

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 538: Salzstraße / Von-Vincke-Straße / Windthorststraße / Promenade

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	3
5. Planungsziele	6
6. Inhalte des Bebauungsplans	6
6.1 Grundzüge der Planung	6
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	6
6.3 Freiflächen / Begrünung	8
6.4 Grünflächen / Begrünung	8
6.5 Immissionsschutz	9
6.6 Denkmalschutz / Archäologie.....	9
7. Flächenbilanz.....	10
8. Auswirkungen auf die Umwelt	10
9. Gesamtabwägung.....	12
10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	13

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Planungsanlass ist ein Bauvorhaben im Norden des Plangebiets. Ein bestehendes vormaliges Bürogebäude soll durch Umbau, Aufstockung und bauliche Erweiterung zu einem Wohnhaus umgestaltet werden. Die Verwaltung hat eine entsprechende Bauvoranfrage (Aufstockung auf fünf Geschosse) nach Beteiligung des Beirats für Stadtgestaltung und des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft positiv beschieden.

Abweichend von der Bauvoranfrage wurde ein Bauantrag gestellt, der eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung (sechs Geschosse) vorsah.

Die bisherige Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich erfolgte auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Sie schließt den Bezug auf die mehrgeschossige Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit ein. Deren Vorbildwirkung beeinflusst den für das Einfügen maßgeblichen Rahmen und würde eine Höhenentwicklung zulassen, die die andererseits in den Grünzug der Promenade eingebettete, niedrigere Bebauung in städtebaulich relevanter Weise negativ verändern würde. Insofern ist die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr ausreichend.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat deshalb der Rat der Stadt Münster am 25.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 538: Salzstraße/Von-Vincke-Straße/Windthorststraße/Promenade (Vorlage Nr. 0364/2011) gefasst. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrags für das sechsgeschossige Gebäude wurde zurückgestellt. Damit die Planungsabsichten nicht behindert oder durch zwischenzeitliche Bauaktivitäten oder Nutzungsänderungen erschwert oder unmöglich gemacht werden, ist nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen worden, die bis zum 27.05.2013 gilt.

Nach anschließender Ablehnung des Bauantrags (sechs Geschosse) wurde vom Vorhabenträger ein weiterer Bauantrag gestellt, der den Rahmen der Bauvoranfrage nicht überschreitet und somit genehmigt worden ist.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bahnhof des Stadtbezirks Münster-Mitte. Es grenzt im Nordosten an die Salzstraße, im Südosten an die Von-Vincke-Straße, im Südwesten an die Windthorststraße und im Nordwesten an die Promenade.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster, Flur 11, Teil des Flurstücks 194 und Flur 145, Flurstücke 96, 98, 422, 433, 439, 454, 539, 581, 583, 606, 607, 688 sowie ein Teil des Flurstücks 696.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Bauflächen als Gemischte Baufläche und der sonstige Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Da die Art der baulichen Nutzung sich auch zukünftig nach der näheren Umgebung richten soll und diese durch gemischte Nutzung im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geprägt ist, ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist bisher gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Per Ratsbeschluss vom 14.12.2011 wurde - unter Anrechnung der Dauer der Zurückstellung einer Bauvoranfrage (§ 15 BauGB) - der Erlass der Veränderungssperre Nr. 104 beschlossen, die bis zum 27.05.2013 für alle im Plangebiet liegenden Grundstücke gilt.

Der Bebauungsplan Nr. 538 kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da der bislang anzuwendende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich geändert werden soll. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weiterhin nach § 34 BauGB.

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Münster zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erweiterung der Genehmigungspflicht für Werbeanlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung Münster) vom 11.10.1989, in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004.

Die Baudenkmäler „Lackmuseum“ und „Promenade“ sowie das Bodendenkmal „Mittelalterliche frühneuzeitliche Stadtbefestigung“ unterliegen dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

Die Naturdenkmale, deren Bezeichnung, Standorte sowie Krontraufenbereiche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen sind, unterliegen der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Münster“ vom 03.04.2001. (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 11.05.2001, Seite 39) in der Fassung des Artikels 2 der Satzung zur Anpassung ortsrechtlicher Vorschriften an den Euro vom 21.09.2001 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 14 vom 21.09.2001, Seite 121) in der Fassung der 1. Änderungsverordnung vom 02.04.2004 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 7 vom 08.04.2004, Seite 84) und der 2. Änderungsverordnung vom 24.08.2006 (Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 15 vom 01.09.2006, Seite 207).

