

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt V: Zentrum Nord - nördlich Landesversicherungsanstalt

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom Rat am 21.06.2000 beschlossen und hat vom 14.08. bis 14.09.2000 öffentlich ausgelegen.

1. Die im offengelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt V nachrichtlich dargestellte Kubatur der damals geplanten Bebauung (Rundbau mit zentralem Kern und sieben strahlenförmigen Verwaltungstrakten / VII-geschossig mit einer XII-geschossigen Überhöhung plus V-geschossigem Parkhaus an Ostseite) wurde durch den Bauherrn und die weiteren Investoren zwischenzeitlich in städtebaulicher und architektonischer veränderter Konzeption überarbeitet. Die ursprünglich komplexe Bauform in diesem Änderungsbereich soll in fünf Einzelbaukörper (VII-geschossig) plus Parkhaus (V-geschossig an gleichem Standort) aufgelöst werden.

Das geplante Neubauvorhaben der Deutschen Telekom AG dient der Optimierung des gesamten Telekomstandortes Münster und somit der langfristigen Sicherung der Telekomarbeitsplätze in Münster. Betroffen von dieser Maßnahme sind im ersten Schritt ca. 1.200 von über 2.700 Mitarbeitern der Telekom in Münster. Das geplante Bauvorhaben beansprucht einen Grundstücksanteil von ca. 1,7 ha des ca. 3,06 ha großen Grundstücks. Es ist zunächst die Errichtung von zwei Bürogebäuden (ein Gebäude mit Tiefgarage) und von einem Parkhaus vorgesehen. Die Bruttogeschossflächen für die Büronutzung wird bei ca. 27.500 qm und für das Parken bei ca. 8.000 qm liegen. Die geplante Bebauung soll zwischen Sommer 2005 und Ende 2006 realisiert werden.

Die Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplan-Entwurfes werden eingehalten. Eine Anpassung ergibt sich lediglich durch Verzicht auf die bislang geplante XII-geschossige Gebäudeüberhöhung an der Gartenstraße. Die Festsetzungen in diesem Bereich des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen entsprechend geändert werden. (Beschlussvorschlag 1.1)

2. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt V wurden von zwei Anliegern östlich des Geltungsbereichs / jenseits der Bahnstrecke Münster-Rheine Anregungen vorgetragen. Zu den geplanten Festsetzungen wurden im Einzelnen folgende Anregungen vorgetragen:

- 2.1 Eine Anwohnerin der Straße Im Hagenfeld befürchtet, dass im Reinen Wohngebiet östlich der Bahntrasse insbesondere durch einwirkende Westwinde das geplante V-geschossige Parkhaus an der Gartenstraße erhebliche und schwerwiegende Immissionen durch Lärm, Abgase und Stäube verursacht. Das zur Offenlegung erstellte Gutachten zu Lärmauswirkungen sei unzureichend, weil keine Messungen vor Ort erfolgt seien und zusätzlich aufgrund der gewaltigen Baumasse des geplanten Parkhauses durch Schallreflexionen Geräusche durchfahrender Züge erheblich verstärkt würden.

Als nachbarschaftsverträglichere Lösung wird die Verlegung der Stellplätze unter die Gebäudeflächen gefordert, zumindest aber die Errichtung eines geschlossenen Parkhauses. Es sollte überlegt werden, ob die Gebäude bis an die Gartenstraße heranreichen sollten, da eine Veränderung der Verkehrsführung und für notwendig erachtete Lärmschutzeinrichtungen sonst unmöglich wären.

Stellungnahme

Das Schalltechnische Gutachten ist auf Grundlage der aktuellen Gebäudeplanung überarbeitet worden. Neben der Untersuchung von Geräuscheinwirkungen der Bahnstrecke und

tangierender Straßen auf das Neubauvorhaben wurden Auswirkungen der geplanten Parkhaus-/ Parkplatznutzung auf die Wohnbebauung östlich der Bahnlinie und mögliche Schallreflexionen erneut geprüft.

Bezüglich der Parkhaus- und Parkplatznutzung (zwischen 7:00 und 20:00 Uhr) wurden alle relevanten Stellplätze berücksichtigt, die auf die Wohnbebauung östlich der Bahnlinie einwirken. Neben sechs Parkdecks mit jeweils ca. 68 Stellplätzen - wobei das obere offen ist - fließt auch die Zufahrt zum Parkhaus in die Bewertung ein. Die Berechnungen beziehen sich u.a. auf das vom Lärm am stärksten betroffene Wohnhaus (Immissionspunkt 1). Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten Ein-/Ausfahrten zu Tiefgaragen auf dem MK-Grundstück sind aufgrund ihrer Nord-Süd-Ausrichtung und des Abstandes zu den Wohngebäuden in ihrer lärmabstrahlenden Charakteristik ohne Einfluss.

