Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 551/96 Bau.

Begründung

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309:
Von-Stauffenberg-Straße
(Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße)
- Teilbereich I -
östlich der Von-Stauffenberg-Straße**

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke des Landwirtschaftlichen Versicherungsvereins Münster (LVM) an der Von-Stauffenberg-Straße sind mit Verwaltungsgebäuden unterschiedlichen Alters bebaut. Das 1968 an der Ecke zum Kolde-Ring errichtete X-geschossige Hochhaus bedarf inzwischen einer grundlegenden Sanierung. Im Rahmen der Sanierung beabsichtigt das Versicherungsunternehmen das Gebäude aufzustocken und um einen Bürotrakt zu ergänzen, so daß weitere 400 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Außerdem sollen Schulungsräume für die mehr als 2.400 Mitarbeiter des Unternehmens hier geschaffen werden.

Das südlich angrenzende Grundstück der Westdeutschen Lotteriegesellschaft wurde teilweise abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan bebaut. Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt und Teile der Bebauung, die inzwischen als Baudenkmal anzusehen sind, entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilabschnitt I wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Münster als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,7 km von der Stadtmitte entfernt und ist im nördlichen Teilbereich mit den Verwaltungsgebäuden des Landwirtschaftlichen Versicherungsvereins Münster (LVM) und im südlichen Bereich mit dem Verwaltungsgebäude der Westdeutschen Lotteriegesellschaft bebaut. Östlich der Weseler Straße grenzt gemischte Nutzung, nördlich des Kolde-Rings das Gelände des Klosters Friedrichsburg an. Über die tangierenden Hauptverkehrsstraßen ist der Bereich hervorragend erschlossen.

...

5. Änderungsinhalte

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilabschnitt I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des LVM-Gebäudes östlich der Von-Stauffenberg-Straße geschaffen werden. Diese Bauabsichten dienen auch der Schaffung neuer Arbeitsplätze und sind somit von öffentlichem Interesse.

Nach den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das X-geschossige Hochhaus im Eckbereich Von-Stauffenberg-Straße/Kolde-Ring auf XIV Vollgeschosse aufgestockt und mit einem pultartigen Dachabschluß versehen werden. Der vorhandene II-geschossige Anbau auf der Westseite soll einem XX-geschossigen Bürotrakt auf reduzierter Grundfläche weichen, der mit einem Aufzugsturm an das aufgestockte Hochhaus angeschlossen wird. Durch die Bebauung wird die platzartige Aufweitung an der Von-Stauffenberg-Straße neu gefaßt. Die geplante Aufständerung über II Geschosse verhilft dem vorgelagerten Bürotrakt zu mehr Leichtigkeit und verbessert die Einsehbarkeit vom Kolde-Ring.

Auf der Ostseite des Hochhauses ist - an die Eingangshalle des Hauptgebäudes anschließend - ein I-geschossiger Schulungstrakt geplant. Dafür muß das dort noch vorhandene Hausmeistergebäude aufgegeben werden. Aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahme ist eine von 2,4 auf 2,6 erhöhte Geschoßflächenzahl neu festgesetzt. Sie bleibt aber noch unter dem zulässigen Höchstwert von 3,0 für Kerngebiete. Erweiterungen über das vorgesehene Maß hinaus sind vom Bauherrn - auch später - nicht geplant.

Da das vorhandene Hochhaus im Rahmen der Sanierung auf den Rohbauzustand zurückgeführt wird, bietet sich eine vom Bestand abweichende Fassadengestaltung an. Vorgesehen ist eine weitgehende Verglasung der Neubebauung. Sie soll überwiegend zweischalig ausgeführt werden und teilweise die Baukörper überragen. So ist eine natürliche Belüftung der Büroräume gewährleistet.

Durch die Planung wird das Spannungsverhältnis zwischen vertikaler und horizontaler Bebauung auf dem Grundstück des LVM wiederhergestellt. Das Hochhaus erhält seine dominierende Wirkung an der Einfahrt zum Tangentenring zurück. Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette sind aufgrund des Standortes sowie der vorgesehenen Gliederung und Gestaltung nicht zu erwarten. Zur Sicherung wird nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Neubebauung festgesetzt.

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandflächen liegen auf den Grundstücken des Bauherrn selbst bzw. auf öffentlichen Verkehrsflächen. Für eine geringfügige Überschreitung am Kolde-Ring liegt die Zustimmung des betroffenen Nachbarn vor.

Verkehr

Die Auswirkungen des Kraftfahrzeugverkehrs wurden gutachterlich untersucht. Danach erhöht sich der Lärmpegel im Wohngebiet um weniger als 1 dB(A). Ebenso gering ist die Zunahme durch Schallreflektion. Die Verkehrslärmsituation im Wohngebiet verändert sich also nicht wesentlich.

Mit dem Neubau wird eine Konzentration aller Aktivitäten und Arbeitsplätze des LVM an der Von-Stauffenberg-Straße erreicht. Verkehr zu noch vorhandenen Außenstellen entfällt. An der Von-Stauffenberg-Straße müssen keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden, da die Bedienung durch Buslinien bei der Stellplatzermittlung zu berücksichtigen ist. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken ist eine bessere Anbindung an den

...

