

Stadtplanungsamt

Dezember 2004

Niederschrift über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

<u>Stadtbezirk:</u>	Münster-Mitte
<u>Anlass:</u>	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für den Bereich Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße
<u>Zeit:</u>	02.12.2004, 19.00 Uhr
<u>Ort:</u>	Erich-Klausener-Realschule, Bismarckallee 55, Münster
<u>Teilnehmer:</u>	ca. 30 Bürgerinnen und Bürger
<u>Leitung der Bürgeranhörung:</u>	Herr Fischer-Baumeister, Bezirksvorsteher
<u>Vertreter der Verwaltung:</u>	Frau Philipp, Frau Voss-Schiffmann, Stadtplanungsamt
<u>Vertreter des Vorhabenträgers:</u>	Herr Paschant, LVM, Abteilung Immobilien

Der Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Münster-Mitte, Herr Fischer-Baumeister, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erläutert Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Beteiligten vor. Frau Philipp erläutert die Chronologie der bisherigen Verfahrensschritte und erklärt die Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Anschließend führt Frau Philipp die Inhalte und den Umfang der Gebäudeplanung aus. Ziel der Planung sei die Bebauung der Fläche mit einer 3- bis 8-geschossigen Gebäudegruppe, die den Bestand an der Von-Stauffenberg-Straße einbeziehe. Auf dem 8.800 m² großen Gelände solle ein Verwaltungsgebäude für 450 Mitarbeiter sowie eine Tiefgarage mit 300 Plätzen neu entstehen.

Der Vertreter des Vorhabenträgers, Herr Paschant, gibt an Hand von Luftbildern, Plänen und Modellfotos einen Überblick über die Grundstücksentwicklung im Bereich des LVM und stellt jeweils kurz die Entwürfe des der Planung vorausgegangenen Gutachterverfahrens vor. An den Zeichnungen des ausgewählten Entwurfes verdeutlicht Herr Paschant das funktionale Konzept und die städtebauliche Gestaltung des geplanten Bauvorhabens.

Da sich das Interesse der Anwesenden erkennbar weniger auf die angebotenen Informationen als auf die Standortpolitik des LVM und die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Wohngebiet Von-Lüninck-Straße richtet, schließt Herr Fischer-Baumeister die Vorstellung der Planung ab und bittet die Anwesenden, Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern.

- Einige Bürger fragen nach der von dem Bauvorhaben ausgehenden Verschattung. Bereits das vorhandene zweigeschossige Gebäude werfe im Winter einen Schatten, der bis weit in das Wohngebiet reiche. Wenn stattdessen ein dreigeschossiges Gebäude entstehen solle, werde eine ausreichende Besonnung des Wohngebietes nicht mehr möglich sein.

Frau Philipp erläutert die Sonnenstände im Tagesverlauf und erklärt, dass aus der Lage des Bauvorhabens im Verhältnis zum Wohngebiet keine unzumutbare Verschattung zu befürchten sei. Nach Widerspruch einiger Anwesender kündigt sie zur Klärung des Sachverhaltes an, dass bis zur Offenlegung des Bebauungsplanes ein Verschattungsplan erstellt werde.

- Mehrere Bürger stellen Sinn und Notwendigkeit einer Änderung des geltenden Planungsrechts in Frage.
- Ein Bürger fragt nach dem Grund für die geplante höhere Ausnutzung des Grundstücks und bittet um einen Vergleich zwischen dem geltenden und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung. Er erklärt, der LVM habe seinerzeit die Gelegenheit gehabt, das Gelände des heutigen Wohngebietes zu erwerben, davon aber keinen Gebrauch gemacht. Die Bewohner der danach entstandenen Wohnbebauung hätten einen Anspruch auf Beibehaltung des zum Zeitpunkt ihres Grunderwerbs bestehenden Planungsrechtes.

Herr Paschant erläutert, dass der LVM am Standort Kolde-Ring seit ca. 50 Jahren ansässig und eine Erweiterung durch das geplante Vorhaben für das Unternehmen notwendig sei.

- Eine Bürgerin beklagt, die vorhandene Bebauung und das Stellplatzvolumen des LVM seien zu groß und verursachten Probleme mit dem ruhenden und fließenden Verkehr in der Von-Stauffenberg-Straße. Der Schulweg der Grundschulkinder sei dort gefährdet.

Herr Paschant stellt das Verhältnis zwischen Arbeitsplatz- und Stellplatzzahlen im Bereich des LVM dar und erläutert, dass bei dem gegebenen hohen Anteil an Bus- und Radfahrern das in Tiefgaragen vorhandene Angebot von einem Stellplatz für je 2 Arbeitsplätze ausreiche.

- Eine Bürgerin schlägt ein Parkverbot in der Von-Stauffenberg-Straße vor, um die Verkehrsprobleme und die Emissionsbelastung zu verringern.
- Ein Bürger wünscht Auskunft über den Grund für die Lage der Tiefgaragenzufahrt am westlichen Rand des Grundstücks sowie zu Alternativen in der Anordnung.

Herr Paschant erläutert, dass die Zufahrt aus Gründen des Verkehrsflusses in einem gewissen Abstand von der Kreuzung Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße angeordnet werden müsse.

- Eine Bürgerin befürchtet eine Zunahme der Abgasbelastung und fragt, wie und zu welchem Zeitpunkt – im Baugenehmigungs- oder Bebauungsplanverfahren – sichergestellt werde, dass keine unzumutbare Belastung entstehe.

Frau Philipp weist darauf hin, dass als Bestandteil des Bebauungsplanes eine Begründung mit einem Umweltbericht erstellt werde, der eine genaue Prüfung der Umweltbelange enthalte.

- Ein Bürger fragt nach einem Zusammenhang zwischen der Entscheidung des LVM zum Kauf des Grundstücks der Wohn+Stadtbau im Jahre 2001 und der Erhöhung der Dichte auf der Fläche durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren. Er verlangt nochmals die Angabe von Gründen, weshalb der LVM die Fläche des Wohngebietes nicht angekauft habe.

Herr Paschant verweist auf die Geschäftspolitik des Unternehmens, nach der die Notwendigkeit des Erwerbs des Bereiches Von-Lüninck-Straße seinerzeit nicht gegeben gewesen sei. Er erläutert, dass auch das ehemalige Gerling-Haus ursprünglich als Anlageimmobilie und nicht für den eigenen Bedarf erworben worden sei. Durch die Einrichtung von Telearbeitsplätzen habe der LVM in den vergangenen Jahren Raum für ca. 340 Arbeitsplätze eingespart; eine weitere Ausdehnung dieses Arbeitsplatzmodells sei aber nicht möglich. Der jüngste Grundstückskauf sei notwendig gewesen, um am Standort Flächen für den absehbaren Mehrbedarf an Arbeitsplätzen schaffen zu können.

- Eine Bürgerin beklagt eine Lärmbelästigung, die von einer Vielzahl von Mitarbeitern des LVM ausgehe, die in Arbeitspausen durch das Wohngebiet spaziere.

Herr Paschant sagt zu, im Hause LVM auf das Problem aufmerksam zu machen.

- Ein Bürger wünscht eine Bestätigung der angekündigten Verschattungsuntersuchung sowie eine Gegenüberstellung der geltenden und geplanten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ).

Frau Philipp sagt die Untersuchung nochmals zu und erläutert die Planungsdaten im Vergleich zwischen den für das westliche Grundstück geltenden und den geplanten Werten. Die GRZ solle nur geringfügig von 0,4 auf 0,5 angehoben werden, wobei die nach geltendem Bebauungsplan zulässige GRZ durch Stellplätze noch um 50 % überschritten werden dürfe. Für die GFZ sei eine Erhöhung von 0,7 auf 2,0 geplant.

Auf Nachfragen zur Zulässigkeit weiterer Versiegelung durch Tiefgaragen erklärt Frau Philipp, dass die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ durch Stellplätze auch für den neuen Bebauungsplan gelte. Sie weist darauf hin, dass der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeentwurf vor allem deshalb ausgewählt worden sei, weil er den größten Abstand zur Wohnbebauung aufweise. Mit der Einschränkung der zulässigen Nutzung auf Bürogebäude werde zudem gegenüber dem geltenden Planungsrecht, das auch wesentlich störendere Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten erlaube, hinsichtlich der Art der Nutzung eine Verbesserung erzielt.

Frau Voss-Schiffmann ergänzt, dass für den rückwärtigen Grundstücksbereich ein Pflanzgebot auch für Gehölze vorgesehen sei und eine entsprechend wirksame Erdüberdeckung der Tiefgarage von 2 m festgesetzt werden solle, um die Auswirkungen der Versiegelung durch die Tiefgarage zu mindern.

- Ein Bürger fragt, ob der LVM den Erwerb des Grundstücks Von-Stauffenberg-Straße 12 (Saxonia-Wohnheim) beabsichtige.

Herr Paschant gibt an, dass seitens des LVM Interesse bestanden habe, die Saxonia das Grundstück aber selber nutzen wolle.

- Ein Bürger stellt nochmals die Lage der Tiefgaragenzufahrt in Frage.
- Ein Bürger bezweifelt den Sinn der Bürgeranhörung, da die Planung des LVM nach seiner Einschätzung nicht zu verhindern sei. Er wendet sich gegen die mit der Planung verbundene umfangreiche Fällung von Bäumen, die Privatleuten verboten sei.

Herr Fischer-Baumeister erklärt, dass es in Münster keine Baumschutzsatzung gebe und das Fällen von Bäumen daher jedem Grundstückseigentümer erlaubt sei.

- Ein Bürger befürwortet im Grundsatz eine positive Unternehmensentwicklung, regt aber an, die Planung in einigen Punkten zu überarbeiten. Er schlägt vor, den rückwärtigen Grundstücksbereich als Parkanlage zur gemeinsamen Nutzung für Mitarbeiter des LVM und der Öffentlichkeit zu gestalten. Für die Tiefgaragenerschließung sollten eine alternative Lage und getrennte Zu- und Abfahrten vorgesehen werden; ferner solle die Lage von Lüftungsaggregaten im Hinblick auf die Schallausbreitung mit den Anwohnern abgestimmt werden.
- Eine Bürgerin beklagt Geräuschimmissionen, die von bestehenden haustechnischen Anlagen sowie vom LVM-Hochhaus ausgingen.

Herr Paschant erklärt, dass der LVM für eine gemeinsame Nutzung der Gartenanlage offen sei und eine solche Lösung auch schon an anderer Stelle, allerdings ohne Akzeptanz bei den Nachbarn, angeboten habe. Für das neue Bauvorhaben sei eine Bauteilkühlung vorgesehen, daher könne auf Lüftungszentralen auf dem Gebäude verzichtet werden. Eine Tiefgaragenzufahrt im Bereich des geplanten Eingangsgebäudes an der Ecke Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße sei aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

- Eine Bürgerin schlägt vor, den Verkehr des LVM aufzuteilen zwischen Sperlichstraße und Von-Stauffenberg-Straße, um die dortige Einmündung der Von-Lüninck-Straße zu entlasten.
- Einige Bürger fordern ein Parkverbot für die Von-Stauffenberg-Straße.

Frau Philipp sagt die Prüfung eines Halteverbots in dem Abschnitt zwischen Von-Lüninck-Straße und Sperlichstraße zu.

- Während einige Bürger sich für eine Erschließung des Vorhabens über die Von-Stauffenberg-Straße aussprechen, wird dies von anderen Bürgern wegen der dort zu erwartenden problematischen Schallausbreitung abgelehnt.
- Ein Bürger weist auf den Verlust eines Großteils der Bäume im Bereich der Tiefgarage hin.
- Der Erhalt der hohen Bäume an der Grundstücksgrenze zwischen LVM und Wohngebiet wird von mehreren Bürgern kontrovers diskutiert.
- Eine Bürgerin befürchtet, dass durch die Entlüftung der Tiefgarage und durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Bauvorhaben Abgasgrenzwerte überschritten würden.
- Ein Bürger wünscht weitere Informationen zur Höhenlage der Kellersohle, zur Lage der Entlüftung der Tiefgarage, zum Grundwasserstand und zur Notwendigkeit, Grundwasser abzupumpen. Er schlägt vor, im Wohngebiet Von-Lüninck-Straße eine Aufstellung aller für den Bebauungsplan durchgeführten Gutachten und Untersuchungen zu verteilen.

