

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

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 534 wurden drei schriftliche Stellungnahmen von insgesamt 29 Bürgerinnen und Bürgern und eine Stellungnahme von den Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Diese enthalten folgende Anregungen:

1.1 Vorhabenträger LVM

- 1.1.1 Angeregt wird, die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bereich des jetzigen Kerngebietes so einzuschränken, dass nur das tatsächlich vorhandene Büro- und Verwaltungsgebäude als zulässige Nutzung abgebildet wird.

Stellungnahme

Es ist auch planerischer Wille der Stadt Münster, die Nutzung des südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Bereichs auf die Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude zu beschränken.

Aufgrund der geringen Pangebietsgröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 534 kann es rechtlich zweifelhaft sein, den Gebietscharakter eines - im Bebauungsplan Nr. 309 in größerem planerischem Zusammenhang festgesetzten - Kerngebietes auf nur einem Grundstück (Von-Stauffenberg-Straße 4) schaffen zu können. Auch wenn dies eine formaljuristische Betrachtung sein mag, gilt es, städtebauliche Ziele im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtssicher festzusetzen. Dies ist aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2004 (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004, - 4 BN39/04 -, BauR 2005, 513) möglich durch Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem die zulässige Nutzung planungszielkonform auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO beschränkt wird. Mit dieser Anpassung der festgesetzten Nutzung setzt der Bebauungsplan im Übrigen eine zwischen den direkten Anwohnern und dem LVM vertraglich geregelte Vereinbarung um, das Gebäude Von-Stauffenberg-Straße 4 auch zukünftig ausschließlich im Sinne der Bestandsgenehmigung zu nutzen.

Der Anregung sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- 1.1.2 Es wird angeregt, den Bereich der im Bebauungsplan als Fläche für eine Tiefgarage gekennzeichnet ist, durch eine unterirdische überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) in Anwendung der Ermächtigungsgrundlage in §§ 23 Abs. 1 S. 2, 16 Abs. 5 BauNVO festzusetzen.

Stellungnahme

Die Darstellung der Tiefgarage als Fläche für Nebenanlagen/Tiefgarage ist aus dem Bebauungsplan Nr. 309 übernommen worden. Die Nutzung ist durch Planeintragung / Legende und textliche Festsetzung Nr. 5 im VBP 534 definiert. Die Auffassung, hier zu veränderten Festsetzungen kommen zu müssen, wird nicht geteilt. Die Grenzen der Unterbauung werden lediglich grafisch durch breitere Strichstärken deutlicher lesbar dargestellt. Dies wurde zwischenzeitlich so bei Abstimmung des Planinhalts mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 BauGB einvernehmlich geklärt. Dem Vorhabenträger ging es in der Sache nur um die eindeutige Klarstellung der Unterbaumöglichkeit im Plan

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

1.2 Anlieger des benachbarten Wohnbaugebietes Von-Lüninck-Straße

- 1.2.1 Das Nebeneinander der Wohnnutzung und der Büro- und Verwaltungsnutzung wird durch einseitige veränderte Baumassenverteilung und die Erhöhung der Verdichtung maßgeblich gestört. Das geplante Gebäude hat somit eine erdrückende Wirkung gegenüber dem Wohngebiet; hierdurch wird das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Stellungnahme

Wie weit ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück an das eigene Grundstück heranrücken darf, ist im Grundsatz durch die gemäß § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhaltenden Abstandflächen bestimmt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis erbracht worden, dass die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen in Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Nicht eingehalten sind lediglich die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zum Kolde-Ring sowie zur Von-Stauffenberg-Straße sowie zu den daran anschließenden Grundstücken des LVM. In rechtlicher Hinsicht enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan hier zwingende planungsrechtliche Vorgaben zur Stellung des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück sowie zur zwingenden Höhenentwicklung. Diese zwingenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben gehen dem bauordnungsrechtlichen Abstandflächenrecht nach § 6 Abs. 1 S. 2 lit. a) BauO NRW vor. Aus den zwingenden planungsrechtlichen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich daher geringere Grenzabstände als ansonsten nach § 6 BauO NRW erforderlich wären.

In der städtebaulichen Abwägungsentscheidung muss daher berücksichtigt werden, welche Konsequenzen aus dieser bauplanungsrechtlich bestimmten Unterschreitung der Vorgaben des § 6 BauO NRW resultieren.

Mit Blick auf die Schutzbedürftigkeit der in westlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung ist festzustellen, dass hier die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen gewahrt sind. Die insoweit durch das Bauordnungsrecht geschützten Belange der hinreichenden Belichtung und Besonnung, der Wahrung des Sozialabstandes etc. sind also zu der dort angrenzenden Bebauung gewahrt. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass durch die zugelassene Überschreitung der Abstandflächen insbesondere in östlicher Richtung im Ergebnis ein höherer Baukörper zugelassen wird, als es bei Einhaltung der abstandflächenrechtlichen Vorgaben möglich wäre. Um zu ermitteln, welche Konsequenzen aus der Höhe des Baukörpers für die Umfeldbebauung mit Blick insbesondere auf eine etwaige Verschattung sowie die Veränderung der Windverhältnisse verursacht werden, sind entsprechende Sachverständigengutachten eingeholt worden.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf das südwestlich angrenzende Wohnbaugebiet sind also im Rahmen des Verfahrens umfassend (Wind, Schatten, Verkehr, Hydrologie und Immissionen) untersucht worden. Die Besonnungsuntersuchung hat gezeigt, dass durch den Neubau die Besonnung der Wohnsiedlung kaum tangiert wird. In den Sommermonaten werden lediglich in den frühen Morgenstunden zwischen 7-9 Uhr (maximal 1 Stunden pro Gebäude) die Wohngebäude am Kolde-Ring 33, 35, 37 und 39 durch den geplanten Neubau verschattet. In den Wintermonaten November bis Februar werden Teile der Fassade des nördlich vom Kolde-Ring gelegenen Altenheims zwischen 10 und 12 Uhr verschattet. Die Gebäude westlich des Altenheims werden lediglich im Frühjahr und im Herbst für maximal 1,5 Stunden (bis 9 Uhr) zusätzlich durch den Neubau verschattet. Laut Modellversuch kann sich aufgrund des Neubaus die Windgeschwindigkeit im angrenzenden Wohnbereich geringfügig erhöhen; die Werte sind aber gutachterlich als unkritisch bewertet worden.

Hieraus ergibt sich, dass durch die bauplanungsrechtliche Zulassung des Baukörpers keine unzumutbaren Auswirkungen für die südwestlich angrenzende Wohnbebauung verursacht werden. Hier sind weder die bauordnungsrechtlichen Abstandflächenvorgaben noch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Eine erdrückende Wirkung des Baukörpers für die angrenzende Wohnbebauung wird sich nicht ergeben.

Die Unterschreitung der Abstandflächen im Bereich Kolde-Ring und Von-Stauffenberg-Straße ist städtebaulich vertretbar, weil hiervon nur der unmittelbar angrenzende Bürostandort des Vorhabenträgers betroffen ist. Die bauplanungsrechtlich ermöglichte Verkürzung der Abstandflächen ist hier der sowohl städtebaulich als auch vorhabenträgerseitig gewünschten Architektursprache und der damit verbundenen städtebaulichen Verdichtung geschuldet. Innerhalb eines einheitlich genutzten Verwaltungs- und Bürostandortes sind hierdurch keine städtebaulich unver tretbaren Konsequenzen zu erwarten.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkung gilt, dass der Kreuzungsbereich zwischen Kolde-Ring und Von-Stauffenberg-Straße mit einer Lichtsignalanlage versehen wird, die mit einer erheblichen Qualitätssteigerung für den fließenden Verkehr verbunden ist, von der auch die direkten Anwohner profitieren. Lärmschutz ist aufgrund des zusätzlichen Verkehrs für die umliegende Wohnbebauung nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erhöhung der Dichte zwar in einem deutlich größeren Baukörper an der Von-Stauffenberg-Straße in Erscheinung treten wird, eine erdrückende Wirkung des geplanten Gebäudes auf die angrenzende Wohnbebauung ist aber nicht gegeben. Diese könnte nur dann entstehen, wenn das Wohngebiet riegelartig von der umliegenden Bebauung ausgegrenzt würde oder etwa von Hochhäusern umstanden wäre. Das ist hier nicht der Fall, im Gegenteil: es grenzt ein bisher als Kerngebiet ausgewiesener Bereich, der bereits durch Hochhausbebauung vorgeprägt ist, nur an das Wohngebiet an. Eine Beeinträchtigung der Sicht stellt ebenfalls keine rechtlich relevante „Dramatik“ dar, die eine Rücksichtslosigkeit begründet.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.2 und 1.2.3).

- 1.2.2 Das die Vergrößerung der Bebauung keine proportionale Zunahme möglicher negativer Auswirkungen bedeutet, ist ein Scheinargument. Die Abwägung ist ermessensfehlerhaft, da sie entscheidend auf dieser Argumentation beruht.

Stellungnahme

Eine Büro- und Verwaltungsnutzung, wie sie jetzt für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich festgeschrieben wird, ist grundsätzlich schon nach geltendem Recht zulässig. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher keine grundsätzliche Neuorientierung. Die geplanten Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht betreffen ausschließlich eine veränderte Baumassenverteilung und die Erhöhung der baulichen Dichte im Bereich des Vorhabenplanes. Die Vergrößerung der Bebauung gegenüber dem Bestand bedeutet dabei keine proportionale Zunahme von möglichen negativen Auswirkungen.

