

N i e d e r s c h r i f t

über eine Bürgeranhörung nach § 3 (1) BauGB

Stadtbezirk:	Münster - Mitte
Anlass:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 565 für den Bereich „Sentmaringer Weg 21“
Zeit:	20.01.2015, 18:00 Uhr
Ort:	WL BANK Münster, Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster
Teilnehmer:	15 Bürgerinnen und Bürger Vertreter des Vorhabenträgers WL BANK AG, Herr Noack / Architekturbüro plan.werk / Ges. f. Architektur u. Städtebau mbH, Herr Rogge / Planungsbüro STADTRAUM Architektengruppe
Leitung der Bürgeranhörung:	Herr Fischer-Baumeister, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Mitte
Vertretung der Verwaltung:	Frau Philipp, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Protokoll:	Herr Schmidt, Planungsbüro STADTRAUM Architektengruppe

Herr Fischer-Baumeister eröffnet die Bürgeranhörung, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, erklärt Anlass und Ablauf der Veranstaltung und stellt die Beteiligten vor.

Frau Philipp erläutert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die bauliche Erweiterung der WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 177 aus dem Jahr 1975, der für das Grundstück u.a. eine maximale II-Geschossigkeit und eine Ausweisung als Kerngebiet MK festsetzt.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein II-geschossiges Gewerbegebäude, das von der WL BANK als Lagerfläche genutzt wird. Die WL BANK hat das konkrete Interesse, sich auf der benannten Fläche über ein weiteres Bürogebäude baulich zu erweitern. Der Neubau ist im östlichen räumlichen Anschluss an das Bestandsgebäude an der Weseler Straße/Ecke Sentmaringer Weg geplant. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage geplant. Vor dem Hintergrund der angestrebten VI-Geschossigkeit ist eine Änderung des zurzeit geltenden Planungsrechts erforderlich. Dies soll über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 565 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erwirkt werden, in Anwendung des § 13a Abs. 2 BauGB entfällt die Erstellung des Umweltberichts.

Das Bebauungskonzept wurde bereits im Beirat für Stadtgestaltung (am 10.09. und 26.11.2013) vorgestellt und städtebaulich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück und Kubatur des Gebäudes positiv bestätigt. Aussagen zur Architektur und Fassadengestaltung werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens noch abgestimmt und weiter konkretisiert.

Frau Philipp betont, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 565 derzeit den Stand eines Vorentwurfs hat und das Verfahren damit erst am Anfang steht. Mit der heutigen Bürgeranhörung wird erstmals die Öffentlichkeit über die Planungen am Standort, das formale Bebauungsverfahren und dessen Ablauf informiert, die weiteren Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch folgen. Über die Offenlegung des nach Beteiligung von Fachämtern und Behörden ggf. überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs wird zu gegebener Zeit in der örtlichen Presse und auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes informiert.

Im Anschluss an die einleitenden Worte übergibt Frau Philipp an Herrn Noack (plan.werk) und Herrn Rogge (STADTRAUM Architektengruppe), die das Projekt hinsichtlich Städtebau, Nutzungskonzept und Erschließung sowie planungsrechtlicher Umsetzung im Einzelnen erläutern.

Städtebau, Nutzungskonzept und Erschließung

Herr Noack erläutert, dass das Ziel der Planung die Errichtung eines Bürogebäudes in Ergänzung zur WL BANK am bestehenden Betriebsstandort Sentmaringer Weg ist. Auf dem Plangrundstück befindet sich ein II-geschossiges, derzeit von der WL BANK als Lager genutztes Gebäude. Die Grundstücksflächen liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 177. Der Aufstellungsbeschluss zum VBP Nr. 565 wurde durch den Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 12.02.2014 gefasst.

