissionsschutz	18
6.7.1 Schallimmissionen	18
6.7.2 Luftschadstoffimmissionen	21
6.8 Altlasten / Altstandorte	21
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	21
6.10 Artenschutz	22
7 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange	24
7.1 Mensch	24
7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	24
7.3 Boden	25
7.4 Wasser	25
7.5 Klima / Luft	25
7.6 Landschaft	25
7.7 Kultur- und Sachgüter	25
8 Zusammenfassen der Umweltauswirkungen	26
9 Flächenbilanz	26
10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	26

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungsanlass und Planverfahren

Im Münsteraner Geistviertel, im Kreuzungsbereich Weseler Straße / Sentmaringer Weg, befindet sich der Standort der WL BANK AG - Westfälische Landschaft Bodenkreditbank - dessen XII-geschossiges Bürogebäude aus den 1970er Jahren eine städtebauliche Dominante zur Weseler Straße als südliche Haupteinfahrtsstraße in das Münsteraner Stadtzentrum markiert. Das Gebäude wird durch die WL Bank AG genutzt und trägt als langjähriger Betriebsstandort zu der Wirtschaftskraft in der Stadt Münster bei. Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung mit steigenden Mitarbeiterzahlen plant die WL BANK AG zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Standortes auf dem Nachbargrundstück zum bestehenden Bankgebäude einen Ergänzungsbau zu errichten.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde im Auftrag der WL Bank AG vom Büro plan.werk/Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH aus Münster ein Architekturkonzept erarbeitet, dessen Inhalte nun mit dem Bebauungsplan Nr. 565 als vorhabenbezogener Bebauungsplan in die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden sollen. Das Bebauungskonzept wurde im Beirat für Stadtgestaltung am 10.09. und 26.11.2013 sowie im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW) am 05.12.2013 vorgestellt und in den städtebaulichen Zielaussagen zur Ausrichtung, Ausformung und Kubatur des Gebäudes positiv bestätigt. Aussagen zur Architektur und Fassadengestaltung werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens abgestimmt und i. S. eines Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) weitergehend konkretisiert.

Das Vorhabengrundstück befindet sich vollständig im Eigentum der WL Bank AG. Das Grundstück wird derzeit durch einen II-geschossigen ehemaligen Gewerbebau überstanden, aktuell wird das Gebäude von der WL BANK als Lagerfläche genutzt. Mit Umsetzung der Vorhabenplanung wird das Gebäude abgerissen und durch einen VI-geschossigen Solitärbau ersetzt. Östlich an das Vorhabengrundstück grenzt ein Fuß- und Radweg, der den Park Sentmaring im Norden mit der Gartenvorstadt „Habichtshöhe/Grüner Grund“ im Süden verbindet. Zur Sicherung des Erhalts und der Qualität dieser wichtigen Wegeverbindung ist die Wegefläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Wegefläche befindet sich im Eigentum der Stadt Münster.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 mit Rechtskraft vom 30.04.1975, der für das Baugrundstück u. a. eine II-Geschossigkeit und die Ausweisung als Kerngebiet (MK) festsetzt. Innerhalb der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind die Büronutzungen des Erweiterungsbaus grundsätzlich zwar umsetzbar, mit der geplanten VI-Geschossigkeit des Vorhabengebäudes ist jedoch - insbesondere vor dem Hintergrund der unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden denkmalgeschützten Siedlung „Grüner Grund“ - eine städtebauliche Prüfung und bauleitplanerische Abwägung der Entwicklungsziele im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herbeizuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit einer Größe des Plangebiets von rd. 0,6 ha und vor dem Hintergrund, dass erhebliche Umweltauswirkungen mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten sind sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter nicht bestehen, liegen Ausschlusskriterien zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vor. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demzufolge nicht.

Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 12.02.2014. Der Aufstellungsbeschluss

wurde im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Münster am 21.02.2014 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 20.01.2015 im Bestandsgebäude der WL BANK AG am Sentmaringer Weg 1 in Münster durchgeführt, die Veranstaltung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2015 bis einschließlich 05.06.2015.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenplanung umfasst ein VI-geschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage, das als Erweiterungsbau zum westlich angrenzenden bestehenden Betriebsgebäude ‚Sentmaringer Weg 1‘ der WL BANK AG Raum für bis zu 300 Arbeitsplätze bieten soll.

Der Z-förmige Neubau nimmt die Gebäudefluchten und Ausrichtung des Bestandsgebäudes auf, formuliert aber gleichzeitig eine klare Eigenständigkeit im städtebaulichen Umfeld. Für den VI-geschossigen Neubau ist eine maximale Gebäudehöhe von 24,00 m vorgesehen, was rd. der Hälfte der Höhe des derzeitigen Bestandsgebäudes auf dem Grundstück entspricht. Das Planvorhaben wird über eine Fahr- und Zuwegung vom Sentmaringer Weg erschlossen, der Eingangsbereich befindet sich im Inneren des Grundstücks in der Gebäudemitte. Eine direkte Verbindung vom Neubau zum Bestandsgebäude ist nur über die Tiefgarage gegeben.

Das Nutzungskonzept sieht ausschließlich Büroräume vor, die Ausnahme bildet ein im Erdgeschoss optional vorgesehener Versammlungs-/Seminarraum. Das Grundrisskonzept ist in allen Geschossen identisch. Der gemeinschaftliche betriebliche Funktionsbereich mit Mensa, Konferenzräumen etc. bleibt weiterhin alleinig im bestehenden Hauptgebäude. In den zwei Untergeschossen des Neubaus sind neben der Tiefgarage ein Archiv sowie Technikräume untergebracht. Als ausschließliche Büronutzungen sind alle Nutzungen auf den Tageszeitraum begrenzt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks für Kfz erfolgt über den Sentmaringer Weg, wobei die heutige Grundstückszufahrt um ca. 12 m in westlicher Richtung zum Kreuzungspunkt Weseler Straße verschoben werden muss. Die mit den zusätzlichen Nutzungen erforderlichen bauordnungsrechtlichen Stellplätze werden in einer II-geschossige Tiefgarage untergebracht, die als Erweiterung der bestehenden Tiefgaragenanlage über die bereits bestehende Rampe erschlossen wird. Die neue Tiefgarage sieht Platz für rd. 126 Kfz- und 102 Fahrradstellplätze vor, die Fahrradstellplätze befinden sich ausschließlich im 1. Untergeschoss. Oberirdisch sind insgesamt 7 Stellplätze in Form von ebenerdigen offenen Stellplätzen geplant. Diese sollen insbesondere als Behindertenstellplätze oder auch zeitlich begrenzt für Anlieferfahrzeuge vorgehalten werden. Neben den Kfz-Stellplätzen sind in direkter Nähe zum Eingangsbereich des Neubaus ca. 16 Fahrradstellplätze geplant.

Der östlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Fuß- und Radweg bleibt unverändert erhalten und dient auch zukünftig als wichtige Wegeverbindung zwischen Park Sentmaring und der denkmalgeschützten Gartenstadt ‚Habichtshöhe/Grüner Grund‘.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist eine städtebaulich architektonische Weiterentwicklung moderner Büroarchitekturen im Spannungsfeld und Übergang zu großzügigen Grün- und Freianlagen und denkmalgeschützten historischen Siedlungsstrukturen verbunden. So beabsichtigt auch die IHK Nord Westfalen (Sentmaringer Weg 61) auf den östlich zum Plangebiet angrenzenden Flächen die Errichtung eines III-geschossigen Seminar- und Weiterbildungszentrums. Durch das Zusammenspiel der Vorhabenplanung und der beabsichtigten baulichen Erweiterung der IHK wird der Standort Sentmaringer Weg mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung/Verwaltung/Weiterbildung weitergehend gestärkt.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 setzt sich zusammen aus dem Vorhabengrundstück, der öffentlichen Wegeparzelle des östlich angrenzenden Fuß- und Radweges sowie Teilen der Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Weges. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Schnittpunkt der nördlich verlängerten östlichen Gebäudekante des bestehenden Bankgebäudes mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 644, von hier aus entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 644 in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 644, 645 und 756, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 645 bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 645, 646 und 756, von hier aus weiter in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 646 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 646,
- im Osten durch den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 646, von hier aus entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 646 in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 647, weiter in westlicher Richtung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 647, von hier aus weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 647 bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 645, 647 und 791, weiter in südliche Richtung (ca. 5,95 m) gefluchtet auf die nördliche Straßenausbaugrenze des Sentmaringer Weges,
- im Süden durch die nördliche Straßenausbaugrenze des Sentmaringer Weges vom Schnittpunkt der gefluchteten Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 647 nach Süden bzw. der verlängerten östlichen Gebäudekante des bestehenden Bankgebäudes nach Süden mit der Straßenausbaugrenze,
- im Westen durch den Schnittpunkt der verlängerten östlichen Gebäudekante des bestehenden Bankgebäudes in südlicher Richtung mit der nördlichen Straßenausbaugrenze des Sentmaringer Weges, von hier aus gefluchtet auf den südöstlichen Eckpunkt des Bestandsgebäudes der WL-Bank, weiter entlang der östlichen Gebäudekante des Bestandsgebäudes in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der verlängerten Gebäudekante der WL-Bank in nördlicher Richtung mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 644.