Für den südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan angrenzenden Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Änderung der Festsetzung ausschließlich zur Einschränkung der Nutzungsart erfolgen. Baugrenzen, GRZ, GFZ und Bauweise werden aus den Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 309 übernommen. Mit der Anpassung der festgesetzten Nutzung setzt der Bebauungsplan weiterhin eine zwischen den direkten Anwohnern und dem LVM vertraglich abgesicherte Vereinbarung um, das Gebäude Von-Stauffenberg-Straße 4 in Zukunft ausschließlich im Sinne des bisherigen Nutzungszwecks zu nutzen.

Die geplanten Abweichungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans betreffen somit eine veränderte Baumassenverteilung und die Erhöhung der baulichen Dichte. Hieraus resultieren für die Nachbarn keine unzumutbaren Betroffenheiten. Hinsichtlich der Auswirkungen des bloßen Baukörpers ist dies durch die eingeholten Sachverständigengutachten bestätigt worden. Darüber hinaus entsteht durch die Vorhabenplanung weder eine problematische Verkehrssituation, noch eine zu berücksichtigende nachteilhafte Veränderung der Lärmauswirkungen des Bürostandortes.

Bei der in der Begründung aufgeführten Argumentation und Interessenabwägung handelt es sich somit keinesfalls um Scheinargumente.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- 1.2.3 Das angrenzende Wohngebiet wird bereits seit ca. 20 Jahren durch Baumaßnahmen dem LVM dauerhaft beeinträchtigt. Gefordert wird eine Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung während und nach der Bauzeit und ggfs. zügige Schadensregulierung von Schäden, die durch die Neubaumaßnahme entstanden sind. Neben einer Beeinträchtigung durch Verschattung, Wind, Schadstoffe, Lärm wird die Einsehbarkeit der Wohngrundstücke genannt.

Stellungnahme

Der Gutachter, der mit der Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens beauftragt wurde, hat bereits die umliegenden Erweiterungsbauten der LVM begutachtet und während der Bauphase betreut. Anhand dieser Erfahrungen und einer erneuten Begutachtung kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass Setzungsschäden durch Grundwasserabsenkung in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht zu erwarten sind. Für eine ausreichende Beobachtung der Grundwasserstände vor, während und nach Ende der Baumaßnahme wird als Ergänzung zu den vorhandenen Peilrohren auf dem Nebenstreifen des Kolde-Rings in Höhe des Mehrfamilienhauses noch eine Doppelmessstelle für Kluft- und Porenwasser errichtet. Von einem ausreichenden Schutz der angrenzenden Bebauung ist auszugehen.

Die Bereiche Verschattung, Lärm und Wind wurden ebenfalls gutachterlich untersucht (siehe hierzu auch Stellungnahme zu Anregung 1.2.1). Die einschlägigen Richtlinien werden eingehalten

Eventuelle Schäden z.B. durch Erschütterungen sind, wie bei jedem Bauvorhaben, nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplans. Diese müssen privatrechtlich zwischen dem Verursacher und dem Geschädigten geregelt werden (Beweissicherungsverfahren).

Eine besonders intensive Einsehbarkeit von Grundstücken kann eine besondere Form der Rücksichtslosigkeit darstellen. In dieser speziellen Situation findet diese „Beeinträchtigung“ überwiegend zu den Bürozeiten und nur ausnahmsweise in der Abendzeit und am Wochenende statt und damit zu Zeiten, in denen die Freiflächen traditionell am wenigsten genutzt werden. Aufgrund der baulichen Vorprägung mit dem bestehenden Hochhaus kann zudem eine deutliche Veränderung der Situation und Erhöhung der Einsehbarkeit nicht gesehen werden. Die Belange der Nachbarschaft sind in diesen Punkten ausreichend berücksichtigt worden bzw. vorgeprägt.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

- 1.2.4 In der Begründung werden keinerlei alternative Lösungen zur Schaffung des angeblich zusätzlichen Raumbedarfs angesprochen, wie z. B. bauliche Erweiterungen der bereits bestehenden LVM-Gebäude und/oder Neubau mit deutlich geringerem Bauvolumen. Weiter wurde nicht hinreichend dargelegt, aus welchen gewichtigen Gründen der Neubau bei steigender Gebäudehöhe nach Südosten verschwenkt wird. Eine Verschwenkung z.B. nach Nordosten würde eine deutlich geringere optische Riegelwirkung bedingen.

Stellungnahme

Noch vor dem Start des eigentlichen Bauleitplanverfahrens wurden dem Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft die Erweiterungsabsichten des LVM erläutert und alle alternativen Entwürfe, die von dem Architektenteam um den Architekten Ryang entworfen wurden, in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt. Entwurfsvarianten und der favorisierte Entwurf wurden ebenfalls in der örtlichen Presse veröffentlicht.