Des Weiteren gilt die „Satzung über die Einschränkung und Untersagung für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen gemäß § 51 Abs. 4 Nr. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ vom 16.11.2001 (Stellplatzeinschränkungssatzung) die die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen nur für Nutzer von Wohnungen, am Betriebsitz gemeldete Fahrzeuge und Besucher von Anlagen zulässt. Die Herstellung bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze und Garagen ist grundsätzlich untersagt

An die süd-östliche Grenze der Von-Vincke-Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 356, rechtskräftig seit dem Jahr 1990. Er setzt für die Bauflächen östlich der Von-Vincke-Straße Kerngebietsnutzung (MK) fest.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich liegt im Stadtbezirk Münster-Mitte, Stadtteil 23, Bahnhof.

Das Gebiet grenzt im Südwesten an die Windthorststraße, im Südosten an die Von-Vincke-Straße. Nach Nordwesten sind die östliche Grünfläche des angrenzenden Promenadenbereichs sowie nach Nordosten die Aufweitung der öffentlichen Grünfläche bis an die Salzstraße mit ins Plangebiet eingeschlossen.

Nutzungsstruktur im Gesamtkontext der näheren Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage an der Schnittstelle zwischen dem Bahnhofsquartier und dem Bereich der Altstadt.

Im Nordwesten grenzt an die privaten Grundstücksflächen der Bereich der Promenade an. Bei diesem, die Altstadt ringförmig umschließenden Bau- und Bodendenkmal handelt es sich um eine auf dem äußeren Wall der mittelalterlichen Stadtbefestigung entstandene Grünanlage. Der zentrale Bereich besteht aus einer vierreihigen Lindenallee, in deren Mitte eine befestigte Verkehrsfläche verläuft, die überwiegend dem Fahrradverkehr dient. Seitlich verlaufen begleitende Fußwege. Dieser Kernbereich der Promenade ist im Gesamtverlauf an vielen Stellen durch begleitende Grünflächen aufgeweitet, deren Niveau mit Bezug auf die ehemaligen Befestigungsgräben häufig niedriger liegt. Das trifft auch für den Bereich des Plangebiets zu.

Nach Norden und Süden ist das Plangebiet eingebettet in die Grünflächenaufweitungen im Bereich der Engelschanze sowie des Servatiiplatzes, auf dem sich der Sonderbaukörper des XII-geschossigen Iduna-Hochhauses befindet. Dieses steht einschließlich Umfeld unter Denkmalschutz.

Die Nutzung des Bahnhofsquartiers ist durch Büro-, Geschäfts- und Hotelnutzungen, medizinische Dienstleistungen aber auch einen Anteil an Einzelhandel und Wohnen geprägt; hinsichtlich des Gebietscharakters ist das Bahnhofsquartier als Kerngebiet einzustufen. Die nähere Umgebung des Plangebiets an der süd-östlichen Seite der Von-Vincke-Straße wird durch Büronutzungen dominiert, untergeordnet Wohnen und medizinische Dienstleistungen.

Die Bebauung westlich des an den Planbereich grenzenden Promenadenabschnitts entspricht mit geneigten Dächern und überwiegend II - III Geschossen den städtebaulichen bzw. gestalterischen Anforderungen, die die Altstadtsatzung formuliert. Dort reichen die rückwärtigen Gärten unmittelbar an den engeren Promenadenbereich (Rad-und Fußweg).

Dagegen stellt sich die Bebauung an der süd-östlichen Seite der Von-Vincke-Straße gestalterisch weniger einheitlich dar. Sie besteht teils aus Blockrandbebauung aber auch einzelnen Gebäuden, unterschiedlichen Dachformen (Sattel- und Flachdächer) und zwischen II bis zu VII Geschossen.

Bis zur Einführung der umfassenden verkehrlichen Neuordnung im Stadtbezirk Bahnhof in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts war die Von-Vincke-Straße (ehemals auch hier „Engelstraße“) eine eher ruhige Wohnstraße. Sie wandelte sich im Gesamtzusammenhang der neuen Verkehrsführung im Bahnhofsquartier mit drei- bzw. vierspurigem Einrichtungsverkehr zu einer Hauptverkehrsstraße. Beidseitig sind die verbliebenen Bürgersteige relativ schmal, gesonderte Radwege sind in diesem Abschnitt nicht ausgebaut. An nur wenigen Stellen bestehen Stellplätze am Straßenrand.