Innerhalb der Gemarkung Münster umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke:

Flur 203: Flurstücke 645 und 646 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 644 und 791 teilweise.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die Darstellung dokumentiert die bestehenden Nutzungen und Strukturen am Standort nördlich des Sentmaringer Weges mit dem grundsätzlichen Schwerpunkt von Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die östlich des Vorhabenbereiches liegende Wegeverbindung ist Teil der Grünflächendarstellung mit dem Park Sentmaring im Norden in der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ bzw. ‚Parkanlage‘ und den Freiflächen der Denkmalschutzsiedlung

„Habichtshöhe/Grüner Grund“ im Süden in der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘. Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nimmt die Darstellung von Wohnbauflächen südlich des Sentmaringer Weges die bestehenden Wohnnutzungen auf, für das Grundstück des Seminar- und Weiterbildungszentrums der IHK östlich der Grünwegeachse dokumentiert die Darstellung als Sondergebiet ‚Hochschule‘ die damaligen Entwicklungsziele zur Erweiterung der Fachhochschule am Standort.

Mit der Errichtung eines Bürogebäudes entspricht die geplante Vorhabennutzung uneingeschränkt den bestehenden Nutzungszielen des wirksamen Flächennutzungsplanes, auch bleibt die bestehende Wegeverbindung zwischen dem Park Sentmaring und dem „Grünen Grund“ unverändert als „Grüne Verbindungsachse“ erhalten. Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird somit in vollem Umfang entsprochen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 565 nicht erforderlich.

3.1.2 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 „Sentmaringer Weg/Weseler Straße“ in der Fassung der 2. Änderung mit Rechtskraft vom 07. Mai 1982.

Der Bebauungsplan Nr. 177 aus dem Jahr 1975 sichert die Erschließung und bauliche Nutzung der Flächen der Industrie- und Handelskammer (Sentmaringer Weg Nr. 61), der ehemaligen Werkkunstschule (Sentmaringer Weg Nr. 53) und die der Westdeutschen Genossenschaftszentralbank zwischen dem Grundstück der Werkkunstschule und der Weseler Straße. Der nördlich der Grundstücke anschließende Park Sentmaring einschließlich der Wegeverbindung zum Sentmaringer Weg ist als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Weges ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 177.

Für das Grundstück der Industrie- und Handelskammer ist im Bebauungsplan Nr. 177 eine bis zu V-geschossige Bebauung vorgesehen, im Bereich der Westdeutschen Genossenschaftszentralbank sind maximal 13 Vollgeschosse zulässig. Beide Baugebiete sind als Kerngebiete gem. § 7 BauNVO festgesetzt, das ehemalige Grundstück der Werkkunstschule, Sentmaringer Weg 53 (bis dahin als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule ausgewiesen), wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 als Erweiterungsfläche der Fachhochschule Münster als Sondergebiet - Hochschule festgesetzt. Der Standort der Industrie- und Handelskammer einschließlich des Parks Sentmaring ist zwischenzeitlich über den seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 444 „Haus Sentmaring - Sentmaringer Weg/Weseler Straße bei unveränderten Grundzielsetzungen planungsrechtlich gesichert. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den Baugrundstücken Tiefgaragen und im beschränkten Umfang oberirdische Stellplätze zulässig. Für die Energieversorgung ist die vorhandene Trafostation im Südwesten des Grundstücks der Werkkunstschule als Fläche für Versorgungsanlagen in ihrem Bestand gesichert.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 als Teilgrundstück der Westfälischen Landschaft Bodenkreditbank setzt der Bebauungsplan Nr. 177 neben der Kerngebietsfestsetzung (MK) eine geschlossene Bauweise fest. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,7 begrenzt. Die Geschossigkeit nach Westen zum Bestandsgebäude und damit auch zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche des Sentmaringer Weges ist auf bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt, der östliche Grundstücksbereich ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Rückwärtig nach Norden und Osten wird eine Bebaubarkeit mit eingeschossigen Gebäudeanlagen ermöglicht. Die Wegeverbindung zwischen der Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Weges im Süden

und dem Park Sentmaring im Norden ist über eine Breite von ca. 5 m als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Die Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 entsprechen in der Art der baulichen Nutzung und den Versiegelungsanteilen grundsätzlich den Zielsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, lediglich in der Höhe der baulichen Anlagen mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung sowie in der Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sollen mit dem VI-geschossigen Planvorhaben verbesserte Ausnutzbarkeiten und neue städtebauliche Akzente formuliert werden. Die Zielsetzungen sind in den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht umsetzbar, insbesondere auch vor dem Hintergrund der unmittelbar südlich angrenzenden Denkmalsiedlung ‚Grüner Grund‘ sind die veränderten städtebaulichen Zielsetzungen in eine Abwägung einzustellen, so dass eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich ist. Die Änderung erfolgt über das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 177 aufgehoben.

3.1.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Unmittelbar südlich zum Plangebiet grenzt die ehemalige Gartenvorstadtsiedlung Habichtshöhe/Grüner Grund an. Wegen ihrer überregionalen Bedeutung für die Gartenstadtbewegung ist die 1924-31 entstandene Siedlung aus stadt-, siedlungs- und architekturgeschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden.

Für die Siedlung ist die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Erweiterung der Anzeigepflicht für Werbeanlagen in der Wohnsiedlung "Grüner Grund" erlassen worden, die die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt zum Schutzziel hat.

Sonstige Satzungen oder Verordnungen der Stadt Münster sind vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 nicht betroffen.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Mitte, im sogenannten Geistviertel im Eckbereich der Weseler Straße zum Sentmaringer Weg. Das Grundstück schließt unmittelbar östlich an das bestehende Bürogebäude ‚Sentmaringer Weg 1‘ der WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank an.

Geprägt wird der Standort durch das Spannungsfeld moderner Büro- und Verwaltungsarchitekturen nördlich des Sentmaringer Weges im Umfeld baumbestandener großzügiger Grün- und Freiflächen und der 2-geschossigen Wohnbebauung südlich des Sentmaringer Weges als Teil der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung "Habichtshöhe/Grüner Grund" sowie der 3-geschossigen Wohnbebauung aus den 1940/50er Jahren zur Weseler Straße. Mit seinen bis zu 13 Geschossen bildet das bestehende Bankgebäude eine wichtige städtebauliche Dominante zur Weseler Straße als Haupteinfahrtstraße von Süden in die Münsteraner Innenstadt. Das Vorhabengrundstück selbst ist durch einen 2-geschossigen ehemaligen Gewerbebau mit zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen größtenteils überbaut. Das Gebäude wird derzeit zu Lagerzwecken genutzt und wird nach Abriss durch den VI-geschossigen Ergänzungsbau der WL-BANK AG neu überplant.

Mit dem Park Sentmaring nördlich des Plangebietes befindet sich eine attraktive öffentliche Grünanlage im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengrundstücks. Über den bestehenden Fuß- und Radweg östlich des Plangebiets ist der Park mit den Grün- und Freiflächen der Gartenvorstadt im Süden verbunden. Weiter östlich grenzen die Flächen der ehemaligen Werkkunstschule (Sentmaringer Weg Nr. 53), der ursprünglich II- bis III-geschossige Gebäudekomplex wurde bereits vollständig rückgebaut. Auf dem nun mehr brachliegenden Areal plant die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Sentmaringer Weg 63) den Neubau eines Weiterbildungszentrums.

Die weiter östlich und südlich anschließenden übergeordneten Planbereiche dienen hauptsächlich dem Wohnen und sind durch eine eher kleinteilige durchmischte Bebauungsstruktur, vorrangig II- bis III-geschossiger Geschosswohnungsbauten und bis zu II-geschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaustypologien aus unterschiedlichen Entstehungszeiträumen gekennzeichnet. Eine städtebauliche und architektonische Besonderheit innerhalb des Geistviertels stellt die seit 1982 unter Denkmalschutz gestellte Gartenvorstadt "Habichtshöhe / Grüner Grund" dar. Die zwischen 1924 und 1931 am damaligen Stadtrand errichtete Mustersiedlung umfasst 650 Wohneinheiten im Heimatschutzstil und gehört deutschlandweit zu den bedeutendsten und sehr gut erhaltenen Siedlungen der Gartenstadtbewegung der 1930er Jahre. Mittelpunkt der Gartenvorstadt ist der trapezförmige baumbestandene Anger, der sogenannte „Grüne Grund“, der sich über eine Länge von ca. 400 m aus der schmalen Zufahrt am Sentmaringer Weg bis zu seiner vollen Breite von ca. 100 m am Inselbogen stufenweise entwickelt. Im zentralen Bereich der Anlage befindet sich eine Platzfläche mit dem Monument des ehemaligen Habichtsbrunnens.