Der Z-förmige Neubau nimmt die Gebäudefluchten und Ausrichtung des Bestandsgebäudes auf. Für den VI-geschossigen Neubau ist eine maximale Gebäudehöhe von 24,00 m (rd. die Hälfte der Höhe des Bestandsgebäudes) vorgesehen. Das Gebäude ist fußläufig über einen Wegestich an den Sentmaringer Weg angebunden. Der Eingangsbereich befindet sich in der Gebäudemitte. Die Grundrisskonzeption ist in allen Geschossen gleich, die Ausnahme bildet der im Erdgeschoss vorgesehene Versammlungsraum. Der betriebliche Funktionsbereich (Mensa, etc.) liegt weiterhin alleinig im Bestandsgebäude.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine II-geschossige Tiefgarage geplant, die über eine Rampe vom Sentmaringer Weg erschlossen wird und Platz für rd. 126 KFZ- und 102 Fahrradstellplätze bietet. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage wird die heutige Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage um ca. 12,00 m in westlicher Richtung verschoben. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich im Bereich der Zuwegung zum Haupteingang des Neubaus vorrangig als Behindertenstellplätze vorgesehen.

Die Gebäude umgebenden Frei- und Grünflächen sollen großzügig und offen gestaltet werden. Der bestehende Fuß- und Radweg, östlich angrenzend an das Plangebiet, bleibt als wichtige öffentliche Wegeverbindung zwischen Park Sentmaring und Denkmalsiedlung Grüner Grund erhalten, so dass auch zukünftig die Vernetzung der vorhandenen Stadtstrukturen sichergestellt ist. Die Bestandsbäume entlang der Wegeverbindung sollen erhalten bleiben.

Unabhängig von der Vorhabenplanung der WL BANK ist im direkten räumlichen Anschluss, östlich der öffentlichen Wegeparzelle, der Neubau eines Weiterbildungszentrum der IHK Nord Westfalen beabsichtigt.

Planungsrechtliche Umsetzung

Herr Rogge erläutert im Folgenden die Umsetzung der städtebaulichen und architektonischen Entwicklungsziele in die verbindliche Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 565.

Das ursächliche planungsrechtliche Erfordernis des VBP Nr. 565 ist die geplante VI-Geschossigkeit des Ergänzungsbaus. Im heute rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 177 ist lediglich eine maximal zulässige II-Geschossigkeit festgesetzt, so dass eine Anpassung des bestehenden Planungsrechtes notwendig ist. In dem konkreten Planungsanlass mit der WL-BANK als Bauherr (Vorhabenträger) wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Infolge des beabsichtigten Nutzungsprofils mit ausschließlich Büroräumen ist lediglich ein Tagesbetrieb gegeben.

Der Geltungsbereich des VBP umfasst das eigentliche Vorhabengrundstück sowie Teile der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Wege- und Straßenflächen des Sentmaringer Weges und die Fuß- und Radwegeverbindung Park Sentmaring/Grüner Grund.

Die zukünftige Lage und Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen und Baulinien dokumentiert. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Spielraum für etwaige Anpassungserfordernisse aus der späteren Hochbauplanung gegeben. Im Süden sichert die festgesetzte Baulinie die Aufnahme der Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes sowie den Abstand zur angrenzenden Denkmalsiedlung südlich des Sentmaringer Weges. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer zwingenden VI-Geschossigkeit in Kombination mit einer zwingenden Bauhöhe von 24,00 m benannt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt allein vom Sentmaringer Weg über die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten (Ein- und Ausfahrt TGa und Wegefläche zum Haupteingang). Ergänzend werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt verbindlich vorgegeben. Über die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen wird die zukünftige Abgrenzung und Lage der Tiefgarage dokumentiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen berücksichtigen den gemäß Grundflächenzahl maximal zulässigen Versiegelungsanteil innerhalb des Vorhabengrundstücks. Im Wesentlichen wird der gemäß derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 177 zulässige Anteil der Versiegelung gehalten, durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragendecken optisch sogar reduziert.

