Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 563/95 Bau.

Begründung

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114
Teilabschnitt VI: Zentrum Nord
- Cheruskerring/Gartenstraße**

Der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt VI trat 1982 in Kraft. Im nördlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich seit 1973 der Hauptsitz der Landesversicherungsanstalt Westfalen (LVA). Die überbaubaren Grundstücksflächen für das y-förmige VIII-geschossige Verwaltungsgebäude und die I- bis II-geschossigen Nebengebäude bieten kaum Erweiterungsmöglichkeiten auf der ausreichend zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.

Umstrukturierungen und Kapazitätserweiterungen der LVA erfordern eine Erweiterung der Hauptverwaltung. Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 114 Teilabschnitt VI in dem Teilbereich der LVA geändert.

Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Gebiet des Verwaltungszentrums Nord liegt im Norden der Stadt Münster, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Es wird begrenzt von der Aa bzw. von der Kanalstraße im Westen, von dem Wohngebiet Wiengarten im Süden, von der Bahnlinie Hamm - Emden im Osten und von landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Der im Teilabschnitt VI des Bebauungsplanes Nr. 114 liegende Änderungsbereich umfaßt das Grundstück der LVA, auf dem 1973 das erste große Verwaltungsgebäude in diesem Gebiet errichtet wurde. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist das Zentrum Nord bis zu ca. 50 % bebaut. Für eine Reihe der verbleibenden Grundstücke bestehen jedoch aktuelle Bauabsichten.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Verwaltungszentrums Nord ist im Flächennutzungsplan der Stadt Münster als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt VI sieht keine dieser Darstellung widersprechende Festsetzungen vor. Die Änderung ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt VI werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der LVA auf ihrem Grundstück geschaffen. In diesem Zusammenhang werden analog den übrigen Bebauungsplänen für das Zentrum Nord die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten allgemein verbessert und hinsichtlich zukünftiger weiterer Erweiterungsmöglichkeiten flexibler gestaltet.

...

Nach einem Gutachterverfahren ist der Entwurf eines münsterischen Architekturbüros als städtebaulich und funktional bestes Ergebnis von der LVA ausgewählt worden. Es sieht einen VI-geschossigen Rundbau vor, der als eigenständiger Anbau an das bestehende Gebäude der Hauptverwaltung der LVA konzipiert ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt VI beinhaltet die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für die LVA, so daß die geplante Bebauung zur Erweiterung nördlich des vorhandenen Verwaltungsgebäudes realisiert werden kann. Die Baugrenzen werden überwiegend in einem Abstand von 5 bis 10 m von den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um auch zukünftige bauliche Entwicklungen flexibel Rechnung tragen zu können.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt, wie in den anderen Teilbereichen des Verwaltungszentrums Nord, als Kerngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Die Bauhöhe für den Bereich der geplanten LVA-Erweiterung wird, dem Architektenentwurf entsprechend, auf 23 m festgesetzt. Die Bauhöhe im Bereich des bestehenden LVA-Hauptgebäudes beträgt 28 m. Im östlichen Teil des Grundstücks wird die Bauhöhe mit 10 m festgesetzt. Dadurch erfolgt eine Abstufung vom LVA-Hauptgebäude zum östlich angrenzenden Wohngebiet hinter dem Bahndamm. Die Realisierung der in diesem Bereich geplanten Sporthalle ist somit planungsrechtlich möglich.

Für das Grundstück der LVA wird eine abweichende Bauweise neu festgesetzt, die entsprechend den textlichen Festsetzungen Bauwerke mit einer Länge von maximal 280 m ermöglicht. Entsprechend dem Entwurf und dem vorhandenen Bestand sind nur Gebäude mit Flachdach zulässig.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Stellplätze ist in dem im südlichen Teil des Grundstücks befindlichen Parkdeck untergebracht. Diese Ausweisung wird nicht verändert.

Zudem befinden sich zur Zeit Stellplätze im östlichen und westlichen Bereich des Grundstücks. Diese Stellplätze liegen innerhalb der aufgeweiteten überbaubaren Grundstücksfläche und werden somit entsprechend den textlichen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert. Insgesamt ist ausreichend Grundstücksfläche vorhanden, um den Nachweis von Stellplätzen für das geplante Erweiterungsgebäude zu führen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die zur Zeit bestehende Zufahrt von der Gartenstraße aus. Da diese bestehende Zufahrt nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, wird der Bebauungsplan diesbezüglich angepaßt.

Die im derzeitigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünfläche zwischen Gartenstraße und der LVA wird als private Grünfläche neu festgesetzt. Sie übernimmt keine besondere grünordnerische Funktion, da der Grünzug nördliches Aatal durch die Gartenstraße begrenzt wird und ein Anschluß im nördlich angrenzenden Bebauungsplanteilabschnitt fehlt. Die Fläche soll privatisiert werden, sie gewährleistet den notwendigen Abstand der Bebauung zur Gartenstraße und übernimmt insofern Repräsentationscharakter, besonders für die geplante Gebäudeerweiterung.

Die Versorgung des Grundstücks mit Energie und Wasser sowie die Entwässerung sind im Rahmen der bestehenden Infrastruktur gegeben. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) mit Anbindung an die Innenstadt erschlossen. Haltestellen befinden sich direkt am Grundstück. Zudem soll ein Haltepunkt der Bundesbahn für das

...

gesamte Verwaltungszentrum Nord in Funktion treten. Die baulichen Voraussetzungen hierfür werden zur Zeit geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurde sie in 1994 hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen untersucht. Die Ergebnisse der geologisch technischen Feldarbeiten sowie der chemischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise, daß eventuell kontaminiertes Bodenmaterial bei der damaligen Auffüllung des Geländes eingesetzt worden ist. Aus Sicht des Gutachters sind keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück befindet sich kein nennenswerter, erhaltenswerter Grünbestand. Durch die erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit und die geplante Realisierung des Erweiterungsbaus entsteht eine erhöhte Flächenversiegelung, die nach altem Recht nicht möglich war.

Ein Ausgleich der durch die Bebauungsplanänderung neugeschaffenen Bebauungsmöglichkeit ist unter fachlichen Aspekten auf den verbleibenden, ökologisch relativ unbedeutenden, nicht überbaubaren Restflächen nicht zu erbringen.
Durch die Bebauungsplanänderung werden analog den übrigen Bebauungsplänen für das Zentrum Nord die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten verbessert und die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes der LVA auf ihrem Grundstück planungsrechtlich ermöglicht. Es soll ein Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum mit einer sehr hohen baulichen Verdichtung entstehen. Die Belange der städtebaulichen Entwicklung, hier Förderung der Verwaltungs- und Bürogebäudeansiedlung, stehen gegenüber den Belangen des Grün- und Freiflächenschutzes im Vordergrund. Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche würde diesem Ziele entgegenwirken und gegebenenfalls eine noch größere Flächenversiegelung an anderer Stelle erforderlich machen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht vermeidbar und wird durch die Verringerung des Flächenverbrauchs aufgrund der sehr hohen Verdichtung minimiert. Sowohl die unmittelbar angrenzenden Grünanlagen entlang der Aa und der benachbarte Stadtpark Wienburg stellen einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der für Ende Mai 1995 vorgesehenen Eröffnung des DB-Haltepunktes für das Zentrum Nord soll der Individualverkehr reduziert werden. Die Zuwegung zwischen dem Haltepunkt und der LVA wird durchgehend beleuchtet.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt VI ersichtlich.

Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05.04.1995 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114 Teilabschnitt VI: Zentrum Nord - Cheruskerring/Gartenstraße.

Münster, 29.8.95

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin