

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt IV: Zentrum Nord – mittlerer Teil

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 06.03.2006 bis zum 06.04.2006 und erneut vom 12.03.2007 bis zum 12.04.2007 öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung war durch den Wechsel der Verfahrensart vom vorhabenbezogenen zum Angebots- Bebauungsplan erforderlich geworden. Die während der ersten Offenlegung vorgetragenen Anregungen werden dem Rat mit den Anregungen aus der erneuten Offenlegung gemeinsam zur Entscheidung vorgelegt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Bundesnetzagentur (BNetzA) weist darauf hin, dass sie Regulierungsaufgaben in den Bereichen Elektrizität, Gas, Post, Eisenbahnen und für Telekommunikationseinrichtungen wahrnimmt. Die BNetzA teilt z.B. Frequenzen für den Betrieb von Richtfunkanlagen zu. In streitigen Fällen zwischen verschiedenen Frequenznutzern muss sie für eine effiziente Funkaufklärung sorgen.

Zur Erfüllung der letztgenannten Aufgabe betreibt die BNetzA auf dem Dach der Oberfinanzdirektion (OFD) in der Andreas-Hofer-Straße eine fernbedienbare Funkmess- und Beobachtungsstation mit einer Antennenhöhe von 45 m über Straßenniveau. Empfangsstationen benötigen ein hindernisfreies Umfeld.

Den einwandfreien Betrieb dieser Messstation sieht die BNetzA durch das geplante Hochhaus wegen der Höhe von 66 m und der kurzen Entfernung zwischen OFD und Hochhaus von lediglich 2,5 km gefährdet. Betriebsprobleme könnten durch Abschattungen und Reflexionen von Funksignalen durch das Hochhaus entstehen.

Die BNetzA regt daher an, die Messstation auf das geplante Hochhaus zu verlegen. Hierfür wären ein ca. 8 m hoher Tragmast auf dem Dach des Hochhauses und ein Betriebsraum erforderlich. Für die Nutzung würde die BNetzA einen Mietvertrag mit dem Eigentümer des Hochhauses abschließen, der die Zugangsrechte zum Grundstück, zur Antennenanlage sowie zum Betriebsraum regelt.

Außerdem regt die BNetzA an, die von der geplanten Baumaßnahme potenziell betroffenen Betreiber von Richtfunkstrecken am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Regulierung der Telekommunikation erfüllt die Bundesnetzagentur (BNetzA) gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) hoheitliche Aufgaben des Bundes. Sie ist insoweit als Träger öffentlicher Belange i. S. des Planungsrechtes zu werten.

Aufgrund des Hinweises der BNetzA wurden die Richtfunkstreckenbetreiber Citykom Münster GmbH, E-Plus Mobilfunk GmbH, Airdata AG, Vodafone D2 GmbH sowie die Polizei Münster und die Feuerwehr wegen ihrer Funknetze nachträglich beteiligt. Von den Betreibern wurden keine Bedenken erhoben. Private Belange werden insoweit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ein zu berücksichtigender öffentlicher Belang besteht darin, dass sich die BNetzA in ihrer Aufgabenerfüllung durch eine mögliche Abschattung von Signalen, die aus Nordwesten empfangen werden sollen, sowie durch Reflexionen von Signalen aus südlicher Richtung kommend, hervorgerufen durch das geplante Hochhaus, beeinträchtigt sieht. Die BNetzA betreibt einen Funkmessdienst zur Überwachung des Funkverkehrs und zur Veranlassung

von Entstörungsmaßnahmen. Ein optimaler Betrieb der Messstation setzt ein hindernisfreies Umfeld voraus.

Insoweit kann die Errichtung eines hohen Baukörpers in der Nähe einer Messstation zu Beeinträchtigungen führen. Beeinträchtigungen können allerdings immer schon dann eintreten, wenn im Umfeld der Station ein Hindernis errichtet wird und sich die Störquelle im Schlag Schatten dieses Gebäudes befindet.

Einen Rechtsanspruch der BNetzA gegen den Verursacher einer entsprechenden Störung auf Unterlassung der Störung bzw. auf Durchführung von Maßnahmen für einen ungehinderten Empfang (z.B. Verlegung der Empfangsstation) sieht das geltende Recht nicht vor. Auch die BNetzA konnte einen entsprechenden Anspruch nicht darlegen.