Der Planungsausschuss und der Rat der Stadt Münster sind dem Votum des LVM gefolgt und haben die Verwaltung mit der Verfahrensdurchführung auf der Grundlage des Entwurfs „Kristall“ beauftragt. Die Frage, ob geltendes Planungsrecht geändert oder aufgehoben wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Ausübung dieser kommunalen Planungshoheit unterliegt nach § 1 Abs. 3 BauGB dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, die wiederum durch die Ziele der Planung begründet wird.

Im vorliegenden Fall steht das Erweiterungsinteresse des Vorhabenträgers mit den an §§ 1 BauGB orientierten städtebaulichen Zielen der Stadt und mit übergeordneten ökologischen Maximen des Bauplanungsrechtes in völliger Übereinstimmung (siehe Begründung 5. Planungsziele). Insofern sprechen gewichtige Allgemeinbelange nicht nur für die Planung überhaupt, sondern sind auch gewichtig genug, um die subjektiven Wünsche der Nachbarn auf Beibehaltung des Status quo oder eine Reduzierung der Planung zu überwiegen, zumal die objektiv schützenswerten nachbarlichen Belange – wie unter 1.2.1 ausgeführt – sehr sorgfältig gewahrt werden.

Die Neigung des Gebäudes erfolgt in Richtung des Bestandshochhauses um die Zugehörigkeit des Neubaus zum Gesamtkomplex LVM nochmals zu betonen. Eine geplante Brückenverbindung zwischen dem Neubau und dem bestehenden Hochhaus auf einer Höhe von ca. 39 m soll die trotz der modernen Kommunikationstechnik weiterhin dringend notwendige persönliche Kommunikation zwischen den Mitarbeitern fördern und erleichtern.

Die angesprochene persönliche Kommunikation ist auch Grundlage der Entscheidung des LVM, die Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort durchzuführen. Am Standort zwischen Weseler Straße / Kolde-Ring / Sperlichstraße sind in den vergangenen Jahren mehrere Bauabschnitte in hochwertiger, moderner Architektur entstanden. Eine bauliche Veränderung oder Neubau an diesen Stellen ist entsprechend der guten Bausubstanz nicht sinnvoll. Eine Aufstockung des unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Gebäudes Von-Stauffenberg-Straße 4 ist im Übrigen durch einen Vertrag mit den Nachbarn ausdrücklich ausgeschlossen worden.

Das überplante Eckgrundstück ist im Gegensatz zu der angrenzenden Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude (4 Geschosse + Staffelgeschoss) aus dem Jahr 1966 bebaut. Das ursprünglich durch den Siedlungsverein Rote Erde errichtete Gebäude ist abgängig und soll für die geplante Erweiterung abgerissen werden. Städtebaulich ist, auch unter der Berücksichtigung der nachbarlichen Belange – das haben die Gutachten verdeutlicht – der hier überplante Grundstücksbereich aufgrund seiner Lage (nordöstlich bzw. östlich der Wohnbebauung) für die angestrebte bauliche Erweiterung hinreichend geeignet. Die Planung unterstützt die nachvollziehbaren Entwicklungsinteressen des Unternehmens und sichert damit die Stabilisierung und Fortentwicklung der städtischen Wirtschaftsstruktur ebenso wie die der städtebaulichen Ordnung.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.6 und 1.2.7).

- 1.2.5 Eine besondere Schutzwürdigkeit des östlichen Bereichs der Von-Lüninck-Straße folgt auch daraus, dass der LVM mit den westlichen Angrenzern des Grundstücks Von-Stauffenberg-Straße 4 im Mai 1992 angesichts der geplanten Errichtung des Bürogebäudes Von-Stauffenberg-Straße 4 Verträge geschlossen hat, wonach der

LVM u.a. unwiderruflich bis zum Jahre 2091 auf eine Aufstockung des Gebäudes Von-Stauffenberg-Straße 4 verzichtet.

Stellungnahme

Zunächst ist festzustellen, dass die Grundstücke innerhalb des benachbarten Wohngebietes nicht überplant werden; das dort geltende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 309 II bleibt unverändert. Es ist gleichwohl richtig, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) auch den Nachbarn des Plangebietes eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planungsbedingten Beeinträchtigungen vermittelt. Diese Beeinträchtigungen müssen jedoch tatsächlich von der Planung verursacht und nicht von geringfügiger Art sein. Inwieweit planungsbedingte Beeinträchtigungen als nicht geringfügig anzusehen sind, kann verständlicherweise nicht nach subjektiven Empfindungen und auch nicht nach subjektiven fachlichen Einschätzungen bemessen werden. Die Weiterentwicklung des im Plangebiet geltenden Planungsrechts mit dem Ziel, dass dort ein zeitgemäßer Verwaltungsneubau entstehen kann, liegt nicht nur im investiven Interesse des Vorhabenträgers, sondern entspricht auch der mit dem Baugesetzbuch gegebenen Verpflichtung der planenden Gemeinde, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Nicht zuletzt wird durch die mit dem Vorhaben erfolgende Nachverdichtung innerhalb eines Betriebsstandortes der Planungsrichtlinie des Baugesetzbuches (ergänzte Bodenschutzklausel gem. § 1 a (2) BauGB) entsprochen.