Nutzungsstruktur im Plangebiet

Der bebaute Bereich des Plangebiets beschränkt sich auf die Bebauungszeile entlang der Von-Vincke-Straße. Es handelt sich um offene Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudetypen. Zusammenfassend stellt sich die Nutzungsstruktur westlich der Von-Vincke-Straße mit Wohn- und Büronutzungen, medizinischen Dienstleistungen sowie einem Museum als gemischt dar.

Von-Vincke-Straße 2

Den nördlichen Abschluss der Bebauungszeile bildete bisher ein in den 1960er Jahren errichtetes Bürogebäude mit III bzw. IV Geschossen und Flachdach. Das bisherige Gebäude stand überwiegend zurückgesetzt von der öffentlichen Verkehrsfläche, die Vorfläche war versiegelter Eingangsbereich und Abstellfläche für Fahrräder. Über eine südlich des Gebäudes verlaufende Rampe war die rückwärtige, abgesenkte, überwiegend versiegelte Fläche anzufahren. Sie diente dem Abstellen von Fahrrädern. Zwischenzeitlich wurde mit der Errichtung eines Ergänzungs- und Erweiterungsbaus begonnen, der V-geschossig und auf einer erweiterten Grundfläche errichtet wird. Außerdem wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht, die promenade-seitig die gesamte, schon bisher versiegelte Grundstücksfläche unterbaut. Die Baugenehmigung verpflichtet zur Begrünung des Tiefgaragendaches.

Von-Vincke-Straße 4 – 12

Im mittleren Straßenabschnitt stehen ein II-geschossiges Einzelhaus und zwei II-geschossige Doppelhäuser, deren Dachgeschosse (Walmdächer) ausgebaut sind. Diese Gebäude wurden in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts in abgestimmter ähnlicher Gestaltung als Straßenrandbebauung (wieder-)errichtet. In den jeweiligen Grenzabständen sind, von der Straße zurückgesetzt, Garagen untergebracht. Die Gebäudetiefen belaufen sich hier auf ca. 13 m plus etwa 2 m tiefer eingeschossiger Anbauten. Die Grundstückstiefen betragen zwischen ca. 23 und 32 Meter. Die rückwärtigen Grundstücke sind als private Gartenflächen hergerichtet, die mit kleineren Mauern und Zäunen zur - teils in gleicher Höhe, teils geringfügig tiefer liegenden - Promenadengrünfläche abgegrenzt sind. In den Gebäuden befinden sich Wohnungen, Einrichtungen medizinischer Dienstleistungen und Büros.

Von-Vincke-Straße 14

An den beschriebenen mittleren Abschnitt grenzt südwestlich ein rein gewerblich mit medizinischen Dienstleistungen und Büros genutztes Gebäude an. Es wurde in den 1950er Jahren als III-geschossiger Flachdachbau errichtet, später nach Norden erweitert und in jüngerer Zeit

(Baugenehmigung aus 2005) um ein Staffelgeschoss mit Flachdach ergänzt. Die Bauflucht greift die des nördlichen Nachbargebäudes auf und verspringt ab Gebäudemitte geringfügig in Richtung zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die rückwärtige Gebäudekante liegt in einer Linie mit der nordwestlichen Gebäudekante des südlich angrenzenden Lackmuseums.

Mit einer entsprechend großen Gebäudetiefe von bis zu 29 m ist die Ausnutzung des Grundstücks erheblich intensiver als die der angrenzenden Grundstücke; darüber hinaus ist die gesamte unbebaute Grundstücksfläche versiegelt. Im abgesenkten rückwärtigen Freiflächenbereich sind 13 KFZ-Stellplätze untergebracht, 8 weitere in einer rückwärtig anzufahrenden Kellergarage.

Die Abgrenzung zur Promenadengrünfläche besteht aus einer kleinen Mauer mit aufgesetztem Holzzaun.

Windthorststraße 26

Den südlichen Abschluss der Bebauungszeile bildet die um 1914 als Wohnhaus errichtete freistehende III-geschossige „Villa Gerling“. In den 1950er Jahren wurde das Gebäude zum Bürogebäude (Gerling-Konzern) umgebaut. 1982/83 erfolgte der innere Umbau zum Stadtmuseum und 1992/93 zum Lackmuseum. Das Gebäude ist als Baudenkmal eingestuft.

