

Bebauungsplan Nr. 520: Steinfurter Straße / York-Ring / Gasselstiege

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden von zwei Bürgern insgesamt acht Stellungnahmen zum Bebauungsplan, zum Bebauungsplanverfahren und zur Grundstücksausschreibung abgegeben. Die Stellungnahmen enthalten im Einzelnen folgende Anregungen:

- 1.1 Beide Eingaber äußern die Ansicht, der Bebauungsplan sei unwirksam. In sieben Stellungnahmen wird gefordert, der Bebauungsplan sei wegen der geäußerten Bedenken (s. 1.2 – 1.6) für unwirksam zu erklären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Begriff „unwirksam“ ist die Rechtswirksamkeit von Bauleitplänen angesprochen. Bebauungspläne sind kommunale Satzungen nach § 10 BauGB und treten erst nach Abschluss des Verfahrens mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Eine ggfs. mangelnde Rechtswirksamkeit, die i.Ü. gravierende Form- und Verfahrensfehler voraussetzt, kann frühestens danach und nur durch ein zuständiges Gericht - etwa im Normenkontrollverfahren - festgestellt werden.

Da die Forderung, den Bebauungsplan für unwirksam zu erklären, sich auf eine Entscheidung richtet, die außerhalb der Zuständigkeit der Stadt Münster liegt, ist ein Beschluss zu der Stellungnahme nicht erforderlich.

Die unterstellte „Unwirksamkeit“ des Bebauungsplans wird im Einzelnen mit den nachfolgenden Bedenken begründet.

Bebauungsplan allgemein

- 1.2 Der Bebauungsplan sei eine Einzelfallentscheidung für die Bedürfnisse der Firma zeb und verstoße damit als unzulässige „Gefälligkeitsplanung“ gegen die Planungspflicht der Stadt nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB). Dies werde insbesondere deutlich an der zugelassenen Bauhöhe.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der in § 1 (3) BauGB formulierten Verpflichtung der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, liegt zugleich das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelentscheidungen zu verwirklichen. Ein Bebauungsplanverfahren ist damit gewissermaßen als das planerische Gegenstück zu einer Einzelentscheidung - etwa einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB - definiert.

Im vorliegenden Fall wurde gerade keine Einzelentscheidung getroffen, sondern - in Wahrnehmung der Planungspflicht nach § 1 (3) BauGB - ein Bebauungsplan aufgestellt. Dabei kann die Stadt durchaus private Ansiedlungswünsche, die ihren städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, zum Anlass für eine darauf abgestimmte Bauleitplanung nehmen. Die investiven Interessen sind als Belange der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB genauso zu berücksichtigen wie andere Belange.

Auch wegen der Tatsache, dass die aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Bauhöhe zugleich den Vorstellungen des Investors entspricht, besteht kein Anlass zur Besorgnis einer „Einzelentscheidung“, „Gefälligkeitsplanung“ oder mangelhafter Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Die geltend gemachten Belange sind somit durch das Bebauungsplanverfahren angemessen berücksichtigt. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

Art der Nutzung

- 1.3 Die geplanten Büroflächen seien angesichts eines Büroflächenleerstands von ca 114.000 m² im Oktober 2008 nicht notwendig. Der „alte“ Bebauungsplan habe schwerpunktmäßig dazu gedient, Flächen für Wohnungen bereit zu stellen; diese Möglichkeit werde durch die Planänderung vereitelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geltende Bebauungsplan Nr. 379 für das ehemalige „Gewerbedreieck“ setzt überwiegend Kerngebiete und nur in drei Teilbereichen Wohngebiete fest. Insbesondere im Bereich des Plangebiets zielte schon das „alte“ Planungsrecht ausdrücklich auf Kerngebietenutzungen und ließ nur untergeordnet Wohnungen zu. Eine Wohnnutzung des Grundstücks wäre in der immissionsbelasteten Kreuzungssituation städtebaulich auch weiterhin nicht vertretbar; umgekehrt ist das Grundstück für eine Dienstleistungsnutzung prädestiniert (s. Begründung zum Bebauungsplan unter 6.2.1).

Die Frage, ob geltendes Planungsrecht geändert oder aufgehoben wird, steht im Übrigen grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Auf den Nachweis eines bereits bestehenden Bedarfs kommt es bei der Bauleitplanung nicht an, vielmehr kann und soll die Gemeinde auch im Vorgriff auf eine zu erwartende Entwicklung planerische Vorsorge treffen.