Die Weseler Straße (B 219) im Westen zum Plangebiet ist eine der Haupteerschließungsachsen der Stadt Münster, über die der Vorhabensbereich sowohl mit der Innenstadt als auch mit dem Umland Münsters verbunden ist. Als Einfahrtsstraße zur Innenstadt grenzen neben zum Teil großmaßstäblichen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden geschlossene Straßenrandbebauungen sowie gewerbliche Nutzungen. Westlich zur Weseler Straße erstrecken sich weitere öffentliche Grün- und Freiraumstrukturen, die sich durch die bestehenden Wohnquartiere bis zum Aasee entwickeln. Entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung ist die Weseler Straße mit zum Teil erheblichen Verkehrsbelastungen belegt.

5 Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines VI-geschossigen Erweiterungsbaus der Westfälischen Landschaft Bodenkreditbank AG im räumlichen Anschluss an das vorhandene Bestandsgebäude am Sentmaringer Weg geschaffen werden. Mit Raum für bis zu 300 Arbeitsplätze dient das Planvorhaben der langfristigen Sicherung des Standortes der WL BANK AG in Münster.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Überplanung eines ehemaligen, derzeit untergenutzten Gewerbegebäudes verbunden und werden die Bestandsnutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb einer einheitlich genutzten Liegenschaft zusammengeführt. Neben den betriebswirtschaftlichen Überlegungen zur Sicherung des Unternehmensstandortes ist eine nutzungsstrukturell einheitliche Überplanung der Liegenschaften aufgrund der damit verbundenen positiven Harmonisierungseffekte auch ausdrückliches Planungsziel der Stadt Münster und einer separaten gewerblichen Entwicklung vorzuziehen. Alternative Standorte für das Bankgebäude sind in dem Erfordernis als Erweiterungsbaus für das Bestandsgebäude ebenfalls nicht gegeben.

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt unter Beachtung der freiraumplanerischen und denkmalpflegerischen Belange am Standort. So wird die Verknüpfung des Parks Sentmaring mit den Freiflächen im Bereich der Gartenstadtsiedlung „Grüner Grund“ über die bestehende

Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert und ist über den V+E-Plan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umsetzung der städtebaulich architektonischen Gestaltungsziele im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudebestandes gewährleistet.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung gehen zurück auf das städtebaulich architektonische Gestaltungskonzept zum Erweiterungsbau der WL-BANK AG des Büros plan.werk / Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH. Das Konzept wurde als handlungsleitende Grundlage für die Überplanung des Standortes in den formulierten Entwicklungszielen durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Münster positiv bestätigt.

Neben den betriebswirtschaftlichen und nutzungsspezifischen Vorgaben als Erweiterungsgebäude einer bestehenden Einrichtung berücksichtigt das Konzept auch die städtebaulichen Erfordernisse im Übergang moderner Büroarchitekturen zum teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand der angrenzenden Wohnbebauungen. So ist über die Ausrichtung des Erweiterungsgebäudes eine klare Zuordnung zum Bestandsgebäude gegeben, gleichzeitig ist über die ausschließlich über das Untergeschoss geplante Verbindung zwischen den Gebäudeeinheiten eine städtebaulich architektonische Eigenständigkeit des Neubaus als Solitärgebäude im Umfeld großzügiger öffentlicher Grün- und Freianlagen gewährleistet. In der Wahrnehmung als eigenständiges Gebäude und über den deutlichen Abstand des Planvorhabens zu den südlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohngebäuden werden Unmaßstäblichkeiten durch blockhafte Gebäudekomplexbildungen oder städtebaulich unverträgliche Nähen zwischen den Bebauungen ausgeschlossen.

Mit Blick auf die bestehenden Grünnetzungen wird die östlich an das Baugrundstück angrenzende, vorhandene öffentliche Fuß- und Radwegeachse vom Park Sentmaring zu den Freiflächen der Siedlung „Grüner Grund“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Über die verkehrliche Anbindung des Neubaus und des Bestandsgebäudes über eine gemeinsame Zufahrt vom Sentmaringer Weg können die Störeffekte auf die angrenzenden Nutzungen minimiert werden, die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss durch die geplante Verlegung des Zufahrtsbereichs sind zu überprüfen. Weitergehend werden die standortbezogenen Umweltfaktoren, insbesondere die Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Wohnnachbarschaft sowie die Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte zur Sicherung der Entwicklungsziele und Verträglichkeit des Vorhabens werden in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Neben der planungsrechtlichen Sicherung wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der begleitende Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Sicherung der Umsetzung der Vorhabenziele erfolgt über einen zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 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 Vorhabenbereich gem. § 12 Abs. 3 BauGB als Art der baulichen Nutzung „Büronutzungen“ festgesetzt.

Über die Festsetzung wird ausschließlich die am Standort geplante Vorhabennutzung entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen planungsrechtlich gesichert. Mit der festgesetzten 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.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 werden zur Nutzungsdichte als **Maß der baulichen Nutzung** nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Für den gekennzeichneten Vorhabenbereich wird das Vorhaben im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB über die in der Planzeichnung und in den Anlageblättern dokumentierten Gebäudeflächen, Gebäudeschnitte und -ansichten abgebildet. Die daraus resultierende Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl werden in der Planzeichnung festgesetzt mit

- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,8.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 sichert die geplante Überbauung des Grundstücks durch das aufstehende Gebäude. Mit den weitergehenden Versiegelungsanteilen der Tiefgarage, Erschließungs- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die festgesetzte GFZ von 1,8 berücksichtigt die erforderlichen Flächenanteile der geplanten Obergeschossnutzungen mit sechs Vollgeschossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur GRZ und GFZ wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 177 derzeit für das Grundstück geltende Grund- und Geschosflächenzahl von 0,5 bzw. 1,7 nur geringfügig überschritten, die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 für das im BP Nr. 177 festgesetzte Kerngebiet werden dabei deutlich unterschritten. Insgesamt wird mit den Festsetzungen den Maßgaben zur Grund- und Geschosflächenzahl gemäß §§ 17 und 19 BauNVO uneingeschränkt entsprochen.

Die Sicherung der geplanten **Höhe des Gebäudes und baulicher Anlagen** aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO über die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe in Kombination mit einer zwingenden Anzahl an Vollgeschossen. So wird

- für den gekennzeichneten Vorhabenbereich eine zwingende Gebäudehöhe von 24,00 m bei einer zwingenden VI-Geschossigkeit festgesetzt, dabei kann in Anwendung des § 18 Abs. 2 BauNVO die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m über- bzw. unterschritten werden. Als Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) Attika des Hauptdaches anzunehmen.

Um den allgemeinen technischen Erfordernissen der geplanten Vorhabennutzung zu entsprechen wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 2,80 m für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden der Hauptgebäude zurückgesetzt werden.

Mit den geplanten Gebäudehöhen wird ein barrierefreier Zugang sichergestellt, gleichzeitig sind Belange des Schutzes gegenüber starkem Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Um den Erfordernissen einer optimalen Oberflächenentwässerung bei Starkregen zu entsprechen, wird festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses mindestens 30 cm über der zur Erschließung des Bauwerks dienenden Verkehrsfläche / eingetragener BZP Sentmaringer Weg liegen muss (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs bleibt davon unberührt erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Höhen ist die Errichtung der geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen gewährleistet, gleichzeitig bleibt die Verträglichkeit der baulichen Anlagen gemäß den Vorgaben des V+E-Plans gewahrt.

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich von mehreren Richtfunkstrecken unterschiedlicher Betreiber. Nach Abstimmung kann innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der im Vorhabensbereich festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe die mit 62,95 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Sentmaringer Weg (außerhalb des Geltungsbereichs) in Höhe des derzeitigen Einfahrtsbereichs zum Vorhabensgrundstück anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet. Innerhalb der Höhenfestsetzung ist in Referenz zum Höhenbezugspunkt eine absolute Gebäudehöhe von 24,00 m sichergestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird das geplante Bebauungsprofil in den Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfskonzeptes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen und planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden die maßstäbliche und funktionale Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur gewährleistet, flexible Anpassungsoptionen zur Berücksichtigung wechselnder bautechnischer Ausführungserfordernisse bleiben im weiteren Planungsprozess erhalten.

6.2.2 Bebaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Stellung des geplanten Vorhabengebäudes und baulicher Anlagen auf dem Vorhabensgrundstück entsprechend den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plans). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 Absatz 1 BauNVO als

- „Z-förmiges“, rd. 62,00 m x 26,50 m tiefes Baufenster parallel zum Bestandsgebäude (außerhalb des Geltungsbereiches) festgesetzt. Mit Ausnahme der südlichen Begrenzung wird das Baufenster umlaufend durch Baugrenzen festgesetzt, nach Süden zum Sentmaringer Weg, sichert die festgesetzte Baulinie eine durchlaufende straßenseitige Gebäudeflucht zwischen dem westlich angrenzenden Bestandsgebäude und dem Planvorhaben.

