



## 2. Planungsziele

Der Bereich zwischen Stubengasse und Loerstraße stellt einen Kernbereich der City inmitten der historischen Altstadt von Münster dar. Zur Stärkung der Innenstadt im Hinblick auf eine qualitätsvolle Einzelhandelsentwicklung und zusätzliche Dienstleistungs- und / oder Wohnungsangebote bietet sich neben anderen planungsrechtlich abgesicherten Grundstücken primär dieser zentrale Standort in der Nähe der vorhandenen Fußgängerzonen an. Die weitere Nutzung des Parkplatzes wird den städtebaulichen Zielen nicht mehr gerecht.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus den öffentlichen Planungsforen 2003 wurden seitens der Stadt Münster Rahmenbedingungen zur räumlichen Struktur und den gewünschten Nutzungsarten formuliert. Diese Ziele konnten im Wesentlichen durch das Ergebnis des Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahrens aus dem Jahre 2003/04 erfüllt werden und bilden im Wesentlichen die Grundlage für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer fast vollständigen Überbauung des Stubengassenplatzes durch Gebäude, Verkehrs- und Platzflächen. Hierdurch sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans 491 entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 425 (GRZ, Verkehrsführung, Bauhöhen usw.). Die naturschutzrelevanten Belange wie Verlust an Bäumen, Verlust an Boden usw. und die damit einhergehenden Kompensationsmaßnahmen wurden im Planverfahren Nr. 425 bereits geklärt. Da es keine wesentlichen Abweichungen im neuen Bebauungsplanverfahren gibt, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren Nr. 491 sind seit der Novellierung des Baugesetzbuches (2004) die Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter im Zuge eines Umweltberichtes zu prüfen und zu bewerten. Im Umweltbericht wurden die Schutzfaktoren: Mensch; Pflanzen, Tiere und Biotope; Boden; Grundwasser; Klima / Luft; Landschaftsbild / Ortsbild; Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen berücksichtigt. Bezogen auf das Vorhaben wurden mögliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter geprüft und bewertet mit dem Ziel, die Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Umwelt so gering wie möglich zu halten.

Insgesamt gesehen wird durch das Vorhaben eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Belange erreicht. Der Standort Stubengasse wird in seiner Bedeutung für das Stadtbild und im Erscheinungsbild für die Bevölkerung nachhaltig aufgewertet.

Nach Prüfung aller Belange und unter Ausschöpfung möglicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Umwelt nicht zu vermeiden:

Durch die Positionierung der Baukörper können 33 Bäume nicht erhalten werden. Der Bestand prägnanter Großbäume und Baumgruppen wird jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Verkehrslärmbelastung für die Anlieger wird mit Durchführung des Bauvorhabens verringert. Trotz teilweise geringfügiger Überschreitung des Immissionsschutzwertes zur Nachtzeit wird eine deutliche Verbesserung der Situation erzielt. Eine Wohnnutzung in den geplanten Gebäuden ist unter Berücksichtigung entsprechender Schallschutzmaßnahmen möglich.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen grundsätzlich eine Bebauung an der Stubengasse zu. Der vertikale Verbau der Baugrube wird wasserdicht ausgeführt. Eine relevante Grundwasserabsenkung ist nicht anzunehmen. Eine Schädigung umliegender Gebäude oder Bäume ist daher nicht zu erwarten.

Das Bodendenkmal ist im Bereich des Stubengassenplatzes archäologisch untersucht. Eine archäologische Begleitung des Straßenumbaus ist vorgesehen; zwei Bereiche an der Loerstraße und in der Stubengasse werden intensiver untersucht. Das Bodendenkmal wird durch die Untersuchungen im Kenntnisstand erhalten; Dokumentationen und Funde werden archiviert.

Insgesamt wird durch das Vorhaben eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Belange erreicht.

Den stadtstrukturellen und städtebaulichen Zielen der Stadt Münster wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor einer maßvollen Inanspruchnahme von Schutzgütern von Natur und Landschaft eingeräumt.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 491: Stubengasse / Loerstraße hat vom 22.08. bis 22.09.2005 öffentlich ausgelegen.

Auf Grund einer Stellungnahme wurde der Bebauungsplan Nr. 491 geringfügig ergänzt, indem in den überbaubaren Grundstücksflächen zwei Versorgungsflächen – Elektrizität (Trafostationen) neu ausgewiesen wurden. Eine erneute Offenlegung des Planentwurfes war nicht erforderlich, da die Beteiligten der Änderung zustimmten.

Weitere während der Offenlegung vorgetragene Stellungnahmen wurden nicht gefolgt.

Somit konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 491 vom Rat der Stadt Münster am 10.05.2007 als Satzung beschlossen werden.

Mit Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 491 durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 18.05.2012 trat der Bebauungsplan Nr. 425 außer Kraft.

#### **5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich anderer baulicher Lösungsmöglichkeiten wurde von der Stadt Münster ein umfangreiches, mehrstufiges Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung von Investoren durchgeführt. Unter den eingereichten Arbeiten wurde das vorliegende Konzept als städtebaulich richtig und verkehrstechnisch beste Lösung ausgewählt. Deshalb ist die Diskussion baulicher oder standörtlicher Alternativen im Plangebiet ausreichend erfolgt.

Die Lage der Tiefgarage selbst wurde innerhalb der Platzfläche dahingehend optimiert, dass zu den schützenswerten Bäumen hin ein genügend großer Abstand gehalten wird. Veränderungen der Höhenlage der Bäume werden nicht vorgenommen.

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass es zu einer Fortsetzung der derzeitigen Nutzung des Stubengassen-Platzes als Stellplatz kommen wird. Für den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 425 ist eine frühere städtebauliche Entwicklungsvariante zugrunde gelegt worden, die nicht mehr zur Ausführung kommen würde. Dies hätte zwar den Vorteil, dass der komplette Baumbestand erhalten bleiben könnte, hinsichtlich der Lärm- und Verkehrsbelastung würden allerdings keine Verbesserungen erzielt werden.

Darüber hinaus bliebe es bei dem städtebaulich unbefriedigenden Zustand einer Zwischennutzung, die völlig ungeeignet ist, Gestalt- und Nutzungsqualitäten eines Stadtzentrums zu unterstützen. Die Aufwertung der wichtigen Verbindungsachse Innenstadt – Bahnhof wäre für viele Jahre verschoben. Die Nullvariante führt nicht zu einer Verbesserung des Umweltzustandes und stellt für den Standort die schlechteste Alternative dar.

Unter der gegebenen Zielsetzung, im Bereich der Innenstadt eine städtebauliche Gesamtlösung mit den dazugehörigen baulichen, freiraumplanerischen und gewerblichen Belangen zu verwirklichen, kommt ernsthaft keine andere Standortalternative im Stadtzentrum in Betracht.