Der ursprüngliche Eingangsbereich orientiert sich mit einer Freitreppe nach Süden zur Windthorststraße. Der heutige Zugang liegt an der Ostseite des Hauses. Das Grundstück ist mit kleinen Mauern eingefasst, zur etwas tiefer liegenden Promenadengrünfläche wird der Höhenunterschied mit einer Mauer und darauf aufgebrachtem Zaun aufgefangen. Die mit sieben prägenden Bäumen (drei Naturdenkmale, vier erhaltenswerte Bäume) bestandene Grundstücksfreifläche ist zu großen Teilen als Rasenfläche gestaltet, bzw. im Bereich der 10 ebenerdigen KFZ-Stellplätze, die von der Von-Vincke-Straße aus anzufahren sind, mit Rasengittersteinen befestigt.

Promenade

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans schließt neben den privaten Grundstücken Teile der angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit ein.

Während bei den Baugrundstücken zwischen straßenseitiger und promenadenseitiger Geländehöhe nur geringfügige Unterschiede bestehen, ist der Bereich der öffentlichen Grünfläche stark modelliert. Prägnant fällt vom zentralen, mit der Linden-Allee gefassten Promenadenbereich (Fuß- und Radweg) das Gelände mit einer Böschung nach Südosten ab. In der Tieflage verläuft parallel zur Promenade eine bis zu 17 m breite Rasenfläche, die dann mit leichtem Anstieg an der südöstlichen Kante mit Baum- und Buschbestand zu den Grundstücksgrenzen die privaten Freiflächen der Von-Vincke-Straße abschirmt.

Nördliche Stellplatzanlage

Nordöstlich der Bebauungszeile des Plangebiets befand sich bis vor kurzem eine doppelseitige Parkplatzfläche mit insgesamt 18 KFZ-Stellplätzen, die zur Hälfte öffentlich und zur Hälfte privat genutzt wurde. Die Fläche der privaten Stellplätze wurde in das Neubauvorhaben Von-Vincke-Straße 2 einbezogen. Die nordöstliche, öffentlich genutzte Stellplatz-Zeile mit Fahrgasse und Zufahrt bleibt dennoch nutzbar. Eine geringfügige Grundstücksgrenzkorrektur zulasten des angrenzenden privaten Baugrundstücks stellt eine ausreichende Zufahrtsbreite von 5,50 m für die Stellplätze sicher.

Die Stellplätze sind von der Von-Vincke-Straße aus anzufahren (rechts rein, rechts raus) Die Nutzung wird bislang mit einem Parkschein-Automaten geregelt.

Die Anlage grenzt an die mit einer Böschung ansteigende öffentliche Grünanlage, die hier mit einem gestalteten Sitzbereich anschließt.

5. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, insbesondere die Höhenentwicklung des bebauten Bereichs westlich der Von-Vincke-Straße, charakterisiert durch die Lage im Übergang zwischen Altstadt und Bahnhofsquartier, in Orientierung an der bestehenden städtebaulichen Struktur zu steuern sowie Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu treffen und einen entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen zu setzen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zur Verwirklichung der Planungsziele reicht ein einfacher Bebauungsplan aus; die Grundzüge der Planung bestehen in der Festsetzung

- der überbaubaren Grundstücksflächen
- der maximalen Gebäudehöhen
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- der öffentlichen Grünflächen.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen ermöglichen eine mit der Altstadtsatzung verträgliche Entwicklung des Planbereichs. Sie eröffnen darüber hinaus für den mittleren Abschnitt durch Festsetzung eines durchgehenden Baufeldes mit maximalen Gebäudehöhen eine begrenzt intensivere Ausnutzung der Flächen. Die übrigen wesentlichen Zulässigkeitskriterien nach „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und „Bauweise“ sind unverändert wie bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu beurteilen.

Das Baudenkmal „Lackmuseum“ unterliegt dem Erhaltungsgebot nach Denkmalschutzgesetz.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der vorliegende einfache Bebauungsplan unterscheidet im Wesentlichen nur zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche; es wird bis auf Festsetzungen zur Gebäudehöhe keine Aussage zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind weiterhin nach dem Maßstab der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) zu beurteilen.

Ebenfalls wird keine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Damit wird insbesondere für das Bau-
feld Von-Vincke-Straße 4 – 12 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung einer durch-
gehenden überbaubaren Fläche die Option für sowohl offene als auch geschlossene Bauweise
ermöglicht. Für die übrigen Baufelder ergibt sich diese Option nur, sofern die Grundstücke ge-
teilt werden. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln; es kommen die Vor-
schriften der Bauordnung Nordrhein-Westfalen zum Tragen. Dies führt dazu, dass im Falle von
Bebauungsvorhaben auf einzelnen Grundstücken der Doppelhäuser weiterhin an das nachbar-
liche Doppelhaus angebaut werden muss und zur freien Seite die nach BauO NRW erforderli-
chen Abstandflächen einzuhalten sind. Die Zulässigkeit von Grenzbebauung im Sinne ge-
schlossener Bebauung eröffnet sich ansonsten erst im Falle der Ausdehnung von Bauvorhaben
über mehrere der derzeit bestehende Grundstücke.

