

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0828/2010

Auskunft erteilt:

Herr Hänsel / Herr Hülk

Ruf:

492 6122 / 6190

E-Mail:

Huelk@stadt-muenster.de

Datum:

10.11.2010

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 534: Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße / Von-Lüninck-Straße
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

30.11.2010 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

02.12.2010 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 534: Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße / Von-Lüninck-Straße öffentlich auszulegen.

Das im Eigentum des Landwirtschaftlichen Versicherungsvereins (LVM) befindliche Eckgrundstück Von-Stauffenberg-Straße / Kolde-Ring soll mit einem Hochhaus bebaut werden. Das auf dem Grundstück stehende, ursprünglich durch den Siedlungsverein Rote Erde errichtete Gebäude (4 Geschosse + Staffelgeschoss) ist abgängig und soll hierfür abgerissen werden. Für die Umsetzung der Planung ist eine geringfügige Verlagerung eines Teilbereichs der Von-Stauffenberg-Straße im Einmündungsbereich zum Kolde-Ring notwendig.

Um für die geplante Erweiterung eine städtebaulich und funktional optimierte Lösung zu erarbeiten, sind mehrere Projektstudien entworfen worden. In dem geplanten 17-geschossigen Baukörper sollen ca. 500 Büroarbeitsplätze sowie eine Tiefgarage mit ca. 140 Stellplätzen untergebracht werden.

Der Hochbauentwurf wurde den parlamentarischen Gremien im Frühjahr 2010 vorgestellt, der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 534 wurde vom Rat am 09.06.2010 gefasst. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche dient wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Die Dimensionierung und äußere Gestaltung des Entwurfs wurde im Nachgang zu den Präsentationen in den parlamentarischen Gremien geringfügig modifiziert: Die durch Schrägen geprägte Fassade wurde in der weiteren Ausarbeitung, nicht zuletzt durch die statischen Erfordernisse, leicht verändert. Die „Knicke“ in der Fassade verlaufen teilweise etwas anders, der Turm ist in seiner Ausprägung geringfügig schlanker geworden.

Auch die Höhe des Gebäudes hat sich im Rahmen der Detailplanung verändert (die Vorplanung des Gebäudes hat eine max. Höhe von 61 m), sie hat sich erhöht: Das abgeschrägte Dach des

geplanten Neubaus nimmt an seiner unteren Kante ungefähr die Höhe des Längsriegels (ca. 55 m) neben dem bestehenden Hochhaus der LVM auf. Der oberste Punkt der Schräge liegt mit ca. 63 m nun ca. 7,5 m unterhalb des Hauptbaukörpers des bestehenden Turms.

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Vorhabenträger wurde von Seiten der Verwaltung der Wunsch nach einer Reduzierung der Höhe geäußert und die stadtgestalterischen Gründe hierfür erläutert (der Neubau sollte sich analog zum bestehenden Längsriegel deutlich dem eigentlichen Hochhaus der LVM unterordnen). Der LVM als Vorhabenträger wünscht jedoch weiterhin die Umsetzung der aktuell vorliegenden Lösung, so dass in dieser Form (und Höhe) offengelegt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Ämter, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im August / September 2010 statt. Ein wichtiger Diskussionspunkt in der Beteiligung und der anschließenden Abstimmung war die Ausgestaltung des Kreuzungsbereichs Von-Stauffenberg-Straße / Kolde-Ring. Die Ergebnisse, die inzwischen in den Plan und in die Begründung eingearbeitet sind, führen zu einer baulichen Anpassung im Straßenraum des Kolde-Rings auf einer Länge von ca. 150 m, der hierdurch zu einem untergeordneten Teil nicht mehr vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 534 erfasst wird. Die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Nachgang zu der frühzeitigen Beteiligung der geplanten Tiefgarage entsprechend angepasst worden.