Insofern muss eine mögliche Verlegung der Messstation allein auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Planungsrechtlich ist dies nicht regelbar. Die BNetzA hat dem Investor bereits angeboten, einen Mietvertrag über die Nutzung des Daches des geplanten Hochhauses zur Anbringung der Empfangsstation abzuschließen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2. Die Bezirksregierung (Dezernat 53.5 – ehemals Staatliches Umweltamt) weist daraufhin, dass aus Sicht des Immissionsschutzes die Planung umsetzbar sei und sie keine grundsätzlichen Bedenken habe.

Die Ausführungen unter Punkt 6.5.3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Immissionsschutz) könnten allerdings so nicht geteilt werden. Dass von dem geplanten Gebäude keine belastenden Immissionen zu erwarten seien, könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. In Abhängigkeit von der konkreten Projektgestaltung könnten durchaus Beeinträchtigungen – etwa durch zu- und abfahrende Verkehre – für die Nachbarbebauung entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ansicht der Bezirksregierung ist zutreffend. Da die Planungen noch nicht hinreichend konkret sind, kann eine abschließende Prüfung des Immissionsschutzes erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der Anregung sollte durch eine entsprechende Anpassung der Begründung (Streichung der beanstandeten Formulierung) gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

3. Die Eigentümer eines außerhalb des Plangebietes an der Joseph-König-Straße liegenden Grundstücks weisen darauf hin, dass es geplant sei, die zum nördlichen Platz gelegene, gemischt genutzte Bebauung (MK-1-Gebiet) ausschließlich über die Tiefgaragenzufahrten von der Albrecht-Thaer-Straße und der Anton-Bruchhausen-Straße zu erschließen. Die Eingaber bezweifeln, dass diese Erschließung, insbesondere für die künftigen Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomieangebote, ausreichen wird, bzw. dass sie von den künftigen Nutzern tatsächlich eingehalten wird. Es sei vielmehr zu befürchten, dass auch für die neuen Läden die Joseph-König-Straße zur Anlieferung mitbenutzt werde. Die Joseph-König-Straße werde seit 1995, im Widerspruch zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, die sie als Fuß- und Radweg ausweisen, zu Anlieferungszwecken für das Kom-Center genutzt.

Deshalb wird angeregt, im Bebauungsplan dafür zu sorgen, dass sämtliche Nutzungen im MK-1-Gebiet und im MK-2-Gebiet ausschließlich über eigene Grundstücksflächen von der

Anton-Bruchausen-Straße bzw. von der Albrecht-Thaer-Straße aus erschlossen werden dürfen. Zufahrten von der Joseph-König-Straße aus sind auszuschließen. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte dargestellt werden, dass diese Regelung den Bewohnern an der Joseph-König-Straße dient.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwei Tiefgaragenzufahrten – von der Anton-Bruchausen-Straße und von der Albrecht-Thaer-Straße – erschließen das Hochhausprojekt. Die nach Südenwesten orientierte Zufahrt wird eine klassische Parkhauszufahrt mit einer Durchfahrtshöhe von 2,0 m sein, die die kleinteilige Anlieferung per PKW ermöglicht.

Die nordöstliche Zufahrt weist demgegenüber großzügige ebenerdige Erschließungsflächen im Zusammenhang mit der Parkhauszufahrt auf. Hier ist der zentrale Anlieferhof vorgesehen, an den die logistische Anbindung der Geschäftsflächen über das geplante innere Atrium und Verbindungsflure sichergestellt wird. Die nordöstliche Zufahrt wird mit einer 2-spurigen Zufahrt und einer separaten Ausfahrt entsprechend leistungsfähig ausgebaut.

Damit ist die Anlieferbarkeit der Einzelhandelsflächen direkt von den angrenzenden Straßen aus auf eigenem Grundstück gewährleistet. Für ein Befahren der nördlich angrenzenden Platzflächen besteht somit keine praktische Notwendigkeit. Da die Planung auf die Realisierung eines konkreten Projektes zielt, ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Anlieferungsoptionen künftig auch in Anspruch genommen werden.