Weitergehend wird zur Sicherung einer differenzierten Fassadengestaltung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen ein Zurücktreten von der Baulinie im Erdgeschoss um bis zu 1,00 m als zulässig textlich festgesetzt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dokumentieren die Gebäudestellungen und die grundlegenden Gebäudeabmessungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die grundlegende Maßstäblichkeit des Planvorhabens entsprechend dem V+E-Plan bleibt davon unberührt erhalten.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Entsprechend dem städtebaulich architektonischen Konzept des Planvorhabens mit einer Gebäudelänge von teilweise mehr als 50,00 m bei gleichzeitig offener Gebäudestellung ohne zwingende Anbaunotwendigkeit, wird für den Vorhabenbereich keine Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäudelängen größer 50,00 m möglich, gleichzeitig bleibt über die nach wie vor einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NRW die städtebauliche Zielsetzung einer Solitärbebauung mit seitlichem Grenzabstand unverändert erhalten.

Mit dem Planvorhaben und seiner Festsetzung als ‚Büronutzung‘ sind Regelungen zu Bau-/Wohnformen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zur Bauform werden nicht getroffen.

6.2.4 Firstrichtung, Dachform

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 565 sieht die Errichtung eines 24 m hohen Solitärgebäudes im räumlichen Anschluss an ein bis zu XIII-geschossiges bestehendes Bürogebäude vor. Daran angrenzend liegen zwei bis dreigeschossige Wohnbebauungen mit einem durchgehenden Satteldach traufständig zur davorliegenden Erschließungsstraße. Eine Aufnahme von Firstrichtungen und Dachformen aus dem Siedlungsbestand auf die solitäre Vorhabenplanung ist nicht gegeben und stadtgestalterisch auch nicht sinnvoll.

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

Zur Sicherung einer städtebaulich architektonischen Gestaltqualität des Planvorhabens im Kontext der bestehenden Bürogebäude und Siedlungsstrukturen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

- als zulässiges Hauptmaterial für die Fassaden ausschließlich Glas und Metall in beige-/bronzefarbenen Farbtönen festgesetzt. Zur weitergehenden Gliederung und Akzentuierung der Fassaden können in Abstimmung mit der Stadt Münster untergeordnet andere Materialien/Farbtöne bis zu einem Anteil von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche Verwendung finden.

Über das festgesetzte Hauptmaterial wird sichergestellt, dass sich der Neubau vom Bestandsgebäude der WL BANK AG absetzt und beide Gebäude als eigenständige solitäre Baukörper im Stadtkontext wahrgenommen werden. Gleichzeitig nimmt sich der Erweiterungsbau in Material und Farbgebung bewusst zurück und erwirkt somit eine größtmögliche Einpassung insbesondere im Übergang zu den südlich angrenzenden denkmalgeschützten Fassaden der Gartenstadtsiedlung.

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 Vorhabenbereich nicht erforderlich. Ergänzende Aussagen zur baulichen Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der Aussagen zu Material und Farbgebung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB und im Durchführungsvertrag getroffen.

6.2.6 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Nutzung erfolgt ausschließlich auf dem privaten Vorhabengrundstück.

Der Stellplatznachweis wird über die Errichtung einer II-geschossigen Tiefgarage mit ca. 126 Stellplätzen geführt. Die Tiefgarage ist als Erweiterung der bereits vorhandenen Anlage in das östlich angrenzende Vorhabengrundstück geplant, die bestehende Rampeanlage bleibt dabei erhalten, lediglich die Zufahrt vom Sentmaringer Weg mit dem Rampeanschluss wird entsprechend der erforderlichen Lage zum Erweiterungsgebäude um rd. 12 m in westlicher Richtung verschoben (s. a. Kapitel 6.3.1). Für Kurzparker werden neben den Tiefgarageneinstellplätzen zusätzlich rd. 7 offene ebenerdige Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück vorgehalten. Die Stellplätze werden über die gemeinsame Zufahrt zur Rampeanlage angebunden.

Zur Sicherung der Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen für den ruhenden Verkehr entsprechend dem vorliegenden Parkierungskonzept werden im Bebauungsplan

- die ebenerdigen privaten PKW-Stellplatzflächen sowie die Flächen der Tiefgarage einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (TGa) festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Tiefgaragenbereiche ist die Errichtung von Stellplätzen oder Anlagen für den ruhenden Verkehr unzulässig.

Zur Sicherung einer Gestaltqualität der ebenerdigen Stellplatzflächen abseits störender Carporteinbauten wird zusätzlich festgesetzt, dass auf den mit „St“ festgesetzten Flächen ausschließlich die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig ist. Darüber hinaus wird die geplante Unterbringung von Archivräumen in dem Untergeschoss in der Tiefgarage als ausnahmsweise zulässige Nutzung in der Tiefgaragenanlage festgesetzt.

Neben den PKW-Einstellplätzen werden im Zusammenhang mit der Vorhabennutzung ca. 118 Fahrradabstellplätze entsprechend den Maßgaben der Stadt Münster auf dem Vorhabengrundstück realisiert. Hiervon sind etwa 16 oberirdisch und 102 im ersten Untergeschoss der Tiefgarage vorgesehen. Die Fahrradeinstellplätze in der Tiefgarage werden über die Rampeanlage erschlossen.

Zur Sicherung der Gestaltqualität und Integration der oberirdischen Fahrradstellplätze in die Freiraumgestaltung werden die Standorte für Fahrradabstellanlagen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan im Bebauungsplan

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO als Flächen für Fahrradstellplätze (FSt) festgesetzt.

Mit Blick auf die festgesetzte Vorhabennutzung als ausschließliche Büronutzung sind weitergehende Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht erforderlich und werden nicht getroffen.

6.2.7 Werbeanlagen

Als Entwicklungsziel des Bebauungsplans Nr. 565 sind ausschließlich Büronutzungen mit der WL BANK AG als alleiniger Nutzer vorgesehen. Belange der Außenwerbung sind daher lediglich als Einzelschriftzüge am Gebäude von Bedeutung.

Zur Sicherung einer grundsätzlichen Gestaltqualität möglicher Werbeanlagen sowie zur Vermeidung von Störeffekten im Kontext zur südlich angrenzenden denkmalgeschützten Wohnbebauung „Grüner Grund“ werden folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 BauO NRW als grundlegende Vorgaben zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen:

- Im gesamten Vorhabenbereich sind Werbeanlagen an Gebäuden mit wechselndem Licht (Blinkreklame) / bewegtem, laufendem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika unzulässig.

Über die getroffenen Festsetzungen wird ein von Werbeanlagen störungsfreies und hochwertiges Erscheinungsbild des Gebäudes planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig wird der Notwendigkeit nach einer angemessenen Außendarstellung der WL-BANK AG am Standort entsprochen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

6.3.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Betriebsgrundstück der WL-BANK AG ist über eine Zu- und Abfahrt vom Sentmaringer Weg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Münster angebunden. Als innerörtliche Erschließungsstraße hat der Sentmaringer Weg Verteilfunktion für die Verkehre der umliegenden Stadt- und Wohnquartiere, nach Westen schließt der Sentmaringer Weg als Lichtsignalgesteuerter Kreuzungspunkt mit separater Linksabbiegespur an die Weseler Straße (B 219) als südwestliche Hauptein-/ausfahrtsstraße der Stadt Münster an. Im Vorfeld des Sentmaringer Weges grenzen auf dem privaten Bestandsgrundstück als auch auf dem Vorhabengrundstück Wegeflächen und ebenerdige Stellplatzanlagen an die öffentliche Verkehrsfläche an. Neben der privaten Grundstückerschließung verläuft im östlichen Anschluss an das Vorhabengrundstück ein öffentlicher Fuß- und Radweg als direkte Wegeverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Park Sentmaring und den Freiflächen der südlich des Sentmaringer Wegs liegenden Denkmalschutzsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“.

Auch nach Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 565 erfolgt die Anbindung sowohl des bestehenden als auch des erweiterten Betriebsgrundstücks über eine alleinige, gemeinsame Grundstückszufahrt vom Sentmaringer Weg. Aufgrund der städtebaulichen Ausrichtung des Planvorhabens zum Bestandsgebäude ist jedoch eine Verlegung der derzeitigen Grundstückszufahrt um rd. 12 m nach Westen in Richtung Weseler Straße erforderlich. Parallel der neuen Grundstückszufahrt mit Rampenanlage zur rückwärtig gelegenen bestehenden Tiefgarageneinfahrt verläuft als separater Wegestrich die Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer auf dem Grundstück.

Die derzeit bestehenden rd. 40 privaten Stellplätze im Umfeld der Grundstückszufahrt werden rückgebaut und der Vorbereich zur Straße gemäß den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplanes umgebaut. Als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze werden rd. 7 neue ebenerdige Stellplätze im Bereich der Rampenzufahrt auf dem Vorhabengrundstück errichtet (s. a. Kapitel 6.2.6).