Die Leerstandsquote im Bereich der Büroimmobilien ist in Münster mit 5,7 % im Vergleich mit großen Büromarktstandorten immer noch relativ gering. Die Büroflächenreserven in Münster (Büroflächen im Bau und Leerstand) sind fast ausschließlich ältere Bestandsflächen, die den Bedürfnissen der Marktnachfrage nicht mehr gerecht werden. Nachgefragt werden vor allem neue und moderne Büroflächen mit qualitativvoller Ausstattung. Dafür bedarf es entsprechend attraktiver Standorte und Ansiedlungsmöglichkeiten.

Ein dynamischer Dienstleistungsstandort wie Münster muss ein ausreichend attraktives und flexibles Büroflächenangebot in unterschiedlicher Qualität und Größenordnung für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Dienstleistungsbranche bereithalten. Das verfügbare Büroflächenangebot in Münster wird diesem Anspruch zur Zeit nur bedingt gerecht. Insofern besteht ein Bedarf nicht nur an den notwendigen Flächen des Unternehmens zeb, sondern auch an Mietbüros über den Bedarf des Unternehmens hinaus.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.2)

Höhenfestsetzungen

- 1.4.1 Das geplante Hochhaus werde die Stadtsilhouette und das Image Münsters nachhaltig negativ verändern. Der 61,16 m hohe Büroturm stelle einen Verstoß gegen den städtischen Denkmalschutz dar. Damit werde die Planung ihrer Aufgabe gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB, wonach die Belange des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen seien, nicht gerecht. Die städtebauliche Eigenart einschließlich der Ortssilhouette sei zu erhalten. Das Hochhaus werde die städtebauliche Gestalt des Stadtgebiets in hohem Maße beeinträchtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wirkung des Hochhauses im Stadtbild wurde sorgfältig analysiert, seine Lage und Ausrichtung im Verfahren noch optimiert und unter unterschiedlichen Gesichtspunkten und im Spiegel gegensätzlicher Meinungen beleuchtet. Die Belange des Denkmalschutzes wurden dabei ausdrücklich gewürdigt (s. Begründung zum Bebauungsplan unter 8.4).

Bei der planerischen Entscheidung der Stadt ist die Veränderung der Stadtsilhouette als ein Aspekt der Bebauungsplanung nicht isoliert, sondern in der Gesamtbetrachtung mit den anderen Belangen zu sehen und abzuwägen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter 9.).

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.3)

- 1.4.2 Der Bau eines Hochhauses sei unnötig; die von zeb benötigte Nutzfläche könne auch mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung auf dem Grundstück erreicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dreigeschossige Bebauung des Grundstücks würde keineswegs die gleiche Nutzfläche ergeben wie die vorliegende Planung; notwendig wäre vielmehr eine massive viergeschossige Straßenrandbebauung mit Staffelgeschoss, wie sie der geltende Bebauungsplan festsetzt. Eine solche Bebauung würde jedoch - neben anderen Nachteilen - insbesondere an der Gasselstiege deutlich höher und dichter in Erscheinung treten und u.a. eine stärkere Verschattung bewirken.

Die geplante Baumassenverteilung wurde sowohl aus städtebaulichen und investiven Gründen als auch bewusst mit Rücksicht auf die Nachbarschaft festgesetzt (s. Begründung zum Bebauungsplan unter 6.2.2).

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.4)

- 1.4.3 Die Planung laufe den Zielen der Stadt beim Klimaschutz zuwider, da ein Hochhaus sich bei weitem nicht so energetisch effizient betreiben lasse wie flachere Gebäude.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Befürchtung, dass ein Hochhaus grundsätzlich wesentlich weniger energieeffizient zu betreiben sei als flachere Gebäude, trifft nicht zu. Mit modernen Fassaden- und Gebäudeausrüstungstechnologien sind vielmehr durchaus vergleichbare Energiewerte erzielbar wie bei anderen Gebäuden. So gelten auch im vorliegenden Fall die ökologischen Standards und hohen energetischen Anforderungen der Stadt Münster, zu deren Einhaltung sich der Investor im Städtebaulichen Vertrag explizit verpflichtet.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Städtebaulichen Vertrag angemessen berücksichtigt. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.5)

Bebauungsplanverfahren

- 1.5.1 Der Abwägungsvorgang sei durch vorherige Bindungen an die Wünsche des Vorhabenträgers, zum Beispiel bei der Höhe des Büroturms, sachwidrig verkürzt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sofern bei der Ausschreibung von städtischen Grundstücken Aussagen zur Bebaubarkeit und zum geltenden Planungsrecht gemacht werden, ist mit solchen Angaben in keiner Weise der Ausgang von späteren Bebauungsplanverfahren präjudiziert. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist mit aller fachlichen Sorgfalt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere unter der gebotenen Beachtung der Anforderungen an das Abwägungsgebot nach § 1 (7) BauGB, durchgeführt worden.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Verfahren angemessen berücksichtigt worden. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.6)

- 1.5.2 Vor dem Bebauungsplanbeschluss zu dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ hätte ein Durchführungsvertrag vorliegen müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, sondern um einen „gewöhnlichen“ Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauGB, der aller-

dings zum Zweck der Realisierung der Projektplanung der Firma zeb aufgestellt wird (s. Begründung zum Bebauungsplan unter 1.). Daher wird auch kein sog. Durchführungsvertrag mit dem sog. Vorhabenträger abgeschlossen, sondern ein allgemeiner Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.

Mit dem angesprochenen „Bebauungsplanbeschluss“ kann nur der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemeint sein, da weitere Beschlüsse zum Zeitpunkt der Offenlegung noch nicht gefasst worden sind. Der Städtebauliche Vertrag als flankierendes Instrument zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele muss nicht - und kann auch nicht - vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen werden, da dessen Inhalte zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vorliegen. Zum Satzungsbeschluss dagegen wird der Städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Investor abgeschlossen sein.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Verfahren angemessen berücksichtigt worden. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.7)

- 1.5.3 Die Internetfassung der Öffentlichkeitsbeteiligung genüge nicht den Vorschriften von § 4 a BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Absatz 4 des § 4 a BauGB wird die Nutzung elektronischer Informationstechnologien bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Ergänzung des förmlichen Verfahrens nach § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit) angeregt. Besondere Anforderungen an Umfang oder Art der im Internet veröffentlichten Unterlagen enthält § 4 a BauGB nicht.

Der Entwurf des vorliegenden Bauungsplans wurde - ergänzend zur öffentlichen Auslegung im Kundenzentrum des Stadthauses 3 - im Internet mit der Begründung und den textlichen Festsetzungen veröffentlicht. Ohne dass dies vorgeschrieben wäre, entsprach die Internetfassung damit den förmlichen, in § 3 (2) BauGB geregelten Anforderungen.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Verfahren angemessen berücksichtigt worden. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.8)

- 1.5.4 Ein Mitglied des Rates habe über den Bebauungsplan mit abgestimmt. Es sei befangen gewesen, weil der Ehepartner bei zeb in verantwortlicher Position tätig sei. Die dem Beschluss vorausgehende Prüfung der Befangenheitsvermutung durch die Verwaltung sei fehlerhaft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ob die Behauptung der Befangenheit zutrifft oder nicht, ist nicht ausschlaggebend, da die Mitwirkung eines befangenen Ratsmitglieds beim - bundesrechtlich nicht vorgeschriebenen - Aufstellungsbeschluss grundsätzlich unbeachtlich ist.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Verfahren angemessen berücksichtigt worden. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.9)

Grundstücksausschreibung

- 1.6.1 Die Ausschreibung des Bebauungsplanbereichs sei keine echte Ausschreibung, sondern so auf die Wünsche von zeb zugeschnitten, dass nur zeb als Bieter übriggeblieben sei.
- 1.6.2 Da es kein „echtes Ausschreibungs- und Bieterverfahren“ gegeben habe, beständen Bedenken gegen den in der Presse veröffentlichten Kaufpreis für das Grundstück von 3,24 Mio. €; dieser sei mit ca. 29,00 € pro m² erheblich zu niedrig.