Herr Paschant gibt die Unterkante der Tiefgarage mit ca. 8-10 m unter Gelände an. Er erläutert, dass die Entlüftung voraussichtlich im Bereich zwischen Neubau und Gerling-Haus angeordnet werde und dass die Grundwassersituation kein Abpumpen erforderlich mache. Er wiederholt die Bereitschaft des LVM zur Abstimmung mit den Nachbarn und bietet an, das hydrogeologische Gutachten beim LVM einzusehen.

Frau Philipp erklärt, dass die Stadt Münster grundsätzlich nicht einzelne Bürgergruppen informiere; die durchgeführten, zum Teil noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen zu Verkehr, Lärm und Grundwasser würden aber Eingang in den Umweltbericht finden und in dem umfangreichen Verfahren zur Prüfung der Umweltbelange behandelt. Das gesamte Bebauungsplanverfahren befinde sich noch im Anfangsstadium.

Frau Voss-Schiffmann weist darauf hin, dass die Anwesenden während der Offenlegung des Bebauungsplanes im Frühjahr 2005 das Recht und die Gelegenheit zur Einsicht in alle Gutachten hätten.

- Ein Bürger fragt nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zur Grundstückerschließung und zur dortigen Zulässigkeit von Tiefgaragen. Er regt wiederum an, die geplante Zufahrt zu überdenken.

Frau Philipp erläutert die Lage der vorhandenen Stellplätze, die im rückwärtigen Grundstücksbereich bis an die Grenze zu den Wohnhausgärten angeordnet seien.

Wegen der fortgeschrittenen Zeit und da keine neuen Themen mehr angesprochen werden, bittet Herr Fischer-Baumeister um letzte Wortmeldungen.

Auf Fragen zur vorgesehenen Zeitplanung erläutert Frau Philipp den weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und kündigt die öffentliche Auslegung der Planung für das kommende Frühjahr, die anschließende Entscheidung über die eingegangenen Anregungen durch den Rat sowie den voraussichtlichen Baubeginn für den Herbst 2005 an.

- Eine Bürgerin äußert die Ansicht, der LVM solle den Standort ganz verlassen und sich auf der „grünen Wiese“ ansiedeln. Die Stadt vertrete einseitig die Interessen des Investors.

Frau Philipp macht deutlich, dass die Änderung des geltenden Planungsrechtes auf einem Auftrag des Planungsausschusses beruhe. Im Bebauungsplanverfahren seien die Auswirkungen der Vorhabenplanung auf ihre Verträglichkeit mit dem Wohngebiet zu prüfen; die Abwägung der unterschiedlichen Belange sei insofern ergebnisoffen. Es sei gleichwohl darauf hinzuweisen, dass die Stadt eine Stärkung des Standortes LVM deutlich befürworte und deshalb das Investitionsinteresse des LVM im Verfahren als ebenso legitim berücksichtigen werde wie die Belange der Nachbarn.

Auf entsprechende Nachfrage erklärt Frau Philipp, dass das Protokoll der Bürgerhörung nicht veröffentlicht, wohl aber als Anlage zu der abschließenden Ratsvorlage den Politikern zur Kenntnis gegeben werde. Herr Fischer-Baumeister führt aus, dass sich die Politik durch die Bürgeranhörung auf kritische Punkte aufmerksam machen lasse und deren Behandlung im Verfahren besonders aufmerksam verfolge.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, verweist Herr Fischer-Baumeister nochmals auf die Möglichkeit der Einflussnahme während der Offenlegung und schließt die Bürgeranhörung mit Dank an die Teilnehmer gegen 21.15 Uhr.

Im Anschluss an die Bürgeranhörung übergibt ein Bürger eine schriftliche Stellungnahme, in der eine Minderung des Wohnwertes durch die Planung befürchtet und die Änderung des bestehenden Planungsrechts abgelehnt wird. Weiter werden eine maßgebliche Reduzierung der geplanten Baukörper und Bauhöhen, die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt an die Von-Stauffenberg-Straße, der Erhalt der Bäume mit einer großflächigen Bepflanzung auf dem Grundstück des LVM sowie geeignete Abschottungsmaßnahmen zwischen Wohn- und Kerngebiet gefordert.

gez.

.....
Peter Fischer-Baumeister
Bezirksvorsteher

gez.

.....
Marlies Voss-Schiffmann
Schriftführerin