Die vorhabenbezogene Planung ist nach Ansicht der Verwaltung mit der städtebaulichen Ordnung und den Belangen der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar. Sie erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander. Die ist durch die zahlreichen verfahrensbegleitenden Gutachten hinreichend belegt worden (siehe hierzu auch Stellungnahme zur Anregung Nr. 1.2.1 bis 1.2.3). Mit der Anpassung der festgesetzten Nutzung setzt der Bebauungsplan weiterhin eine zwischen den direkten Anwohnern und dem LVM vertraglich gesicherte Vereinbarung um, das Gebäude Von-Stauffenberg-Straße 4 ausschließlich im Sinne des bisherigen Nutzungszwecks zu nutzen. Eine Aufstockung dieses Gebäudes, wie sie vertraglich ausgeschlossen wurde, sieht der Plan gerade nicht vor.

Eine darüber hinausgehende Schutzwürdigkeit des östlichen Bereichs der Von-Lüninck-Straße lässt sich im Rahmen der Bauleitplanung aus einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Anwohnern und der LVM nicht ableiten.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.8).

- 1.2.6 Das die Bauhöhe gegenüber dem zunächst präsentierten Entwurf noch einmal erhöht worden ist, ist in keiner Weise akzeptabel. Würden die nun offengelegten Maße beschlossen und realisiert, nimmt Münsters städtebauliche Optik deutlichen Schaden, ohne dass dies zwingend geboten ist. Wenn der Neubau um 10-15 Meter niedriger als beantragt durch Planungsrecht legalisiert wird, würden sicherlich noch immer ca. 400 neue Büroarbeitsplätze ermöglicht, so dass der Bedarf des LVM auf viele Jahre gedeckt wird. Weiter kann der Vorhabenträger seine zurzeit vermieteten Flächen in den bestehenden Gebäuden selber nutzen und somit leicht Platz für eine erhebliche Anzahl weiterer Büroräume schaffen. Die Möglichkeit der Fremdvermietung ist auszuschließen.

Stellungnahme

Die Höhe der Bürogeschosse insgesamt ist im Verlauf des Verfahrens nahezu unverändert geblieben. Die Erhöhung des Gebäudes beruht auf einer, auch als gestalterische Vorgabe von der Stadt Münster geforderte Integration der notwendigen technischen Aufbauten in die Fassadengestaltung und Architektur. Zusätzliche, über die festgelegte Höhe hinausgehende Aufbauten sind, entsprechend der textlichen Festsetzung zum Baubauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen worden. Das „Technikgeschoss“ ist von der eigentlichen Gebäudekante zurückge-

setzt, so dass diese nach Fertigstellung von der Ebene des normalen Betrachters aus der näheren Umgebung kaum wahrnehmbar ist.

Die Auswirkungen des neuen Hochhauses auf die Stadtsilhouette sind entsprechend den Anfang 2008 vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Kriterien zur Standortprüfung für die Errichtung von Hochhäusern geprüft worden. Es handelt sich bei dem projektierten Hochhaus um keinen neuen Hochhausstandort, sondern um eine Standortverdichtung eines bestehenden Büro- und Dienstleistungsbezirks. Blickbeziehungen auf die Stadtsilhouette werden nicht negativ beeinträchtigt. Es kann das Fazit gezogen werden, dass der Standort aus stadtstruktureller Sicht für die Weiterentwicklung als Hochhausstandort geeignet ist. Entgegen der Annahme der Bürger werden nicht 500 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, sondern lediglich 400. Richtig ist, dass in dem projektierten Gebäude ca. 500 Arbeitsplätze entstehen. Im Altbau, der dem Neubau weichen muss, befinden sich jedoch heute schon ca. 100 Arbeitsplätze. Es entstehen somit lediglich die von den Einwohnern angesprochenen 400 zusätzlichen Arbeitsplätze.

Die LVM verfügt insgesamt über ca. 35.400 qm Bürofläche (reine Bürofläche), wovon lediglich ca. 480 qm Bürofläche vermietet sind. Von einer durch Aufgabe der Vermietung verfügbaren Flächenreserve kann nicht ausgegangen werden.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.9 und 1.2.10).

- 1.2.7 Die Überprüfung der Einhaltung der Abstandflächen und die Einhaltung der zulässigen Lärm- und Luftschadstoffwerte durch die Entlüftung der Tiefgarage wird aus dem Verfahren zur Bauleitplanung in die Ebene der Baugenehmigungserteilung verlagert. Die Frage ist, ob eine Konfliktbewältigung auf dieser Ebene statthaft ist.

