

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0105/2005

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann / Herr Hülk

Ruf:

492 6122 / 6190

E-Mail:

HuelkG@stadt-muenster.de

Datum:

16.02.2005

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

08.03.2005 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

10.03.2005 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Begründung:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße öffentlich auszulegen.

Das im Eigentum des Landwirtschaftlichen Versicherungsvereins (LVM) befindliche Grundstück Sperlichstr. 24 soll im Zusammenhang mit dem Grundstück und Gebäudebestand Von-Stauffenberg-Straße 16-18 neu genutzt werden. Die aus dem vorgeschalteten Gutachterverfahren hervorgegangene Hochbauplanung sieht den Neubau einer drei- bis fünfgeschossigen Gebäudegruppe entlang der Sperlichstraße mit einer Überhöhung im Kreuzungsbereich auf 8 Geschosse vor. Es sollen ca. 450 Büroarbeitsplätze sowie eine Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen untergebracht werden.

Der Hochbauentwurf wurde den parlamentarischen Gremien im Sommer 2004 vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Rat am 08.12.2004 gefasst. Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im November / Dezember 2004 statt. Die dabei vom Staatlichen Umweltamt angeregte Ergänzung der Lärmschutzuntersuchung wurde inzwischen vorgenommen und in Plan und Begründung umgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind so konzipiert, dass das für den investiven Bedarf geplante Vorhaben sich verträglich in die städtebauliche Ordnung integriert. Die Qualitäten des ausgewählten Wettbewerbsentwurfes, der sich unter anderem durch größtmögliche Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung auszeichnete, werden planungsrechtlich festgeschrieben und durch Immissionsschutzregelungen ergänzt.

Während der Bürgeranhörung am 02.12.2004 haben sich Bewohner des angrenzenden Wohngebietes Von-Lüninck-Straße für die Beibehaltung des geltenden Planungsrechtes ausgesprochen. Sie befürchten vor allem unzumutbare Immissionen, Gefährdungspotential durch Straßenverkehr und Tiefgaragenzufahrt sowie eine Verschattung des Wohngebietes durch das geplante Bauvorhaben.

Für die Bereiche Verkehr, Lärm und Hydrogeologie wurden Gutachten vergeben, die auch die Einwände aus der Bürgeranhörung berücksichtigen und durch eine Verschattungsanalyse ergänzt wurden. Die wesentlichen Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Der Mehrverkehr des Vorhabens macht in der Sperlichstraße die Einrichtung einer zweiten Abbiegespur zur Weseler Straße notwendig. Diese wird die im Bestand bereits überlastete Einmündung deutlich verbessern, ohne das Grüne-Welle-System der Weseler Straße zu beeinflussen. Die Kosten für Planung und Ausbau werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Gefährdung von Schulkindern durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist nicht zu befürchten, da sich Schulweg und Zufahrt nicht kreuzen; durch den Mehrverkehr in der Sperlichstraße wird ihr Charakter als Anliegerstraße nicht beeinträchtigt.
- Die Immissionssituation am Tage wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern; durch Festsetzungen zur Abschirmung der Tiefgaragenzufahrt und Ausschluss von Anlieferverkehr zur Nachtzeit sichert der Bebauungsplan auch die Einhaltung der nächtlichen Lärmrichtwerte. Durch den an das Wohngebiet angrenzenden, nur dreigeschossigen Gebäudeflügel wird keine andere Verschattung verursacht als durch die Wohnhäuser innerhalb des Wohngebiets selbst; die weiter entfernt liegenden höheren Gebäudeflügel haben keinen verschattenden Einfluss.

Die geplante GFZ von 2,2 wurde gegenüber dem in der Bürgeranhörung vorgestellten Vorentwurf angehoben. Sie schließt nunmehr rechnerisch das vollständige 1. Untergeschoss mit ein, da hier im Bereich des Neubaus auch Aufenthaltsräume angeordnet werden sollen. Dies ändert jedoch nichts an der Wirkung des Gebäudes; dessen Kubatur über Gelände entspricht weiterhin einer GFZ von etwa 1,8.

Zusammengefasst beschränkt sich die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Änderung geltenden Planungsrechts auf eine Übertragung der für den östlichen Grundstücksteil (Von-Stauffenberg-Straße 18) schon bisher zulässigen baulichen Dichte (GFZ 1,7) auf das Gesamtgrundstück.

Diese Veränderung wird im westlichen Grundstücksteil zwar in einem deutlich größeren Baukörper an der Sperlichstraße in Erscheinung treten, stellt aber keinen unzumutbaren Eingriff in die bestehende städtebauliche Situation dar. Sie wird zum einen unter Einschränkung des Nutzungsspektrums, innerhalb des bestehenden Kerngebiets vollzogen und zum andern durch die vollständige Freihaltung der rückwärtigen Flächen von Gebäuden oder Stellplätzen und intensive Begrünung kompensiert. Die Verträglichkeit der Planung mit der immissionsschutzbedürftigen Wohnnutzung ist nachgewiesen; die ökologische Situation wird verbessert, ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

Weitere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 490 überplant teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 309 Teilabschnitt II. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 490 treten diese Pläne, soweit sie von dem neuen Bebauungsplan überlagert werden, teilweise außer Kraft treten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Münster durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 490 soll Ende März beginnen.

Ergänzende Information:

Im Zusammenhang der Bürgeranhörung zum Bebauungsplan wurde wegen der bestehenden Verkehrsdichte eine Ausweitung des Halteverbots in der Von-Stauffenberg-Straße angeregt.

Nach sorgfältiger Prüfung empfiehlt die Verwaltung davon abzusehen, da ein solches Verbot ordnungsrechtlich nicht gerechtfertigt wäre und darüber hinaus zu einer nicht gewünschten Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit führen würde. Es sollte auch abgewartet werden, ob sich durch die Spurverdoppelung im Einmündungsbereich zur Weseler Straße nicht auch die Situation in der Von-Stauffenberg-Straße entspannt.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Bürgeranhörung
2. Begründung einschl. Umweltbericht
3. Textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan (Verkleinerung)