Abschließend werden von Herrn Rogge die planungsrelevanten Belange wie folgt zusammengefasst:

1. Die wichtige Wegebeziehung zwischen Park Sentmaring und Denkmalsiedlung Grüner Grund bleibt erhalten.
2. Die geplante Höhenentwicklung von derzeit zwei auf zukünftig sechs Geschosse ist hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Verschattung über den Abstand der Vorhabenplanung zu den angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden zu bewerten. Mit einem Mindestabstand von ca. 33,00 m zwischen Planvorhaben und den angrenzenden Wohngebäuden südlich des Sentmaringer Weges wird die gemäß § 6 BauO NRW erforderliche Abstandsfläche von mindestens 15,00 m um mehr als das doppelte Abstandsmaß deutlich überschritten. Vor dem Hintergrund der Nordlage des Vorhabengrundstücks zu den benannten südlich gelegenen Wohngebäuden sind darüber hinaus Negativauswirkungen infolge von Verschattungen ausgeschlossen.
3. Ein fachökologischer Eingriff in Grünbestand ist mit der Umsetzung der Entwicklungsziele des VBP nicht gegeben. Neben untergeordneten Strauchgehölzen ist lediglich ein erhaltenswerter Einzelbaum auf dem Vorhabengrundstück vorhanden, in der Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges stehen zwei als erhaltenswert eingestufte Bäume. Hochwertige zusammenhängende Grünstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbaren nördlichen Übergang zum Park Sentmaring und auf dem östlich angrenzenden Grundstück der IHK Nord Westfalen. Beeinträchtigungen dieser Grünstrukturen sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht gegeben. Zur Bewertung der Grünbelange wird ein Grün- und Freiflächenplan erstellt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.
4. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden gutachterlich untersucht. So werden die zusätzlichen Verkehre vom/zum Vorhabengrundstück sowie die Verschiebung der bestehenden Grundstückszufahrt und deren Auswirkungen auf den Knotenpunkt Weseler Straße/Sentmaringer Weg einer verkehrlichen Bewertung unterzogen. Grundlage für alle Verkehrsdaten bildet das Verkehrsmodell der Stadt Münster. Die mit der geplanten Bü-

ronutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die Bewertung der Verkehrs- und Betriebslärmsituation erfolgt durch ein Lärmgutachten.

Die Bewertung der Umweltbelange gemäß den Vorgaben für § 13a Verfahren erfolgt über den „kleinen Umweltbericht“ inklusive einer Artenschutzprüfung.

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung eröffnet Herr Fischer-Baumeister die Diskussion und bittet die Anwesenden, Fragen zu stellen und Meinungen zu äußern.

Fragerunde

- Ein Bürger fragt, ob die geplante Höhenentwicklung und deren Auswirkung auf die denkmalgeschützte Siedlung Grünen Grund auf die Belange des Denkmalschutzes geprüft wurde und nach welchen Kriterien die Prüfung erfolgt?

Frau Philipp erläutert, dass sich die Stadt Münster der Nähe der Vorhabenplanung zur Denkmalsiedlung und der daraus resultierenden Empfindlichkeit durchaus bewusst ist. Gleichzeitig betont sie, dass für die Grundstücke nördlich des Sentmaringer Weges eine Übernahme der bestehenden denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen städtebaulich und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ausdrücklich nicht Planungsziel ist. Hier ist vielmehr die Schnittstelle zwischen denkmalgeschütztem Gebäudebestand und modernem Bürogebäude zu formulieren - analog Neubauvorhaben Weiterbildungszentrum IHK. Die untere Denkmalbehörde wurde bereits über die Planungsabsichten der WL Bank informiert; es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen; Materialien und Farbe des Neubaus sind wegen direkter Nähe zur denkmalgeschützten Siedlung im Laufe des weiteren Planverfahrens abzustimmen. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens werden die Fachämter und Träger öffentlicher Belange, u.a. der Landschaftsverband Westfalen-Lippe) als obere Denkmalbehörde, gemäß § 4 (1) und 4 (2) BauGB beteiligt und ihre Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Darüber hinaus verweist Frau Philipp auf den Durchführungsvertrag zum VBP, in dem die architektonische Ausgestaltung des Bauvorhabens auch unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes vereinbart und verbindlich festgeschrieben wird.