Stellungnahme

Die von den Eingebnern geforderten Nachweise zur Einhaltung der Abstandflächen und der Nachweis über die Einhaltung der Lärm- und Luftschadstoffe für die Entlüftung der Tiefgarage sind im Rahmen des Verfahrens zwischenzeitlich erbracht und durch die zuständigen Fachämter geprüft worden.

Die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen in Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung werden eingehalten (siehe hierzu auch Stellungnahme zu Anregung 1.2.1)

Die Frage, ob es statthaft ist, eventuell auftretende Genehmigungshindernisse in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst im nachrangigem bauordnungsrechtlichen Verfahren abschließend zu klären, erübrigt sich. Die Nachweise, die die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens für die o. angesprochenen Bereiche sicherstellen, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erbracht.

Ein Beschluss zu diesem Aspekt erübrigt sich hier.

- 1.2.8 Die Prognose, es sei kein vorhabenbedingter Parksuchverkehr zu erwarten, erst recht nicht innerhalb des Wohngebiets, kontrastiert mit den schon jetzt bestehenden Erfahrungen der Anwohner. Zweifelhaft erscheint, dass die geplanten 140 weiteren Tiefgaragenplätze für die bis zu 500 weiteren Mitarbeiter ausreichen.

Die unter dem Neubau gelegenen zusätzlichen Tiefgaragenplätze sollten durch eine Zufahrt bereits am Kolde-Ring oder weiter nördlich an der Von-Stauffenberg-Straße (ca. westlich der Flurstücke 387-390) erfolgen, um die Masse des Zu-/ Abfahrtverkehrs aufzuteilen. Es ist dringend erforderlich, dass an der Von-Stauffenberg-Straße entlang der Einmündung der Von-Lüninck-Straße durch Halteverbotsschilder und Markierung des Asphalts das bereits aus der StVO folgende Parkverbot den Verkehrsteilnehmern klar vor Augen geführt und auch durchgesetzt wird.

Stellungnahme

Nach den Aussagen des LVM besteht für den Betriebsstandort Kolde-Ring ein Überangebot an Stellplätzen im bauordnungsrechtlichen Sinn. Das heißt, der LVM

hat für seine Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände mehr Stellplätze geschaffen als im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen war. Ein weiterer faktischer Überhang an Stellplätzen entsteht dadurch, dass nach den Erfahrungen des LVM der Anteil an Radfahrern bzw. Nutzern öffentlicher Verkehrsmittel wesentlich höher ist als es der § 51 BauO NRW berücksichtigt

Im Rahmen des Verfahrens ist aber unabhängig von diesen Aussagen der Nachweis erbracht worden, dass nicht nur die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bei der Planung berücksichtigt werden, sondern ein rechnerischer Überhang von 8 Stellplätzen in der neuen Tiefgarage entstehen wird.

Der Stellplatzbedarf eines Vorhabens berechnet sich nach § 51 BauO NRW, im Einzelfall nach den örtlichen Gegebenheiten. Bei guter ÖPNV-Anbindung des Grundstückes - wie im vorliegenden Fall - können anstelle der im Allgemeinen zu wählenden Mittelwerte die Mindestwerte (Büros = 1 Stpl. je 40 m² Nutzfläche) angesetzt werden. Danach löst das Vorhaben mit der geplanten Nutzung einen Stellplatzbedarf von 127 Stellplätzen aus. Geplant sind in der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage 135 Stellplätze. In der Gesamtbilanz der dann entstandenen Tiefgarage, unter Einbeziehung der Büroflächen der Von-Stauffenberg-Straße 4, ergibt sich eine Summe der nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze von 213. Vorhanden sind jedoch 225 Stellplätze, so dass sich der Überhang auf dann 12 Stellplätze erhöht. Anhand der Rahmenbedingungen ist somit kein vorhabenbedingter Parksuchverkehr zu erwarten, erst recht nicht innerhalb des Wohngebietes.

Die verkehrliche Situation und die Auswirkungen des Neubaus mit seinem Anteil an Mehrverkehr sind durch das Ingenieurbüro nts untersucht worden. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass der gesamte durch das Vorhaben erzeugte Verkehr über die Sperlichstraße sowie über die umgestaltete Von-Stauffenberg-Straße abgewickelt werden kann. Der Charakter der Sperlichstraße und der Von-Stauffenberg-Straße als Anliegerstraße verändert sich durch die gestiegene Verkehrsbelastung nicht.