Im mittleren Bereich (Von-Vincke-Straße 4 – 12) wird rückwärtig die Grenze der überbaubaren Fläche in Anlehnung an das vor Kopf angrenzende Gebäude Von-Vincke-Straße 2 mit einem Maß von 18 m tiefer als die der Bestandsbebauung festgesetzt, um damit einen zeitgemäßen und der städtebaulichen Situation angemessenen Spielraum zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu eröffnen.

Durch Flächentausch wurde die an das Grundstück Von-Vincke-Straße 2 grenzende öffentlich genutzte Stellplatzfläche geringfügig vergrößert und die öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) zugunsten der Grundstücksfläche Von-Vincke-Straße 2 minimal zurückgenommen. Dem entspricht die Abgrenzung der überbaubaren Fläche.

Gebäudehöhen

Für das Grundstück Von-Vincke-Straße 2 entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,50 m der genehmigten Höhe des aktuellen V-geschossigen Bauvorhabens. Damit liegt die zulässige Gebäudehöhe um etwa 7,50 m / 4,50 m über der des ursprünglichen III- und IV geschossigen Bestandsgebäudes.

Als städtebauliche Beurteilungskriterien für die Genehmigung des Bauvorhabens wurden einerseits die – versetzt liegenden – Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Straßenseite betrachtet als auch andererseits die standortbezogene, in den Grünzug der Promenade eingebettete, prägende Baustruktur.

Diese Höhenentwicklung von 18,50 m soll in der Bebauungszeile des Planbereichs auf das Gebäude Von-Vincke-Straße 2 beschränkt bleiben. Die leichte Erhöhung des Vor-Kopf-Gebäudes betont damit städtebaulich die Eingangssituation der Straße, wie sie auch auf der anderen Straßenseite mit dem erhöhten Baukörper Servatiplatz 3/5 gegeben ist. Zur südwestlich angrenzenden Nachbarbebauung wird die städtebauliche Zäsur durch den einzuhaltenden Gebäudeabstand (getrennte Baufelder) ergänzt.

Für den Bereich Von-Vincke-Straße 4-14 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 15,00 m. Dieses Maß ist von der Bestandshöhe des Gebäudes Von-Vincke-Straße 14 abgeleitet, es liegt für das niedrigste Gebäude um ca. 2,20 m über der Bestandshöhe und eröffnet damit ergänzend zu den Festsetzungen zulässiger Bautiefe einen gewissen Spielraum erweiterter baulicher Ausnutzbarkeit.

Im Rahmen der Realisierung des Um-/ Erweiterungsgebäudes Von-Vincke-Straße 2 haben sich Bedarfe zur Unterbringung technischer Anlagen auf dem Flachdach ergeben. Bei künftigen Neubauten entlang der Von-Vincke-Straße werden die Möglichkeiten einer gestalterisch verträglichen Integration (z.B. von Lüftungs-/ Klimageräte, Parabolantennen) – insbesondere bei Flachdachausbildung – ebenfalls zu prüfen sein. Bauordnungsrechtlich gibt es hierzu nur begrenzte Regelungsmöglichkeit. Auch wenn es sich um die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans handelt, sollte die Wirkung technischer Einrichtungen auf das sensible Umfeld (Altstadtsatzung / Promenadenlage) soweit möglich gesteuert werden.

Diesem Ziel dient die Textliche Festsetzung 1.2, die sowohl eine Begrenzung technischer Anlagen auf das notwendige projektbezogene Maß vorsieht als auch die Einsichtnahme durch Erhöhung der Außenwände des obersten Geschosses um maximal 1 m ausnahmsweise zulässt. Im Einzelfall kann somit im Rahmen von Baugenehmigungen eine verträgliche technische Ausstattung geprüft werden.

Stellplätze, Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Auf den rückwärtigen, an die Promenade angrenzenden Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit Bezug auf die Altstadtsatzung unzulässig.