Mit Umsetzung des Planvorhabens mit einer II-geschossigen Tiefgarage mit ca. 126 zusätzlichen Stellplätzen für die geplanten Büronutzungen sind Mehrverkehre auf die angrenzenden öffentlichen Straßen verbunden. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme¹ erstellt, in der die nutzungsbezogenen

¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 565, Sentmaringer Weg 21, Münster
Verlegung der Einfahrt der Tiefgarage Sentmaringer Weg 1/21
Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, 13. März 2015

Mehrverkehre in Bezug auf die Verkehrsabläufe der Straßen und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte, hier: Kreuzung Weseler Straße / Sentmaringer Weg, untersucht wurde. Grundlage für die Untersuchung bilden die an mehreren Tagen und zur Hauptverkehrszeit durchgeführten Verkehrsbeobachtungen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- im Bestand kein Rückstau von der Lichtsignalanlage bis zur geplanten Ausfahrt gegeben ist.
- nach Umsetzung des Planvorhabens, unter Berücksichtigung der Bestandsbelastung der Lichtsignalanlage und abgeleitet aus den üblichen Stellplatzumschlagszahlen und Tagesganglinien, mit den verbleibenden ca. 90 Meter Rückstaubereich zwischen der geplanten Ausfahrt und der Lichtsignalanlage Weseler Straße/Sentmaringer Weg eine Überstauung des verlegten Ausfahrtbereiches nicht zu erwarten ist.

Relevanten Auswirkungen auf die äußere Erschließung und die Funktionsabläufe der bestehenden Verkehrsstrukturen sind demnach nicht gegeben, auch nach Umsetzung der Maßnahmen ist ein störungsfreier Ablauf der Verkehre und eine uneingeschränkte Leistungsfähigkeit in den betroffenen Knotenpunkten über den gesamten Tag gewährleistet. Verkehrliche Belange stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 nicht entgegen.

6.3.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist gut über den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linien 7, 15, 16, E7, E15, E16, E84 und N84 Richtung Innenstadt bzw. südliche und westliche Stadtgebiete haben mit der Haltestelle „Sentmaringer Weg WL Bank/IHK“ ihren Haltepunkt an der Weseler Straße und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Über die Haltestelle „Grüner Grund“ am Inselbogen, ca. 450 m entfernt vom Vorhabengrundstück, sind mit der Linie 2 und N81 zwei weitere Busverbindungen in Richtung Innenstadt bzw. Clemenshospital gegeben.

6.3.3 Verkehrsflächen

Entsprechend dem Vorhabenkonzept mit einer Verschiebung der derzeitigen Grundstückszufahrt und Neugestaltung des Grundstücksvorbereiches zur Verkehrsfläche des Sentmaringer Weges sind bauliche Anpassungen im Anschluss der privaten Erschließungsflächen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche vorzunehmen (s. Kapitel 6.3.1).

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit den Anpassungsmaßnahmen wird

- über die gesamte Länge des Vorhabengrundstücks die Straßenverkehrsfläche des Sentmaringer Wegs über eine Tiefe von rd. 6 m in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs in Abstimmung auf die Grundstückszufahrt wird darüber hinaus neben der Festsetzung der Lage der Ein- und Ausfahrt im Anschluss an die Verkehrsfläche der übrige südliche Grenzverlauf des Vorhabengrundstücks als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt.

Östlich angrenzend zum Vorhabenbereich verläuft mit dem bestehenden Fuß- und Radweg die Wegeverbindung vom Park Sentmaring zu den Freiflächen der Gartenstadtsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“. Zur Sicherung der verkehrlichen und funktionalen Belange wird

- die Wegefläche (Flurstück 646) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und über eine Länge von rd. 80 m in der bestehenden

Breite von rd. 5 m - 7 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist der Einbau einer Mittelinsel auf dem Sentmaringer Weg in Höhe Haus Nr. 20 beabsichtigt. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die geplante Mittelinsel wird deshalb nur nachrichtlich in die Planfassung aufgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen ist die Erschließung des Planvorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet und werden die verkehrlichen öffentlichen Belange uneingeschränkt sichergestellt.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

6.4.1 Ver- und Entsorgungssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ist über die bestehende technische Infrastruktur in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen des Sentmaringer Wegs an das vorhandene Ver- und Versorgungsnetz der Stadt Münster in ausreichendem Maße angeschlossen.

Die Wasserversorgung sowie die Energieversorgung mit Fernwärme sind grundsätzlich sichergestellt. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die östlich zum Plangebiet gelegene vorhandene Trafostation (außerhalb des Geltungsbereichs).

Die Abfallentsorgung der Vorhabennutzung ist über die Anfahrbarkeit des Gebäudes für Müllfahrzeuge über den Sentmaringer Weg als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Die Müllstandorte werden im Untergeschoss des Planvorhabens, in der Tiefgarage ausgewiesen, zur Entsorgung werden die Abfallbehälter über die Rampenanlagen zu den oberirdischen Erschließungsflächen gebracht. Weitergehende planungsrechtliche Belange zur Ver- und Entsorgung werden nicht berührt.

6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Vorhabengrundstück ist vollständig über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Übergeordnete Wegeverbindungen oder Erfordernisse aus Versorgungsstationen oder bestehenden oder geplanten Leitungstrassen über das Grundstück bestehen nicht. Eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist nicht erforderlich und somit nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Östlich der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Park Sentmaring und der Denkmalsiedlung befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Münster (außerhalb des Geltungsbereichs). Die Fläche ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 177 als „Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)“ planungsrechtlich gesichert. Die Trafostation bleibt unverändert erhalten. Belange des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 werden davon nicht berührt.

6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Flächen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder anderweitige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht Gegenstand der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden nicht getroffen.

Mit Blick auf die geplante Vorhabennutzung als alleinige Büronutzung werden auch keine zusätzlichen Bedarfe abseits der im Stadtteil bereits bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur generiert.

6.6 Grünflächen / Begrünung

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Mit dem Park Sentmaring nördlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich eine attraktive öffentliche Grünanlage im unmittelbar angrenzenden Umfeld des Vorhabengrundstücks. Auf ca. 5 Hektar konnte sich hier ungestört ein eindrucksvoller Baumbestand entwickeln, einige Bäume sind über hundert Jahre alt, 15 von ihnen sind eingetragene Naturdenkmäler. Die Parkflächen sind über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 444 planungsrechtlich gesichert. Ein im östlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlaufender öffentlicher Fuß- und Radweg führt in südlicher Richtung vom Park zu den Freiflächen der denkmalgeschützten Gartenstadtsiedlung „Habichtshöhe / Grüner Grund“ und bildet somit eine wichtige Wegeverbindung zur Vernetzung der Grün- und Freibereiche im Quartier. Westlich der Weseler Straße grenzen weitere öffentliche Freiflächen, die sich in westlicher Richtung bis hin zum Aasee erstrecken.

Im Umfeld der bestehenden öffentlichen Grün- und Freianlagen sind weitergehende Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eingriffe in die bestehenden öffentlichen Grünstrukturen sind mit der Umsetzung des Planvorhabens ebenfalls nicht verbunden. Vor dem Hintergrund, dass das Vorhabengrundstück jedoch unmittelbar nach Norden an die Freiflächen und Bepflanzungen des Parks Sentmaring angrenzt, wird in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Münster für das Vorhabengrundstück ein Grün- und Freiflächenplan erarbeitet, in dem die wesentlichen Belange zur Sicherung eines gestalteten Übergangs zwischen den privaten und öffentlichen Grünbereichen - einschließlich zum östlich verlaufenden bestehenden Fuß- und Radweg - festgelegt werden. Der Grün- und Freiflächenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrags (s. a. Kapitel 6.6.2).

Belange aus öffentlichen Grünflächen stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 nicht entgegen.

6.6.2 Private Grünflächen

Als solitäres Bürogebäude im räumlichen Anschluss an einen bestehenden Betriebsstandort ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 eine Sicherung grünräumlicher Belange über private Grünflächen nicht erforderlich, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private Grünflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Unabhängig davon werden zur Sicherung eines hochwertig gestalteten Übergangs des Vorhabengrundstücks zu den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grün- und Freiflächen Regelungen zur Ausgestaltung der Wege- und Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück in einem Grün- und Freiraumplan dokumentiert und zum Bestandteil des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gemacht.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 im Umfeld innerstädtischer 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

Als innerstädtisches ehemals gewerblich genutztes Grundstück ist der Vorhabenbereich durch das 2-geschossige Gewerbegebäude mit zugehörigen Stellplatzflächen inklusive der Zufahrtbereiche zur Tiefgarage sowie Anlieferflächen weitestgehend versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen oder Bepflanzungen bestehen in Form von Heckenstrukturen entlang des Fuß- und Radweges und im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie einigen wenigen Einzelgehölzen.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ist der Abriss des Bestandsgebäudes und eine Überplanung des Vorhabengrundstücks mit dem 6-geschossigen Erweiterungsgebäude einschließlich einer 2-geschossigen Tiefgarage verbunden. Innerhalb der städtebaulich architektonischen Zielsetzungen ist ein Erhalt der bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen nicht möglich bzw. in den neu formulierten Anforderungen an eine hochwertige Grün- und Freiraumgestaltung auch nicht sinnvoll. Vor dem benannten Hintergrund werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt von Baum- oder Strauchpflanzungen für den Vorhabenbereich nicht getroffen.