Auch das vom Amt für Grünflächen und Naturschutz eingeforderte Hydrologische Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Die Ergebnisse sind ebenfalls in den Plan und die Begründung eingeflossen. Mit den notwendigen Verlegungen von Leitungen der Stadtwerke im Bereich Von-Stauffenberg-Straße wurde - auf Kosten der LVM - bereits begonnen. Auch im Falle einer Nichtrealisierung des Bauprojekts wäre die neue Leitungstrasse unproblematisch.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind so konzipiert, dass das für den investiven Bedarf geplante Vorhaben sich in die städtebauliche Ordnung des bereits durch Großbauten vorgeprägten Standorts integriert. Die Qualitäten des Hochbauentwurfs werden planungsrechtlich festgeschrieben und durch Immissionsschutzregelungen ergänzt.

Während der Bürgeranhörung am 06. Juli 2010 haben sich Bewohner des angrenzenden Wohngebietes Von-Lüninck-Straße gegen ein weiteres Hochhaus in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet ausgesprochen. Sie befürchten vor allem zusätzliche Immissionen und zusätzlichen Straßenverkehr, der durch das geplante Bauvorhaben ausgelöst wird.

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

- Der Mehrverkehr des Vorhabens macht im Kreuzungsbereich Von-Stauffenberg-Straße / Kolde-Ring die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig. Diese wird die Zufahrts- und Ausfahrtssituation der im Bestand bereits stark belasteten Einmündung, auch für die Anwohner deutlich verbessern.
- Die Immissionssituation wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern. Es wurde festgestellt, dass durch die Errichtung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Tätigkeiten und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gem. der TA-Lärm gegeben ist. In der Nachbarschaft des angrenzenden Wohngebietes der Von-Lüninck-Straße werden die nach TA-Lärm zulässigen Werte sogar deutlich unterschritten
- Die Lage des geplanten Baukörpers, der am nordöstlichem Rand des Baugebietes Von-Lüninck-Straße liegt, verursacht im diesem kaum Verschattung. Hauptsächlich betroffen vom

prognostizierten Schattenwurf ist das nördlich gelegene Kloster Friedrichsburg mit seinem großzügigen Park.

- Aus dem Hydrologischen Gutachten ergeben sich keine Hinweise auf Problemstellungen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung / bauordnungsrechtlichen Genehmigung gelöst werden können.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die geplanten Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht ausschließlich eine veränderte Baumassenverteilung und eine deutliche Erhöhung der baulichen Dichte zulassen. Die Vergrößerung der Bebauung gegenüber dem Bestand bedeutet dabei nicht eine proportionale Zunahme von möglichen negativen Auswirkungen, da gleichzeitig das zulässige Nutzungsspektrum gegenüber dem alten Plan eingeschränkt wird. Mit der Festsetzung der konkret vorgesehenen Nutzung verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer weitreichenden Beschränkung: Anstelle der nach geltenden Bebauungsplänen Nr. 309 Teilbereich I und II zulässigen Kerngebietsnutzung mit potentiell publikumsintensiven Nutzungen ist künftig ausschließlich eine Büro- und Verwaltungsnutzung mit dazugehörigen Tiefgaragen zulässig

Weitere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen entnommen werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 534 überlagert teilweise die Teilbereiche I und II des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 309. Durch Veränderungen im Straßenausbau Kolde-Ring wird auch ein kleiner Teilbereich des Durchführungsplanes Nr. 43 überlagert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Rechtskraft in den überlagerten Bereichen an die Stelle des bisherigen Planungsrechtes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die maßnahmebedingten Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind. Gegebenfalls sind von der Stadt Münster anteilige Kosten zu tragen, soweit diese durch die Installation einer neuen Lichtsignalanlage an der Einmündung Von-Stauffenberg-Straße in den Kolde-Ring und durch nicht vorhabenbedingte Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Ragwegeumbau) entstehen.

Die Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 534 soll Ende Dezember 2010 beginnen.

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Protokoll der Bürgeranhörung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan (Verkleinerung)