Der Promenadenschutz ist sehr hoch zu bewerten. Die Lage des Plangebiets im dicht bebauten Innenstadtbereich, verbunden mit zulässiger Mehrgeschossigkeit, erfordert aber für die Grundstücke, insbesondere des mittleren Bauabschnitts im Falle von Neubau bzw. wesentlicher Nutzungsänderung eine Lösung für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, die über die heute in den seitlichen Grenzabständen vorhandene und zulässige Unterbringung von Stellplätzen/Garagen bzw. die überbaubare Fläche hinausgeht. Außerdem macht die verkehrliche Situation der Von-Vincke-Straße als Hauptverkehrsstraße ein zügiges und störungsfreies Ein- und Ausfahren in die jeweilige Garagen-/Stellplatzzufahrt und die Sicherstellung von privaten Aufstellflächen vor diesen erforderlich.

Darüber hinaus sind aus gestalterischen und funktionalen Gründen baulich geschlossene Rampenzufahrten ebenfalls von der öffentlichen Verkehrsfläche um die Aufstellfläche von mindestens 6 m zurückzusetzen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausnahmsweise zum Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich baulich geschlossener Rampen auf den Grundstücken Von-Vincke-Straße 2 - 14 auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Grenzabstände zulässig ist. Tiefgaragendächer sind zu begrünen und dürfen einschließlich der aufzubringenden Vegetationsschicht maximal bis zu 0,50 m über das unmittelbar an das Grundstück grenzende natürliche Geländeniveau der Promenade hinausragen. Damit liegen sie um 10 cm unter der maximalen Höhe, die die Altstadtsatzung (§ 7 (4) für Sockelmauern als Teil der Einfriedung der promenadenseitigen Grundstücksgrenze vorschreibt.

Die 10 privaten Stellplätze auf dem Grundstück Windthorststraße 26 sind dem Bestand entsprechend genehmigt. Sie werden im Bebauungsplan auch weiterhin als zulässig festgesetzt; eine Erweiterung ist aufgrund der baubestanden Grundstücksituation nicht erwünscht.

Die 9 Stellplätze nördlich angrenzend an das Grundstück Von-Vincke-Straße 2 liegen auf einer Fläche der Stadt Münster. Der Bereich ist entsprechend der Darstellung der Altstadtsatzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche einbezogen; ein temporärer Erhalt der Bestandssituation ist aber bis auf Weiteres nicht ausgeschlossen.

6.3 Freiflächen / Begrünung

Um im Bereich der von der Altstadtsatzung gekennzeichneten privaten Flächen die Begrünung auch im Falle der Unterbauung mit Tiefgaragen sicher zu stellen und deren gärtnerischen Charakter zu sichern, sind hier gemäß Bebauungsplan-Festsetzung die Oberflächen von Tiefgaragen und geschlossenen Rampen zu begrünen.

6.4 Grünflächen / Begrünung

Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden Bereiche der öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan den Bereich der 9 Stellplätze, die nördlich angrenzend an das Grundstück Von-Vincke-Straße 2 liegen einschließlich deren Zufahrtsfläche als öffentliche Grünfläche fest. Es handelt sich um eine städtische Fläche, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Mit der Einbeziehung dieses Bereichs in den öffentlichen Grünbereich wird der Altstadtsatzung entsprochen.

Erhaltungsgebote

Entsprechend der Liste der Naturdenkmale (ND) sind im Bebauungsplan ND 110: Platane, Rosskastanie, Blutbuche (Windthorststraße 26) und ND 083: Eibe (Bereich der Promenade) im Plan gekennzeichnet und unter „Hinweise“ aufgenommen. Den Umgang mit den Naturdenkmälern regelt die unter 3.2 aufgeführte „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern“.

Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Windthorststraße 26 folgende Bäume vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz als erhaltenswert eingestuft und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und mit dem jeweiligen Krontraufenbereichen dargestellt: je 1 x Linde, Götterbaum, Eibe, Blutbuche. Bodeneingriffe sind zum Schutz der Wurzeln im Krontraufenbereich unzulässig.

6.5 Immissionsschutz

An der straßenzugewandten Fassade der Von-Vincke-Straße treten verkehrsbedingte Lärmimmissionen von über 70 dB(A) auf. Die Lärmpegel sind den Immissionskarten aus dem Jahr 2007 entnommen, die im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie der Stadt Münster erstellt wurden.

Entsprechend sind die straßenzugewandten Baugrenzen (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) mit dem Lärmpegelbereich V gekennzeichnet. Die rechtwinklig dazu liegenden Seiten der Baugrenzen entsprechen dem Lärmpegelbereich IV und die straßenabgewandten Baugrenzen dem Lärmpegelbereich III.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden muss an den gekennzeichneten Gebäudefronten in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen das aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 resultierende Schalldämmmaß erfüllt werden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, die Fenster ausschließlich zu den gekennzeichneten Gebäudefronten aufweisen, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. Dies ist nicht erforderlich, sofern die Räume auch über die straßenabgewandte Fassade belüftet werden können.