Hinsichtlich Neuanpflanzungen ist eine grundsätzliche grünräumliche Gestaltqualität für das Vorhabengrundstück sicherzustellen. So ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- im Vorhabenbereich die Pflanzung von insgesamt 3 Einzelbäumen als Hochstämme mit einer einheitlich mindestens mittelkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm textlich festgesetzt. Die Baumstandorte werden im Grün- und Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags festgelegt.
- die Decke der geplanten Tiefgarage außerhalb der durch Hochbauten überstandenen Bereiche vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mind. 50 cm zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Die Umsetzung der im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzmaßnahmen im Übergang zum Park Sentmaring erfolgt in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Münster. Weitergehende Vorgaben zu Anpflanzungen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen im Vorhabenbereich werden über den Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Durchführungsvertrages verbindlich vereinbart.

Für die Gehölze und Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen werden keine Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a oder 25 b BauGB getroffen. Ein Erhalt der Bestandsbäume auf den öffentlichen Flächen ist unabhängig vom Planvorhaben möglich, gleichzeitig können in Abstimmung auf die Pflanzungen im Vorhabenbereich geeignete Pflanzmaßnahmen für den Übergangsbereich im öffentlichen Raum getroffen werden.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 565 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 gelten die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig und sind somit nicht zu bilanzieren.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt mit der Umsetzung der Entwicklungsziele eine Neuüberplanung eines derzeit bereits stark versiegelten Grundstücks, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 565 ein zusätzlicher relevanter 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. 1a BauGB werden nicht getroffen.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ist als Teil der Siedlungsstrukturen der südlichen Münsteraner Innenstadt durch Lärmemissionen, insbesondere durch Verkehrslärm der angrenzenden innerstädtischen Haupterschließungsstraße ‚Weseler Straße‘ (B 219), belastet. Darüber hinaus sind mit Umsetzung des Planvorhabens anlagenbezogene Mehrverkehre auf die öffentlichen Straßen verbunden, deren Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Nutzungsstrukturen gutachterlich zu prüfen und in eine Abwägung einzustellen sind. Weitergehend ist die Einhaltung der Schutzanforderungen der geplanten Vorhabennutzungen im Plangebiet selbst sicherzustellen.

Die schalltechnische Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 erfolgt über das vorliegende Immissionsschutz-Gutachten², in dem die planbedingten Auswirkungen aus Gewerbelärm sowie die Verkehrslärmeinwirkungen erfasst und fachgutachterlich bewertet wurden. Aufgrund der Arbeitszeiten der zukünftigen Nutzer wurde als Regelbetrieb der Tageszeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zugrunde gelegt, dies betrifft auch mögliche Seminarveranstaltungen als zulässige Nutzung im Zusammenhang mit der Betriebsausübung der WL Bank (Regelungen zu Betriebszeiten im Durchführungsvertrag). Ein baulicher Eingriff bzw. eine wesentliche Änderung der angrenzenden Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden. Die Inhalte werden wie folgt zusammengefasst:

GEWERBELÄRM

Als Schallquellen für die Ermittlung der Geräuschemissionen zum Gewerbelärm wurden die Tiefgarage mit insgesamt 423 Stellplätzen (Bestand zzgl. 126 Stellplätze aus der geplanten Tiefgaragenerweiterung) sowie 7 oberirdische Stellplätze differenziert nach den Teilvorgängen gem. Bayrischer Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt. Angaben zu haustechnischen Anlagen des Bürogebäudes und der Tiefgarage liegen erst mit der Genehmigungsplanung vor, als stationäre Schallquellen werden daher für die Beurteilung typische Werte für Lüftungs- bzw. Klimageräte mit Gesamt-Schalleistungspegeln von 83 dB(A) je Gebäude in Ansatz gebracht.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde die Nordfassade des Gebäudes ‚Sentmaringer Weg 16‘ gegenüber der geplanten Grundstückszufahrt mit einer Gebietsausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 als Reines Wohngebiet ermittelt. Bewertungsgrundlage sind die Immissionsrichtwerte TA Lärm vom 26. August 1998. Weitergehende Details zu Berechnungsansätzen und -verfahren einschließlich Korrekturfaktoren und Zuschläge sind dem Gutachten zu entnehmen. Folgende Ergebnisse zum Gewerbelärm sind festzuhalten:

- Die für Reine Wohngebiete (WR) geltenden Immissionsrichtwerte tags werden am maßgeblichen Immissionsort des Sentmaringer Weges eingehalten bzw. unterschritten, die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 1 dB(A).
- Für den Nachtzeitraum kann bei allgemein üblicher Haustechnik über Dach und einer abgeschirmt zu den schutzbedürftigen Nutzungen positionierten Tiefgaragenentlüftung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden. Die konkreten schalltechnischen Anforderungen an die Ausgestaltung und Lage der haustechnischen Anlagen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Errichtung des Planvorhabens abzustimmen.

² Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Beurteilung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ in Münster, Schallimmissionsprognose Nr. 05 1082 14
Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Hauptsitz Ahaus, Stand 23.03.2015

- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und in der Nacht um mehr als 20 dB überschreiten, sind nicht zu prognostizieren.
- Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens festgestellt werden, dass die gemäß TA Lärm 7.4 kumulativ geltenden Bedingungen für die Erforderlichkeit einer Geräuschminderung durch organisatorische Maßnahmen nicht erfüllt sind.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind betriebsfremde schutzbedürftige Nutzungen nicht betroffen, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den Bürogebäuden selbst (Bestand/Planung) durch die betriebseigene Tiefgarage ist in Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Bewertung. Im Rahmen der Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse werden die Anforderungen und Empfehlungen der VDI 2569 für Büroarbeitsplätze bei den prognostizierten Außengeräuschpegeln der Tiefgaragennutzung erfüllt.

VERKEHRSLÄRM

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den Lärmeinwirkungen aus den bestehenden Verkehrsbelastungen die schalltechnischen Auswirkungen durch die Zusatzverkehre auf den öffentlichen Verkehrswegen gemäß RLS90 und der DIN 18005 zu ermitteln. Als Berechnungsgrundlage des Verkehrslärms wurden die vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung der Stadt Münster – auf Grundlage der Erhebung von 2010 unter Berücksichtigung der Dauerzählstellen – zur Verfügung gestellten Verkehrsbelastungsdaten der Weseler Straße und des Sentmaringer Weges zugrunde gelegt. Als vorhabenbezogene Mehrverkehre wurden 388 zusätzliche Fahrbewegungen ermittelt, die im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung vollständig in Richtung Weseler Straße und ab dort mit einer Verteilung jeweils zu 50 % in Richtung Norden und Süden in Ansatz gebracht wurden. Unterschieden wurde der Prognose-Nullfall als Gesamtverkehrssituation ohne Berücksichtigung der vorhabenbedingten Mehrverkehre und der Prognose-Planfall als Gesamtverkehrssituation mit Berücksichtigung der Zusatzverkehre aus dem Planvorhaben.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden am Sentmaringer Weg die Wohnhäuser Nr. 14, 8 und 4 (IP 1 -3) und an der Weseler Straße die Gebäude Nr. 213 und 215 (IP 4 und 5) in den Schutzbedürftigkeiten eines Reinen Wohngebietes gemäß dem bestehenden Planungsrecht ermittelt. Bewertungsgrundlage sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für die Nutzungen im Vorhabenbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete unter Berücksichtigung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für Büroräume nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 in Ansatz gebracht. Weitergehenden Details sind dem Gutachten zu entnehmen. Folgende Ergebnisse zum Verkehrslärm sind festzuhalten:

Für die Nutzungen im Vorhabenbereich

- ist unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel - hier Lärmpegelbereich III - an allen überbaubaren Flächen ein ausreichender Immissionsschutz für das geplante Bürogebäude gegeben.

Die planungsrechtliche Sicherung der Schutzbedürftigkeit der Vorhabennutzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, wonach für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon die Außenbauteile der Büroräume mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) von 30 dB zu errichten sind.

Mit Blick auf die innerstädtische Lage des Plangebiets sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vor dem Hintergrund stadtgestalterischer Erfordernisse und unter Berücksichtigung der Belange zum Denkmalschutz im direkten räumlichen Anschluss des Planvorhabens an die Denkmalschutzsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“ ausgeschlossen. Da das Baukonzept für den Standort die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausnutzt, genügt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche entlang der Baugrenzen und Baulinie. Einer flächenhaften Darstellung von Lärmpegelbereichen bedarf es nicht.

Für die angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden folgende Ergebnisse ermittelt.