Das Grundstück grenzt im Osten und Süden an zwei öffentliche Straßen unmittelbar an. Insofern besitzt - unabhängig von der hierauf aktuell abzielenden konkreten Objektplanung - die Erschließung und Anlieferung aller Nutzungen von dort aus deutlichen Vorrang vor einer Belastung der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Belastung der dort im MK befindlichen Wohnnutzungen. Die Gestattung von Anlieferverkehren nördlich des Planbereichs in der verkehrlichen Binnenzone des Zentrum-Nord erfolgte ausschließlich aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück des dortigen KOM-Centers nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung angrenzt; die Nutzung der als Fuß- und Radweg festgesetzten Wege- und partiell auch Platzflächen stellt insofern einen Sonderfall dar und ist straßenverkehrsrechtlich entsprechend eingeschränkt.

Eine Benutzung der nördlichen angrenzenden Platzfläche durch Anlieferverkehr wäre im Rahmen der dort aktuell geltenden, restriktiven straßenverkehrsrechtlichen Sonderregelungen zwar theoretisch möglich, die Aspekte der Konfliktvermeidung und damit in der Konsequenz der direkten Erschließung und Belieferung der Baulichkeiten und Grundstücksnutzungen im Planbereich von Süden und / oder Osten wären im Baugenehmigungsverfahren jedoch in besonderer Weise zu würdigen und diesen Rechnung zu tragen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

4. Ein Eingebener weist darauf hin, dass das künftige Hochhaus – entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf – in größerem Umfang aus der Ferne wahrnehmbar sein werde. So seien bereits heute die deutlich niedrigeren Telekom- Neubauten z.B. vom Schiffahrter Damm 209-215 und dem Markweg nach Westen folgend auch weiterhin sichtbar. Da das geplante Gebäude deutlich höher werde, werde die vorhandene Gebäudesilhouette bei weitem übertroffen und es werde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen.

Es wird daher angeregt, die Höhe des Gebäudes weiter zu begrenzen und die Anbringung von Werbeanlagen / Leuchtreklamen oberhalb des sechsten Geschosses zu untersagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wahrnehmung des Eingegers trifft zu, dass bereits die 7-geschossigen Telekomgebäude die Silhouette der östlich vorgelagerten Wohngebiete überragen. Der Konzeption als Büro-entlastungsstandort für die Altstadt entsprechend, ist für das Zentrum Nord generell eine kompakte Bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 25 bzw. 28 m gemäß Bebauungsplan vorgesehen und weitgehend realisiert worden. Allein von der Höhenentwicklung hebt sich der Bürostandort schon deutlich von den benachbarten Wohngebieten ab.

Abweichend von der einheitlichen Höhenentwicklung soll nun mit dem Hochhausprojekt an zentraler Stelle im Zentrum Nord ein markanter Mittelpunkt geschaffen werden. Mit 66 m Höhe wird das Gebäude auch aus größerer Entfernung wahrnehmbar sein.

Die schwierige Frage einer städtebaulich vertretbaren bzw. erwünschten Höhenentwicklung hat bereits den Beirat für Stadtgestaltung intensiv beschäftigt. Er hat sich auf der Basis mehrerer Höhenalternativen, sowohl niedrigerer als auch höherer Gebäude, für die hier mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Lösung ausgesprochen. Insofern sollte die vorgeschlagene Bauhöhe weiterverfolgt werden.

Hinsichtlich der Werbeanlagen trifft der Bebauungsplanentwurf bereits detaillierte Regelungen. Danach sind alle blinkenden und beweglichen Werbeanlagen untersagt. Ferner sind Werbeanlagen oberhalb des 3. Obergeschosses untersagt, sofern sie über die Traufkante hinausragen. Es ist durchaus üblich, dass die Hochhäuser im Münsteraner Stadtbild auch auf den Hauptnutzer durch eine entsprechende Werbeanlage in höherer Position an der Fassade hinweisen. Dies soll grundsätzlich auch hier möglich sein. Mit dem hohen Qualitätsanspruch, den die Architektur dieses Bauwerkes vermittelt, wäre eine Vielzahl von Werbeanlagen unvereinbar. Dies wird deshalb von den Planern auch ausgeschlossen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).