6.6 Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Altstadtsatzung Münster“. Die Vorschriften dieser Satzung sind bei der Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen anzuwenden, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist (siehe hierzu auch unter Punkt 6.2 Gebäudehöhen).

Das Plangebiet enthält das Baudenkmal „Lackmuseum“ und erstreckt sich auf einen Teil des Baudenkmals „Promenade“ und des Bodendenkmals „Mittelalterliche-frühneuzeitliche Stadtbefestigung“. Die Denkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch außerhalb bekannter Bodendenkmäler können bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft 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 Bau- und Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

7. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	1,63 ha	100 %
Bauflächen	0,68 ha	42 %
Öffentliche Grünflächen	0,95 ha	58 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 538 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die umweltspezifischen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt: Eine für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht.

Menschen

Lärmimmissionen:

An den straßenzugewandten Fassaden der Von-Vincke-Straße treten verkehrsbedingte Lärmimmissionen von über 70 dB(A) auf.

Aktive Maßnahmen zum Schutz der Gebäude scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zur Gewährleistung angemessener Wohnverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen (siehe 6.5 Immissionschutz und Textliche Festsetzung 1.7).

Luftschadstoffe:

Die Schadstoffimmissionen im Straßenraum der Von-Vincke-Straße betragen nach den Grob-screening-Untersuchungen der Stadt Münster zwischen 35 bis 40 µg/m³ für NO₂. Eine Überschreitung des Grenzwertes von 40 µg/m³ für NO₂ als Jahresmittelwert durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straße und damit einhergehende ungünstigere Schadstoffausbreitungsverhältnisse im Straßenraum wird durch die Baulücken zwischen den Baufenstern im Bebauungsplan verhindert.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst Teile der öffentlichen Grünfläche „Promenade“ einschließlich einer Aufweitungsfäche im Norden, sowie bebauten Grundstücke.

Im genannten nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche handelt es sich um den erweiterten Promenadenbereich mit Rasen sowie Büschen und Bäumen an den Grundstücksgrenzen. Diese Fläche ist zusammen mit dem Promenadenring als schutzwürdiger Biotop erfasst und bietet einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere, die an intensiv genutzte Siedlungsbereiche angepasst sind. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist gering. Es liegen keine Hinweise auf streng oder besonders geschützte, sogenannte planungsrelevante Arten vor. Aufgrund der Lage im intensiv genutzten Siedlungsbereich sind diese Arten auch nicht zu erwarten. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren für einen Bauantrag/Abbruchartrag wird der Artenschutz nochmals gesondert geprüft.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind einerseits weitestgehend versiegelt, andererseits als Hausgärten begrünt.

Auf dem Grundstück Windthorststraße 26 befinden sich folgende als Naturdenkmale geschützte Bäume: Rosskastanie, Blutbuche Platane. Darüberhinaus sind als erhaltenswert festgesetzt: Linde, Eibe Blutbuche und Götterbaum. Ein Naturdenkmal (Eibe) befindet sich im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Den Umgang mit den Naturdenkmalen regelt die unter 3.2 aufgeführte „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen“. Den Schutz der Wurzelbereich der als erhaltenswert eingestuften Bäume regelt die Textliche Festsetzung 1.9.

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weiterhin nach § 34 BauGB richtet, sind Eingriffe nach der Maßstäblichkeit des § 34 zulässig und es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Boden, Wasser, Klima

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Von-Vincke-Straße sind durch Bebauung und Versiegelung sowie die intensive Nutzung geprägt. In den unversiegelten Bereichen der öffentlichen Grünfläche kommen die Bodenfunktionen wie Versickerung, Filterung von Niederschlagswasser etc. noch zum Tragen. Dementsprechend ist das Klima im Bebauungsplangebiet geprägt einerseits durch die stark verdichteten Siedlungsbereiche, andererseits durch die offenen Bereiche der öffentlichen Grünfläche und des angrenzenden Promenadenrings.

Außerhalb der Hochbebauung errichtete Tiefgaragen einschließlich der baulich geschlossenen Rampen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Erdschicht zu bedecken und dauerhaft zu begrünen. Diese Gestaltungsmaßnahme dient gleichzeitig der Verminderung des Eingriffs in Kleinklima, welcher durch Versiegelung bzw. Unterbauung entsteht.