- Im Prognose-Nullfall werden an der Wohnbebauung des Sentmaringer Weges, insbesondere im Kreuzungsbereich zur Weseler Straße, die gemäß 16. BImSchV für Reine Wohngebiete (WR) geltenden Immissionsgrenzwerte tags von 59 dB(A) mit einem Mittelungspegel von bis zu 66 dB(A) bereits deutlich überschritten werden. Die im Rahmen der städtebaulichen Planung als absolute Schwelle der Zumutbarkeit und als Indiz für einen städtebaulichen Missstand geltenden Schallpegel von 70 dB(A) am Tag werden an der Wohnbebauung des Sentmaringer Weges hingegen nicht erreicht.

An der Wohnbebauung der Weseler Straße im Nahbereich des Kreuzungspunktes werden mit 72 dB(A) bereits in der Bestandssituation des Prognose-Nullfalls die relevanten Schallpegel von 70 dB(A) überschritten.

- Im Prognose-Planfall führen die nach Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Lärmpegel im Bereich des Sentmaringer Weges zu einer Pegelerhöhung von gerundet 1 dB(A), die konkrete Erhöhung beträgt 0,2 dB(A). An der Wohnbebauung der Weseler Straße findet aufgrund des im Verhältnis zur bestehenden Verkehrsbelastung geringen Zusatzverkehrs keine weiterreichende Erhöhung des Mittelungspegels statt.

FAZIT

Die Lärmsituation ist durch die umgebenden öffentlichen Verkehrsstraßen, insbesondere der Weseler Straße als innerörtliche Haupterschließungsstraße geprägt. Bereits im Bestand werden entlang des Sentmaringer Weges die anzusetzenden Immissionsgrenzwerte für den Tageszeitraum der BImSchV deutlich überschritten, an der Weseler Straße ist die Schwelle der Zumutbarkeit von 70 dB(A) tags überschritten.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrslärmsituation sind als eher gering zu bewerten. Mit einer vorhabenbedingten Pegelerhöhung von 0,2 dB(A) - gerundet 1,0 dB(A) - an Gebäuden am Sentmaringer Weg liegt die Zunahme an der Grenze der Wahrnehmbarkeit, die absolute Schwelle der Zumutbarkeit bleibt deutlich unterschritten. Eine planbedingte relevante Veränderung der Verkehrslärmsituation für den Sentmaringer Weg ist somit nicht gegeben. Innerhalb der Abwägung zur Entwicklung des derzeit ungenutzten innerstädtischen Vorhabensgrundstücks kann die leichte Erhöhung hingenommen werden. Zur Weseler Straße werden keine planbedingten Lärmauswirkungen ermittelt, eine Verschlechterung der stark belasteten Verkehrslärmsituation liegt aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Planvorhabens nicht vor. Auswirkungen aus Gewerbelärm auf die angrenzende Wohnnachbarschaft sind mit Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm ebenfalls nicht gegeben.

Für den Vorhabenbereich selbst ist über die Festsetzung erforderlicher resultierender Schalldämm-Maße entsprechend dem Lärmpegelbereich III ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm für das geplante Bürogebäude sichergestellt. Hinsichtlich Gewerbelärms sind Betroffenheiten aufgrund der ausschließlich betriebseigenen Nutzungen (Bestand/Erweiterungsbau) nicht gegeben.

Belange aus Schallimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 565 nicht entgegen.

6.7.2 Luftschadstoffimmissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des starken Verkehrsaufkommens auf der Weseler Straße ist für das Plangebiet und sein näheres Umfeld von einer lufthygienischen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) auszugehen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der im Luftreinhalteplan Münster 2014 (Entwurf) für den innerstädtischen Bereich ausgewiesenen Umweltzone. Dies zeigt, dass aktuell keine lufthygienisch kritische Belastungssituation mit Grenzwertüberschreitungen vorliegt. Diese Einschätzung wird auch über ein Grobscreening des Umweltamtes der Stadt Münster bestätigt, wonach eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 40 µg/m³ Luft für Stickstoffdioxid (NO₂) im Jahresmittel und für Feinstaub (PM₁₀) mit einer maximal zulässigen Anzahl von Tagen (35) pro Jahr mit Tagesmittelwerten > 50 µg/m³ Luft für den Bereich nicht zu erwarten ist.

Weitergehende Untersuchungen der Luftqualität über ein Feinscreening sind nicht erforderlich, Belange aus Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 565 nicht entgegen.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 die Altlastenverdachtsfläche 145 b eingetragen. Bei der Fläche handelt es sich um eine flache Entsandung, die wieder aufgefüllt wurde. Im Zuge der Errichtung des bestehenden II-geschossigen Gewerbegebäudes auf dem Grundstück wurde die Auffüllung größtenteils entfernt. Eine Dokumentation hierzu liegt allerdings nicht vor.

In den nicht überbauten Flächen befinden sich noch Auffüllungsbereiche. Da bisher keine Untersuchungen auf dem Grundstück erfolgten, kann hinsichtlich der Zusammensetzung und des Schadstoffpotentials keine Aussage gemacht werden. Um eine eventuelle Schadstoffbelastung frühzeitig feststellen zu können, ist in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde baubegleitend eine Beprobung des Bodens durchzuführen. Im Schadstofffall sind in Abstimmung mit der Fachbehörde Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen und durch den Vorhabenträger durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das überplante Gebiet befindet sich in einem sogenannten Bombenabwurfgebiet. Mit Blindgängern ist in diesen Gebieten zu rechnen. Daher ist frühzeitig vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung bei der Feuerwehr Münster als zuständige Ordnungsbehörde zu stellen.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Im südlichen Anschluss zum Sentmaringer Weg grenzt das Plangebiet unmittelbar an die 2-geschossige Straßenrandbebauung der denkmalgeschützten Wohngebäude der Gartenstadtsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“, in südlicher Verlängerung der Fuß- und Radwegeachse vom Park Sentmaring bilden die Torhäuser den Eingangsbereich der Siedlung zum zentralen Anger als prägendes Element der Denkmalschutzsiedlung. Die zwischen 1924 und 1931 am damaligen Stadtrand errichtete Mustersiedlung umfasst 650 Wohneinheiten im Heimatschutzstil und gehört deutschlandweit zu den bedeutendsten und sehr gut erhaltenen Siedlungen der Gartenstadtbewegung der 1930er Jahre. In der Umgebung der Gartenstadtsiedlung ist nach Denkmalschutzgesetz eine besondere Rücksichtnahme gefordert.

Als Standort für den Erweiterungsbau des bestehenden Bankgebäudes der WL BANK AG liegt das Vorhabengrundstück im direkten städtebaulichen Übergangsbereich moderner Bürosolitärbauten im Umfeld großzügiger Grün- und Freiflächen zu den weitestgehend geschlossenen Straßenrandbebauungen der historischen Wohnsiedlung. Neben den unterschiedlichen städtebaulichen Bebauungsstrukturen wird das Spannungsfeld auch durch die unterschiedlichen Gebäudekubaturen mit dem bis zu 13-geschossigen bestehenden Bankgebäude und den traufständigen 2-geschossigen Satteldachgebäuden der Gartenstadtsiedlung geprägt.

Das Planvorhaben nimmt die bestehenden Gesetzmäßigkeiten auf und setzt sich als Solitärgebäude klar von der Denkmalsiedlung ab. Die formale Zuordnung zu den vorhandenen Bürogebäuden wird auch über die Aufnahme der Gebäudefluchten des bestehenden Bankgebäudes mit einem deutlichen Abstand zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden ablesbar, gleichzeitig ist über die Solitärstellung und mit der mit 6 Vollgeschossen deutlich geringeren Gebäudehöhe eine Eigenständigkeit des Vorhabengebäudes auch zum bestehenden Bankgebäude gegeben. Die 6 Vollgeschosse bilden hier sowohl einen städtebaulich vertretbaren Übergang zu den südlichen Wohnbebauungen, gleichzeitig sind städtebauliche Konkurrenzen zum bestehenden ‚Bankenturm‘ als prägender Stadteingang und Dominante zur Weseler Straße ausgeschlossen. Die Sichtbeziehung vom nördlichen Eingang der denkmalgeschützten Gartenvorstadtsiedlung über die Wegeverbindung zum Park Sentmaring bleibt auch nach Umsetzung des Planvorhabens erhalten und ist über die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der benannten städtebaulich architektonischen Zielsetzungen sind Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben auf die Denkmalschutzsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“ nicht gegeben und ist dem Gebot der besonderen Rücksichtnahme angemessen entsprochen.

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

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der aus mehreren Höfen bestehenden mittelalterlichen Siedlung Wargbeke, die sich archivalisch sicher bis in das 12. Jahrhundert zurückverfolgen lässt. Die genaue Lage der einzelnen Hofstellen, die zu dieser Streusiedlung gehörten, ist unbekannt. Auch das unmittelbar benachbart gelegene "Haus Sentmaring", das im Mittelalter zur Grundherrschaft des Domkapitels gehörte, befand sich - durch Grabungen nachgewiesen - erst seit dem 16. Jahrhundert an dem erstmals in den Kartenwerken des 17. Jahrhunderts bezeichneten und heute noch so bekannten Standort.