Für den dann signalgeregelten Knotenpunkt Kolde-Ring / Von-Stauffenberg-Straße stellt sich nach der Umsetzung der im Verkehrstechnischen Entwurf aufgezeigten Maßnahmen die Qualitätsstufe C (aktuell F, die Einstufung erfolgt entsprechend dem Schulnotenprinzip - von A = 1, sehr gut, bis F = 6, ungenügend) ein. Die Querungsmöglichkeit des Kolde-Rings wird für die „schwächeren“ Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer durch eine Ausweitung der Mittelinseln deutlich verbessert. Des Weiteren wird ein Linkseinbiegen aus der Von-Stauffenberg-Straße in den Kolde-Ring durch die Einrichtung der Lichtsignalanlage erst möglich. Diese Maßnahmen kommen natürlich auch den Nutzern des angrenzenden Wohngebietes zugute. Auf eine zweite Ausfahrt der erweiterten Tiefgarage kann verzichtet werden.

Die Durchsetzung von Parkverboten ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans und kann entsprechend, auch wenn der Wunsch nachvollziehbar ist, nicht in die Abwägung einbezogen werden.

Den Anregungen zur Verkehrsregelung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.11).

- 1.2.9 Das ansatzweise referierte Gutachten zum Windkomfort belegt augenscheinlich, dass bei Windströmungen aus nördlichen Richtungen in der angrenzenden Wohnbebauung unkomfortable Situationen entstehen. Bei stärkeren Winden entstehen am bestehenden "Turm" unzumutbare Geräusche. Durch ein weiteres Gebäude mit gleicher Außenhaut werden dann wohl weitere unerträgliche Lärmbelastungen auftreten.

Zum Windgutachten wurden mehrere Fragen formuliert, die auf die Methode bei der Erstellung des Gutachtens abzielen.

Stellungnahme

Die Frage zu der Untersuchungsmethode und den im Gutachten berücksichtigten Wetterdaten sind an den Gutachter zur Beantwortung weitergeleitet worden: Sowohl das Gutachten als auch die Antworten auf die Fragestellungen sind unter fachlichen Gesichtspunkten plausibel. Die Zweifel an den Aussagen des Gutachtens sind aus Sicht der Verwaltung nicht begründet.

Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass insbesondere direkt am geplanten Gebäude die Windgeschwindigkeiten für einige wenige Anströmrichtungen gegenüber dem Ist- Zustand leicht erhöht werden. Dazu gehören auch zwei Messstellen im Wohngebiet bzw. im Bereich des Wohngebiets. Um die so gewonnenen Ergebnisse beurteilen zu können, wurden die im Versuch gemessenen Windgeschwindigkeiten mit Hilfe der Daten am Standort und einem Komfortkriterium bewertet. Damit wurde ein Vergleich der prognostizierten, lokalen Windgeschwindigkeiten mit einer zulässigen Grenzgeschwindigkeit möglich. Die Häufigkeit der Überschreitungen dieser Grenzgeschwindigkeit im Jahr führt zu einer Einteilung in vorgegebene Komfortstufen. Mit Hilfe dieser Bewertungsmethode konnte festgestellt werden, dass die zu erwartenden Windgeschwindigkeiten innerhalb der Wohnsiedlung im Komfortbereich A liegen und damit als unkritisch eingestuft werden. Dies gilt für alle Messstellen im Wohngebiet.

Mit dem o.g. Gutachten zu den Auswirkungen des Neubaus auf die angrenzende Wohnbebauung sind die Belange der Nachbarschaft hinreichend gewürdigt. Die angesprochenen Windgeräusche, die nicht etwa durch die Glasfassade des Turms entstanden sind nach Angabe des Bauherrn während der Bauphase entstanden durch einen Ausführungsfehler an der Metallfassade des angrenzenden Querriegels. Laut Angabe des LVM ist das Problem seit ca. einem Jahr beseitigt.

Das Gutachten macht zu eventuellen Windgeräuschen an der Fassade keine Aussagen, da es sich beim Neubau um eine Glasfassade handelt, die nach Angabe der beauftragten Architekten aufgrund des gewählten Materials und der Konstruktion keinerlei Geräuscentwicklung entstehen lässt. Weiterhin wird die komplette Technik, die normalerweise auf dem Dach eines Gebäudes untergebracht ist, in das geplante Hochhaus so integriert, dass auch hierdurch die Gefahr von Windgeräuschen reduziert wird.

Den Anregungen aus dem Bereich „Windkomfort“ sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.12).

- 1.2.10 Überraschend wird festgestellt, dass die Bewertung der Umweltbelange im Ergebnis positiv sei, obwohl unter Kapitel 3 der Begründung ausgeführt ist, dass eine Umweltprüfung gar nicht stattgefunden hat, möglicherweise deshalb, um eine spätere Überwachung der Umweltauswirkungen zu ersparen, die sicher verheerende Ergebnisse zutage fördern würde.

Stellungnahme

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche dient und die geplante Grundfläche deutlich unter dem in § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) genannten Grenzwert liegt, wird der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt..

Eine förmliche Umweltprüfung ist in diesen Verfahren nicht vorgesehen. Gleichwohl werden natürlich die materiell-rechtlichen Umweltbelange in das Verfahren einbezogen und geprüft. Mit der Regelung der Stadt Münster, die Umweltbelange gleichwohl in einem gesonderten Umweltkapitel zu behandeln, wird sogar im Vergleich zu den gesetzlichen Anforderungen ein deutlich transparenteres Vorgehen praktiziert.