- 1.6.3 Die europaweite Ausschreibung des Grundstücks hätte anstelle in nichtöffentlicher in öffentlicher Sitzung erfolgen müssen, da in diesem Fall die Durchschaubarkeit der Willensbildung insbesondere für die öffentliche Diskussion über eine Hochhausbebauung besonders wichtig sei. Der in nichtöffentlicher Sitzung am 12.12.2007 gefasste Ratsbeschluss sei nichtig; auf seiner Basis könne weder eine Bebauungsplanänderung durchgeführt noch das Grundstück an zeb verkauft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen geben persönliche Rechtsauffassungen des Eingebers wieder, die keinen inhaltlichen Bezug zum Bebauungsplan haben. Ein Beschluss zu den Stellungnahmen 1.6.1 – 1.6.3 ist daher nicht erforderlich.

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Von den während der Offenlegung beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt neun Stellungnahmen abgegeben. Vier davon beinhalteten keine Bedenken oder Anregungen (insbesondere Bischöfliches Generalvikariat und IHK). Auf Anregung der Bundesnetzagentur wurden alle potentiellen Mobilfunkbetreiber beteiligt mit dem Ergebnis, dass Richtfunkstrecken durch die festgesetzte Bauhöhe nicht betroffen sind. Im Übrigen wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende vier Stellungnahmen abgegeben:

- 2.1 Das Amt für Archäologie des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe regt an, im Bebauungsplan auf das Prozedere im Falle der Entdeckung von Bodendenkmalen hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es spricht nichts dagegen, den üblichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Stellungnahme sollte daher gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1)

- 2.2 Die Bezirksregierung Münster des Landes NRW hat keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung, hält jedoch die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan für nicht aus der Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) im Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zutreffend ist, dass das Plangebiet Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist. Gleichwohl liegt kein Verstoß gegen das in § 8 Abs. 2 BauGB verankerte Gebot zur Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan vor. Das Entwicklungsgebot lässt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts durchaus solche Abweichungen vom Flächennutzungsplan zu, die sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht (so bereits: BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 - 4 C 74.72 -, BRS 29 Nr. 8). Die vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offengelassenen Gestaltungsspielräume dürfen von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004 - 4 BN 1.04 -, BRS 67 Nr. 55).

Der vom Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eröffnete Gestaltungsspielraum kann hier nicht nur dadurch ausgefüllt werden, dass im Bebauungsplan ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festgesetzt wird. Es ist vielmehr auch zulässig, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen - jedenfalls für die hier von der Bauleitplanung betroffenen Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche - nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen. Dies hat das OVG NW in seinem Urteil vom 13.03.2008 (7 D 34/07.NE) für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ausdrücklich anerkannt.

Die geltend gemachten Belange sind somit im Verfahren angemessen berücksichtigt worden. Der Stellungnahme sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.10)

- 2.3 Die Netzgesellschaft der Stadtwerke Münster erhebt Bedenken gegen die Unterbringung der Trafostation im Kellergeschoss im Bereich der Tiefgaragenrampe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken betreffen nicht die Festsetzung der Trafostation im Bebauungsplan, sondern die Größe und die Ausstattung des entsprechenden Raumes in der Gebäudevorentwurfsplanung. Beides wird im Rahmen der weiteren Hochbauplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken den technischen Erfordernissen angepasst.

Da sich die Bedenken nicht auf den Bebauungsplan beziehen, ist ein Beschluss zu der Stellungnahme 2.3 nicht erforderlich.

- 2.4 Das Amt für Denkmalpflege des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe stellt fest, dass die Stadtsilhouette von Münster denkmalrechtlich nicht geschützt ist und sich in der unmittelbaren Umgebung keine Baudenkmäler befinden. Die der Planung zugrunde liegende stadtbildpflegerische Wertschätzung der Stadtansicht von der Steinfurter Straße wird gewürdigt und bestätigt.

Eine zusätzliche bauliche Dominante in Form eines Hochhauses wird als Verstärkung der vorhandenen störenden Elemente an der Steinfurter Straße bewertet; deshalb wird für die künftige städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Münster die Durchführung einer „Hochhaus-Standortanalyse“ angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Anregung zum Bebauungsplan enthält die Stellungnahme 2.4 nicht. Eine Beschlussfassung ist deshalb nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Bedeutung der Stadtsilhouette aus der Fernsicht und der Bewertung der Konsequenzen ihrer Veränderung durch das Planvorhaben wird auf die Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung verwiesen.