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können daher 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 Artenschutzes 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).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse³ sind bei dem Vorhaben drei Hauptwirkfaktoren zu beachten, die Vorkommen planungsrelevanter Arten potenziell negativ beeinträchtigen können: Der Abriss des Gebäudes, die Fällung / Rodung von Gehölzbeständen und der Neubau eines Verwaltungsgebäudes inklusive die Herrichtung begleitender Flächen. Für diese Faktoren sind die potenzielle baubedingte Tötung sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Arten und Gehölz gebundener Arten (i.W. Vogel- und Fledermausarten) zu betrachten. Darüber hinaus kann es potenziell zu baubedingten Störungen durch Licht, Lärm und visuelle Reize im Umfeld vorkommender Tierarten (i.W. Vogelarten) kommen. Betriebsbedingte Emissionen wie Licht und Lärm können unter Umständen dauerhaft umliegende Bereiche beeinflussen.

Die Geländebegehung vom 23.03.2015 zur Prüfung der überplanten Strukturen und des Umfeldes ergab zusammengefasst folgende Ergebnisse (vgl. öKon GmbH 2015):

Die zu fällenden Einzelbäume bieten keinen planungsrelevanten Arten Lebensraum, allerdings sind hier häufige und ungefährdete Brutvogelarten der Siedlungen, wie Amsel, Zaunkönig, Ringeltaube, Buchfink oder Rotkehlchen zu erwarten. An drei Bäumen sind Vogelkästen installiert, die außerhalb der Brutzeit zwischen September und Ende Februar abzuhängen sind. Bei einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit kann ein Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit potenziell auf / über den Rasen- und Gehölzflächen nahrungssuchender Arten wie dem Waldkauz oder jagender Fledermausarten kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ausgeschlossen werden. Da in den umliegenden Gehölzen des angrenzenden Parks und in den Straßenbäumen keine störungssensiblen Arten zu erwarten sind, kann eine Betroffenheit dort vorhandener Arten durch Lärm und visuelle Reize ausgeschlossen werden.

Das Gebäudeinnere ist weder durch Fehlstellen wie kaputte Fenster, Lüftungsschächte noch durch von außen erreichbare Spalten oder Zwischenräume für Fledermäuse oder Vogelarten zugänglich. In den Außenbereichen sind die Fassadenverkleidungen potenziell die größte als Fledermausquartier nutzbare Struktur. Durch einen großen Abstand zu den Wandflächen und Metalloberflächen sind die Verkleidungen allerdings ungeeignet als Spaltenquartier.

Planungsrelevante Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten sind im Wirkungsbereich nicht zu erwarten und werden durch den Abriss nicht betroffen.

Ein kleiner Anbau, ein Versorgungszugang der Stadtwerke, ist mit überdachten Wandvorsprüngen ausgestattet, die von in Gebäuden oder Nischen brütenden Vogelarten, wie Haussperling oder Amsel, potenziell genutzt werden können. Zur Vermeidung der Tötung von Jungtieren und Gelegeverlust dieser sogenannten „Allerweltsarten“, ist der Anbau außerhalb der Brutperiode abzubauen oder mindestens das Holzdach zu entfernen. Alternativ sind die Holzbalken unmittelbar vor Abbruchbeginn auf Nester zu überprüfen.

Da die umliegend zu erwartenden Gebäude brütenden Arten häufige, störungstolerante Arten der Siedlungen sind, kann eine Betroffenheit durch Lärm und visuelle Reize ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der benannten gutachterlichen Inhalte wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 565 nicht entgegen.

³ Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 565 der WL-Bank AG – Abriss und Neubau eines Verwaltungsgebäudes, öKon GmbH Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit, Münster, Stand 26. März 2015

7 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbelange

Umweltbeschreibung / Umweltbewertung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden mittels einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung geprüft.

7.1 Mensch

Lärmimmissionen:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ist als Teil der Siedlungsstrukturen der südlichen/südwestlichen Münsteraner Innenstadt aufgrund der angrenzenden innerstädtischen Haupterschließungsstraße Weseler Straße (B 219) erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt (vgl. 6.7.1 Schallimmissionen). Das Planvorhaben wird sich auf die Verkehrslärmsituation am Sentmaringer Weg aufgrund des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nur gering auswirken. Die angrenzende Wohnbebauung wird unter Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden.

Für die Nutzungen im Vorhabensbereich

- ist unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel - hier Lärmpegelbereich III - an allen überbaubaren Flächen ein ausreichender Immissionsschutz für das geplante Bürogebäude gegeben. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Luftschadstoffe:

Ebenfalls aufgrund der Nähe zur Weseler Straße ist in Bezug auf das Planungsgebiet mit einer lufthygienischen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) zu rechnen, Grenzwertüberschreitungen liegen jedoch nicht vor (vgl. 6.7.2 Luftschadstoffimmissionen).

Gemäß einem Grobscreenings des Umweltamtes der Stadt Münster sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) zu erwarten. Ein Feinscreening ist somit nicht erforderlich.

7.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Nördlich des Plangebiets grenzt der Park Sentmaring als öffentliche Grünfläche unmittelbar an. Südlich befindet sich die denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“ (vgl. 6.6 Grünflächen/Begrünung). Beide werden durch das Vorhaben nicht in ihrer Funktion oder Zugänglichkeit beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe gem. § 1a BauGB zulässig sind.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden Konflikt mindernden Maßnahmen

- **Bauzeitenregelung westlicher Anbau** (Abbruch oder Dachabnahme außerhalb des Zeitraums Anfang März bis Ende August, alternativ: fachgutachterliche Prüfung auf besetzte Vogelnester / -reviere)
- **Ab- / Umhängen von Nisthilfen außerhalb der Brutzeit** (außerhalb des Zeitraums Anfang März bis Ende August)
- **Gehölzfällung im Winter** (gem. § 39 BNatSchG nur vom 01.10. bis zum 29.02.)

bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ und der hieraus resultierenden Eingriffe artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind (vgl. öKon GmbH 2015). Die Umsetzung der benannten Maßnahmen wird über Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

7.3 Boden

Wie unter Punkt 6.8 erläutert, ist im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster für das Plangebiet die Altlastenverdachtsfläche 145 b eingetragen.

Hinsichtlich der Zusammensetzung und des Schadstoffpotentials der noch bestehenden Auffüllungsbereiche sind nach Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde entsprechende Untersuchungen baubegleitend nachzuholen. Im Fall eines Schadstoffnachweises sind in Abstimmung mit der Fachbehörde Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen und durchzuführen.

Weitere schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht bekannt. Verdachtsmomente können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 schließt eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung des Schutzguts Boden im Plangebiet aus.

7.4 Wasser

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Gebiet wird wie bisher erfolgt entwässert.

7.5 Klima / Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine klimatisch relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die luftrelevanten Faktoren sind unter Punkt 7.1 aufgeführt.

7.6 Landschaft

Aufgrund der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ist eine nachteilige Auswirkung auf das innerstädtische Erscheinungsbild ausgeschlossen.

7.7 Kultur- und Sachgüter

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

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der aus mehreren Höfen bestehenden mittelalterlichen Siedlung Wargbeke, die sich archivalisch sicher bis in das 12. Jahrhundert zurückverfolgen lässt. Die genaue Lage der einzelnen Hofstellen, die zu dieser Streusiedlung gehörten, ist unbekannt. Auch das unmittelbar benachbart gelegene "Haus Sentmaring", das im Mittelalter zur Grundherrschaft des Domkapitels gehörte, befand sich - durch Grabungen

nachgewiesen - erst seit dem 16. Jahrhundert an dem erstmals in den Kartenwerken des 17. Jahrhunderts bezeichneten und heute noch so bekannten Standort.

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können daher 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.

Die angrenzende Siedlung „Habichtshöhe/Grüner Grund“ wird als Baudenkmal von überörtlicher Bedeutung nicht durch das Plangebiet beeinträchtigt.

8 Zusammenfassen der Umweltauswirkungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 565 „Sentmaringer Weg 21“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Belange aus Schall- und Luftschadstoffimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 565 nicht entgegen. Bezüglich sämtlicher Eingriffe in das Erdreich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach diese gutachterlich zu begleiten sind. Unerwünschter Verdichtung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl entgegen gewirkt.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung geeigneter Konflikt mindernden Maßnahmen die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist.

9 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung	Größe in ha	Prozent (%)
Vorhabenbereich (ohne Verkehrsflächenanteile)	0,5 ha	84,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)	0,1 ha	15,3 %
Gesamtflächen	0,6 ha	100,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

10 Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Eine Bodenordnungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 ist nicht erforderlich.

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet 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 (8) Baugesetzbuch als Anlage zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565:
Sentmaringer Weg 21

Münster, den _____
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Schultheiß
Stadtdirektor