ÖPNV zu erreichen. Durch verkehrslenkende und verkehrsberuhigende Maßnahmen soll eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine Verringerung des Verkehrsaufkommens im Wohngebiet Aaseestadt erreicht werden.

a) Der Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet zwischen Kolde-Ring und Mecklenbecker Straße, Bonhoefferstraße und Weseler Straße soll durch verkehrslenkende Maßnahmen unterbunden werden. In diesem Rahmen wird geprüft, ob eine Absperrung der Von-Stauffenberg-Straße praktikabel und sinnvoll ist und an welchem Punkt dies geschehen kann. Die Erreichbarkeit der Firmen an der Von-Stauffenberg-Straße und im hieran angrenzenden Teil der Sperlichstraße soll nur über den Kolde-Ring bzw. die Sperlichstraße in Anbindung an die Weseler Straße gewährleistet werden.

b) Die Errichtung einer Tempo-30-Zone soll durch punktuelle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (insbesondere auf der Von-Stauffenberg-Straße, der Boeselagerstraße, dem Dingbängerweg und dem Meckmannweg) unterstützt werden.

Die vorhandenen 872 Stellplätze des LVM reichen für die geplante Erweiterung aus. Wachsenden Verkehrsbedürfnissen soll durch Förderung von Firmenabonnements und Fahrgemeinschaften sowie weiteren überdachten Fahrradabstellplätzen Rechnung getragen werden.

Die vorhandenen Stellplätze werden nach wie vor über die Von-Stauffenberg-Straße erschlossen. Der bereits realisierte Rückbau dieser Straße wird planungsrechtlich abgesichert, indem reduzierte Verkehrsflächen und ergänzende Geh- und Leitungsrechte ausgewiesen werden. In geringem Umfang muß auch die Verkehrsfläche des Kolde-Ringes dem Bestand angepaßt werden.

Das Parken im Wohngebiet durch Beschäftigte und Kunden soll durch geeignete Maßnahmen z. B. Parkverbote, Anliegerzonen und AnwohnerInnenparkrechte und intensive Kontrollmaßnahmen verhindert werden.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Verwaltungsgebäude der Westdeutschen Lotteriegesellschaft errichtet. Da dieses Gebäude geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, werden die Festsetzungen dem Bestand angepaßt, indem in einigen Bereichen geänderte Geschoßzahlen und überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Außerdem werden die Teile der Bebauung, die als Denkmal gemäß der Begriffsbestimmung des Denkmalschutzgesetzes anzusehen sind, entsprechend gekennzeichnet.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch aktive und passive Energiesparmaßnahmen will der LVM erreichen, daß sich trotz baulicher Erweiterung der Gesamtenergieverbrauch nicht erhöht. Zu diesen Maßnahmen gehört auch die Umstellung auf Fernwärme. Außerdem wird die Nutzung von Grauwasser in Erwägung gezogen. Dachflächen der Neubebauung werden, soweit möglich, eingegrünt.

Durch die geplante bauliche Erweiterung des LVM tritt keine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks ein.

Die geplante Neubebauung ist das Ergebnis eines Optimierungsverfahrens, in dem funktionelle, wirtschaftliche und gestalterische Gesichtspunkte zu berücksichtigen waren.

Da die vorhandene Bebauung eine Aufstockung oder einen Anbau nicht überall zuläßt, war die Bandbreite der Lösungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die gewählte Lösung überzeugt in städtebaulicher Hinsicht. Das Spannungsverhältnis zwischen vertikaler und horizontaler Bebauung, das durch vorangegangene Erweiterungen verloren war, wird wieder hergestellt. Durch die geplante Aufstockung erhält auch das Hochhaus seine dominierende Wirkung an der Einfahrt zum Tangentenring zurück. Beeinträchtigungen der Stadtsilhouette sind aufgrund des Standortes sowie der vorgesehenen Gliederung und Gestaltung nicht zu erwarten. Zu den benachbarten Wohngebieten vermittelt niedrigere Bebauung. Da die Neubebauung auch nicht unmittelbar an Fremdgrundstücke, sondern an öffentliche Straßenflächen bzw. eigene Grundstücksflächen angrenzt, ist die vorgesehene Höhenentwicklung unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar.

Die Auswirkungen der Neubauplanung des LVM sind im Hinblick darauf gutachterlich untersucht worden, ob sich die Wohnsituation im benachbarten Wohngebiet durch Sonnenreflektionen, Verschattungen und Abwinde verschlechtert. Danach beträgt der Rückstrahlungseffekt maximal 0,34 % des Sonneneinflusses. Dem gegenüber verursachen geringe, nicht wahrnehmbare Wolkenbildungen Einstrahlungsschwankungen, die ein Vielfaches dieses Wertes betragen. Die Neubebauung beeinflußt die Sonneneinstrahlung im benachbarten Wohngebiet also nur in geringem Umfang.

Das gilt auch für die Verschattung. Untersucht wurde die Zeit üblicher Garten- und Terrassennutzung. Während dieser Zeit ist in dem betroffenen Wohngebiet kein veränderter Schattenwurf zu erwarten.

Untersuchungen der Windverhältnisse ergaben, daß sich die Windgeschwindigkeiten am Fußpunkt des Hochhauses zwar vervierfachen können, die normalen Windgeschwindigkeiten sich im angrenzenden Wohngebiet aber nicht bzw. nur geringfügig erhöhen würden.

Altlasten

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch den Kolde-Ring und die Weseler Straße ausgesetzt. Zur Verminderung der Lärmbelastung kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Situation sowie der Planungsziele und der Festsetzungen im Bebauungsplan sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

7. Kostenschätzung

Die Planung soll kurzfristig realisiert werden. Durch die Realisierung entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

...

8. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 26.06.1996 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/ Weseler Straße/Sperlichstraße) - Teilbereich I - östlich der Von-Stauffenberg-Straße.

Münster, 5.7.96

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

DER RAT DER STADT MÜNSTER