Obwohl der Gesetzesgeber im Verfahren nach § 13a BauGB die planende Gemeinde von der formalen Notwendigkeit eines nachlaufenden Prüfverfahrens zum Bauleitplanverfahren befreit, wird ein solches Monitoring von der Unteren Wasserbehörde für den Bereich Grundwasser gefordert und vom Vorhabenträger umgesetzt (siehe Punkt 8.2.4 der Begründung). Für eine ausreichende Beobachtung der

Grundwasserstände vor, während und nach Ende der Baumaßnahme wird als Ergänzung zu den vorhandenen Pegeln mindestens eine Doppelmessstelle für Kluft- und Porenwasser errichtet. Auch im Normalverfahren wären keine anderen Monitoringmaßnahmen gefordert worden, da das Monitoring kein Suchverfahren für nicht absehbare Umweltauswirkungen darstellt, sondern lt. Anlage 1 BauGB auf eine "Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt" abstellt, die beobachtet werden sollen.

Da die Bewertung der Umweltbelange im Ergebnis positiv zu sehen ist, wie in der Begründung beschrieben, handelt es sich um eine Bilanzierung aus gesamtstädtischer Betrachtungsweise. Es bedeutet, dass hinsichtlich der intensiven Vornutzung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Die Bevorzugung bestehender Standorte bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist als Planungsdirektive in Ergänzung der sog. Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Baugesetzbuch enthalten; Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ sollen durch vorrangige Nachverdichtung im Bestand vermieden werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.13).

- 1.3 Ein Bürger aus Gievenbeck bezweifelt die Notwendigkeit des Vorhabens. Er spricht sich gegen das komplette Vorhaben aus.

Stellungnahme

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden der Bedarf und die Notwendigkeit der Planung ausführlich dargestellt. Insofern ist zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des vorliegenden Planes zur Realisierung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes notwendig. Eine darüber hinausgehende Betroffenheit des Bürgers ist, aufgrund der Entfernung seines Wohnortes zum Plangebiet, und keiner weiteren objektiven nachvollziehbaren Belange nicht zu erkennen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.14).

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Stadtwerke Münster, Netzgesellschaft

- 2.1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungsrechte für Wasser- und Fernwärmeleitungen im Bebauungsplan zu ergänzen sind.

Stellungnahme

Durch die Verlagerung der Von-Stauffenberg-Straße müssen Fernwärmeleitung, Stromleitungen der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft und Leitungen der Telekom im Kreuzungsbereich der Von-Stauffenberg-Straße mit dem Kolde-Ring umgelegt werden. Diese Umlegung hat bereits im Auftrag des LVM stattgefunden. Das aus dem Bebauungsplan Nr. 309 übernommene Leitungsrecht muss der nun neuen, zwischen den Stadtwerken und der LVM vereinbarten Leitungsführung angepasst werden.

Der Anregung sollte daher gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.2).

- 2.1.2 Der vorgeschlagenen Abgrenzung innerhalb der Verkehrsfläche Kolde-Ring wird nur dann zugestimmt, wenn die vorhandenen Versorgungsleitungen (Fernwärme und Gashochdruckleitung) nicht verlegt werden müssen.

Stellungnahme

Im Rahmen der Aufweitung des Kreuzungsbereichs wird eine zusätzliche Abbiegespur aus dem Kolde-Ring in die Von-Stauffenberg-Straße eingerichtet. Diese

zusätzliche Abbiegespur ist - das belegt das Gutachten, welches das Büro nts im Rahmen der Aufstellung zu diesem Bebauungsplan erstellt hat - für die Realisierung des Vorhabens zwingend notwendig. Der verkehrstechnische Entwurf des Gutachtens ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche aber nur nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Welche Leitungen ggfs. verlegt oder tiefer gelegt werden müssen, kann erst in der dem Bebauungsplan nachfolgende Ausführungsplanung ermittelt werden.

Der Anregung sollte im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.15).

- 2.1.3 Die geplante Bohrung für die Erdwärmesonde wird als kritisch angesehen, da sich das Grundstück innerhalb des Münsterländer Kiessandzuges befindet, der als Grundwasserleiter für die Wasserversorgung in Münster dient. Eine Verunreinigung würde zu erheblichen Schäden führen.

Stellungnahme

Die Einschätzung der Stadtwerke Münster Netzgesellschaft mbH wird vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz nicht geteilt. Vielmehr wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren sichergestellt, dass die Bohrungen für Erdwärmesonden nur von qualifizierten und zertifizierten Bohrfirmen durchgeführt werden. Die notwendige Bauqualität und der Schutz der Ressource Grundwasser ist somit gewährleistet.

Der Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.16).