Am Immissionspunkt 1 wurden der Ist-Zustand ohne Reflexionen und ein Zustand mit Parkhaus rechnerisch gegenüber gestellt. Zur Minimierung des Reflexionsgrades wird auf eine geschlossene Fassade der östlichen Parkhaus-Seite verzichtet. Es ergibt sich daraus eine nicht wahrnehmbare Zunahme des Beurteilungspegels von 0,4 dB(A).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Zusammenhang mit der Parkhausnutzung entstehenden Geräuschimmissionen an der Wohnbebauung östlich der Bahnlinie Münster-Rheine deutlich unter den Immissionsrichtwerten eines Reinen Wohngebietes liegen, womit die Anforderungen nach TA-Lärm tagsüber erfüllt sind.

Allgemeine Aussagen zu Immissionen wurden bereits in der Begründung zum offengelegten Bebauungsplan behandelt. Durch das aktualisierte Baukonzept ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Die Entzerrung der Baustrukturen und der Verzicht auf eine XII-geschossige bauliche Überhöhung wirken sich günstig auf die Umweltbedingungen aus.

Die vorgeschlagene Verlegung aller Stellplätze unter das Bauvorhaben ist aufgrund der Anzahl geplanter Büroflächen / Arbeitsplätze nicht möglich. Neben dem Parkhaus mit ca. 410 Stellplätzen sind zusätzlich drei Tiefgaragen vorgesehen. Hinzu kommen innerhalb der überbaubaren Flächen kleine oberirdische Besucher-/ Behindertenparkplätze in Nähe der Gebäudeeingänge.

Die Straßenflächen sind zur Erschließung des Baugebiets ausreichend dimensioniert. Da die Fortführung der Gartenstraße nach Norden zeitlich noch unbestimmt ist, ermöglicht die nachrichtlich dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Straßentrasse und verkehrsbegleitendes Grün die temporäre Herstellung eines Wendeplatzes nahe der Parkhauszufahrt.

Den Anregungen sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.1 bis 1.2.4)

- 2.2 Ein Anwohner der Straße Im Hagenfeld sieht durch die entsprechend offengelegtem Bebauungsplan-Entwurf zulässige Bauhöhe von 42 m (XII Geschosse) eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwertes der Anlieger. Von dieser Bauhöhe gingen bei überwiegender Windrichtung aus West/Nordwest Verwirbelungen aus, die evt. zu Gebäude- und Landschaftsschäden führten. Aufgrund dieser Klimabeeinflussung dürfe die Bauhöhe nicht genehmigt werden.

Die unter Punkt 7.5.3 der Begründung benannte Immissionspegelerhöhung um max. 1 dB(A) sei ungeprüft übernommen worden; es seien darüber hinaus Auflagen zur Vermeidung erheblicher Schadstoffimmissionen zu fordern.

Laut Begründung zum Bebauungsplan sei zwar eine Begrünung des Parkhauses gefordert, aber keine Schalldämmung an der Ostseite des Parkhauses zur Vermeidung von Reflexionen. Die Aussage, der Geräuschpegel, der auf die Wohnbebauung einwirke sei überwie-

gend durch Direktschall von der Bahnlinie verursacht bzw. sei lediglich geringfügig durch das Bauvorhaben Telekom beeinflusst, sei nicht ausreichend belegt.

Stellungnahme

Die bislang mögliche XII-geschossige Bebauung an der Gartenstraße soll entsprechend Punkt 1 auf VII-Geschosse reduziert werden. Damit wird dieser Anregung entsprochen und es entfallen die geäußerten Bedenken. (Beschlussvorschlag 1.1)

Die schalltechnische Beurteilung der Bebauungsplan-Festsetzungen sind auf Grundlage des konkretisierten Bauvorhabens detailliert überprüft worden (s. Stellungnahme zu Punkt 2.1). Die Einhaltung erforderlicher bautechnischer und umweltrelevanter Anforderungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zur Vermeidung der geringfügigen Erhöhung von Schallreflexionen durch die Errichtung des Parkhauses wird vom Gutachter eine offene Fassadengestaltung an der Ostseite des Bauvorhabens vorgeschlagen.

Das Schalltechnische Gutachten wurde durch ein renommiertes Gutachterbüro erstellt und durch die Fachbehörde der Stadt Münster begleitet. Es besteht keinerlei Anlass, die gutachterlichen Aussagen in Zweifel zu ziehen.

Den Anregungen sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.1 und 1.2.2)