- Ein Bürger stellt fest, dass bei den vorgesehenen VI Geschossen und einer Gebäudehöhe von 24,00 m die Raumhöhe 4,00 m pro Geschoss entspräche. Für eine Büronutzung erscheint dies sehr hoch. Er fragt, ob auch eine Reduzierung der Raumhöhe möglich ist.

Herr Noack erklärt, dass die geplante Gebäudehöhe von insgesamt 24,00 m die absolute Gebäudehöhe inklusive aller Geschossdecken und Attika darstellt. Es verbleiben für die Geschosshöhen ca. 3,90 m abzüglich der Geschossdecken und Fußbodenkonstruktionen im Lichten ca. 3,50 m pro Geschoss. Da zusätzlich technische Anlagen für Lüftungstechnik und Klimatisierung etc. in den Unterdecken Berücksichtigung finden müssen, beträgt das lichte Raummaß für die Büroetagen rd. 3,00 m. Damit wird den gültigen Standards für Büronutzungen entsprochen, eine Reduzierung der Raumhöhe bzw. Gebäudehöhe ist im derzeitigen Planungsprozess nicht beabsichtigt. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung werden die Höhen nochmals überprüft und schon aus wirtschaftlichen Gründen auf ein vertretbares Maß festgeschrieben werden.

Frau Philipp verweist darauf, dass sich das Verfahren erst im Vorentwurfsstadium befindet, Änderungen sind daher im weiteren Verlauf des Verfahrens durch die Konkretisierung der Planung möglich. Zudem stellen die festgesetzten 24,00 m zunächst das absolute Maximum der zulässigen Gebäudehöhe dar.

Herr Rogge ergänzt, dass zur Sicherung einer erforderlichen Planungsflexibilität die festgesetzte Gebäudehöhe laut textlicher Festsetzung zum VBP um bis 1,00 m über- bzw. unterschritten werden darf. Darüber hinaus müssen technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüber-

fahrten etc. Beachtung finden, die aber eingehaust und von der Gebäudefassade zurückversetzt werden müssen; eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe wird über ein vorgegebenes Maß festgesetzt. So kann sowohl den technischen Erfordernissen als auch den gestalterischen Ansprüchen gleichermaßen Rechnung getragen werden.

- Ein Bürger fragt, ob Untersuchungen zur Verkehrsverteilung geplant sind? Was ist zukünftig im Bereich der Habichtshöhe hinsichtlich Durchgangsverkehre zu erwartenden?

Herr Rogge erläutert, dass die erforderlichen Verkehrsuntersuchungen auf dem Verkehrsmodell der Stadt Münster basieren und nicht nur Aussagen hinsichtlich Verkehrsmengen sondern auch zur Verkehrsverteilung treffen. Mit dem Verkehrsmodell der Stadt wird eine ganzheitliche Betrachtung der verkehrlichen Entwicklung abgebildet, Pendlerbewegungen beispielsweise sind dabei bereits berücksichtigt.

Frau Philipp verweist darauf, dass zu jedem Projekt eine Verkehrserhebung mit allen daraus resultierenden Auswirkungen auf die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte erstellt wird. Der angesprochene Pendlerverkehr findet lediglich tagsüber statt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die bestehenden Regelungen zur Verkehrsführung in den angrenzenden Nachbarstraßen, so auch im Bereich Habichtshöhe unverändert erhalten bleiben. Die vor Ort wahrgenommenen bzw. befürchteten Negativauswirkungen sind nicht aus fehlenden Verkehrsregelungen abzuleiten, sondern stellen vielmehr ordnungsrechtliche Probleme (Fremdverkehre in ausgewiesenen Anliegerstraßen) dar.

Herr Fischer-Baumeister verweist auf den weiteren Verfahrensablauf gemäß BauGB und dass alle Anregungen im Zusammenhang mit dem Planverfahren erfasst und dem Rat der Stadt Münster zur Abwägung vorgetragen werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Herr Fischer-Baumeister die Bürgeranhörung mit Dank an die Teilnehmer um 19:00 Uhr.

gez.
Herr Schmidt
Protokollführer

gez.
Herr Fischer-Baumeister
Bezirksbürgermeister
Stadtbezirk- Mitte