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden und das Klima sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Sofern Auswirkungen auf das Grundwasser durch Tiefgaragen zu erwarten sind, erfolgt eine Betrachtung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Die Einbeziehung der nordöstlich des Grundstücks Von-Vincke-Straße 2 gelegenen, öffentlich genutzten Stellplatzanlage in die öffentliche Grünfläche eröffnet perspektivisch eine Reduzierung der versiegelten Fläche.

Altlasten-/Verdachtsflächen sind gemäß Kataster im Plangebiet nicht vorhanden.

Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Ortsbild wird geprägt durch die Bebauung an der Von-Vincke-Straße im östlichen Plangebiet und die Grünstrukturen im westlichen und nördlichen Bereich. Die Flächen der Promenade einschließlich der aktuell als öffentliche Stellplatzanlage genutzten Fläche und des im Bebauungsplan gekennzeichneten Teils der privaten Grundstücksfläche von-Vincke-Straße 2 unterliegen dem Denkmalschutzgesetz NRW. Entsprechend des Ziels des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenentwicklung des bebauten Bereichs westlich der Von-Vincke-Str. zu steuern, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,50 m auf das Gebäude Von-Vincke-Str. 2 beschränkt. Da diese Erhöhung auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu finden ist und ansonsten die Gebäudehöhen auf max. 15 m beschränkt bleiben, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild auszugehen.

Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 538: Salzstraße / Von-Vincke-Straße / Windthorststraße / Promenade ist beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung der

bebauten Flächen an der nordwestlichen Von-Vincke-Straße sicherzustellen. Durch die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird eine an dieser Stelle unerwünschte verdichtete und höhere Entwicklung der Bebauung verhindert. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sowie des Ortsbildes wird damit gleichfalls unterbunden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab keinen Hinweis auf eine relevante Beeinträchtigung zu berücksichtigender planungsrelevanter Tierarten.

Durch das Verkehrsaufkommen auf der Von-Vincke-Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 deutlich überschritten, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich wird.

Luftschadstoffe bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen. Weitergehende Umweltauswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht festzustellen.

9. Gesamtabwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 538 wird eine Steuerung der baulichen Entwicklung des bestehenden Baugebiets nordwestlich der Von-Vincke-Straße vollzogen, die städtebaulich, ökonomisch und ökologisch vertretbar ist. Der Plan erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den sich aus der vorhandenen Eigenart des Gebietes ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, aber den Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke geringfügig erweitert.

Die Zulässigkeit der überbaubaren Flächen folgt teils der Bestandssituation bzw. der des genehmigten Neubauvorhabens. Mit dem mittleren Baufeld wird allerdings der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation geringfügig erweitert. Darüber hinaus wird ausnahmsweise die Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen zum Nachweis bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze zugelassen.

Dies wird als vertretbar beurteilt im Hinblick auf die planungsrechtliche Eröffnung zeitgemäßer und der städtebaulichen Situation angemessener baulicher Fortentwicklung des Baugebiets einschließlich der Möglichkeit der Unterbringung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze. Dieses Ziel wird für das mittlere Baufeld ergänzt durch die Zulässigkeit über den Bestand hinausgehender Gebäudehöhen. Im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird mit der begrenzten Möglichkeit baulicher Verdichtung dem Gebot sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gefolgt.

Der Bebauungsplan setzt mit der Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude sowie der überbaubaren Flächen einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Ortsbildes. Vor dem Hintergrund der vorne erläuterten weiterhin im Falle baulicher Vorhaben anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen erfolgt darüber hinaus eine Steuerung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. der gestalterischen Ansprüche, die sich aus dem Denkmalschutz ergeben im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verpflichtung zur Bodenabdeckung und Begrünung der Tiefgaragen einschließlich der Einschränkung einer maximalen Höhenentwicklung dieser Flächen zum Niveau der Promenade dient neben dem gestalterischen Ziel des Umgebungsschutzes der Promenade, auch der Verminderung des Eingriffs in Kleinklima und Boden, welche durch Versiegelung bzw. Unterbauung entsteht.

Die durch den Verkehr auf der Von-Vincke-Straße erzeugten Schallimmissionen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Wohnens können durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden kompensiert werden.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden berücksichtigt,

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entstehen der Stadt Münster keine Kosten und Folgekosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 538: Salzstraße / Von-Vincke-Straße / Windthorststraße / Promenade.

Münster, den _____

Lewe
Oberbürgermeister