

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 144 : Roxeler Straße / Waldeyerstraße / Schmeddingstraße
(Großklinikum)

Gliederung:

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziel
6. Änderungsinhalte
 - Bauliche Nutzung und Gestaltung
 - Erschließung
 - Grünflächen
 - Immissionsschutz
 - Eingriffe in Natur und Landschaft
6. Kosten
7. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Entsprechend dem Planungsanlass erstreckt sich die Bebauungsplanänderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144.

2. Planungsanlass

Das Universitätsklinikum Münster (UKM) beabsichtigt, für Besucher und Mitarbeiter ein Parkhaus auf der bisher als Parkplatz genutzten Fläche südlich der Mund-, Zahn- und Kieferklinik zu errichten. Dies ist notwendig, da die vorhandenen ca. 140 Stellplätze bei weitem nicht ausreichen und damit angrenzende Wohngebietsbereiche durch den ruhenden Verkehr von Mitarbeitern und Patienten unzumutbar stark belastet werden.

Die Verhandlungen der Verwaltung des UKM mit einem Investor und Betreiber zum Bau eines Parkhauses sind soweit fortgeschritten, dass eine zeitlich absehbare Umsetzung der geplanten Baumaßnahme bei entsprechender Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 möglich ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen an den Bestand angepasst werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im bisherigen Flächennutzungsplan (FNP 1980) und in der seit dem 08.04.2004 wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster ist der Bereich an der Waldeyerstraße als Sondergebiet dargestellt. Um auf diesen Flächen ein öffentliches Parkhaus errichten zu können, ist die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig.

Der Flächennutzungsplan wurde durch die 141. Änderung des FNP 1980 bzw. durch die 2. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entsprechend geändert.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Für das geplante Parkhaus soll eine unbebaute Fläche, die heute als Parkplatz für das Universitätsklinikum genutzt wird, überplant werden. Im südlichen Teil ist ein großkroniger Baumbestand vorhanden, der die Fläche zur Waldeyerstraße hin fasst.

Im Norden schließt der Bereich an den viergeschossigen Bau der Zahn-, Mund- und Kieferklinik, im Osten an das zweigeschossige Gebäude der Kinder Dialyse an. Das Paulus Kolleg

(zweigeschossiges Studentenwohnheim) sowie Wohngebäude südlich der Waldeyerstraße und westlich des Eupener Weges grenzen an das Gebiet im Süden und Westen.

Die Form dieser Bebauung reicht von mehrgeschossigem Wohnungsbau, über Reihen- und Doppelhäuser bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus, meist zweigeschossig mit Satteldach.

5. Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) im „Sondergebiet Klinik“ fest. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch verschiedene Bebauungspläne zum Teil als reines Wohngebiet (WR), überwiegend jedoch als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das geplante neue Parkhaus an der Waldeyerstraße soll der angespannten Parkraumsituation im Bereich Sentruper Höhe Rechnung tragen. Es werden ca. 480 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter des UKM geschaffen. Die heute vorhandenen Fahrradparkplätze werden in das neue Parkhaus integriert.

Somit werden die angrenzenden Wohnbereiche entlastet und vom ruhenden Verkehr, der durch den Klinikbetrieb entsteht, soweit wie möglich befreit.

6. Änderungsinhalte

Bauliche Nutzung und Gestaltung

An der Waldeyerstraße soll ein Parkhaus mit fünf Parkebenen und darin integrierten ebenerdigen Fahrradstellplätzen in offener Bauweise entstehen.

Das Parkhaus wird mit ca. 48 x 60 m nahezu die gesamte Fläche des heutigen Parkplatzes der Zahnklinik einnehmen. Die Gebäudehöhe beträgt bis zur Brüstung der obersten Parkebene ca. 11,50 m. Diese Höhe wird nur durch die überdachten Treppenhäuser auf der Nord- und der Südseite überschritten, die ca. 13,0 m Höhe erreichen.

Die Fassaden sollen offen gestaltet werden, um eine natürliche Belüftung und Belichtung zu gewährleisten. Lediglich die Westfassade – zum Paulus-Kolleg – wird aus Lärmschutzgründen geschlossen.

Von den Dimensionen her wird das Parkhaus deutlich größer sein als die kleinteilige angrenzende Wohnbebauung entlang der Waldeyerstraße. Dabei handelt es sich um meist II-geschossige Wohngebäude mit steilem Satteldach und einer Firsthöhe von ca. 9 – 9,5 m. Das Parkhaus wäre demnach ca. 2,0 m höher. Dass es dennoch als städtebaulich verträglich eingestuft werden kann, liegt an der dichte Baumkulisse entlang der Waldeyerstraße und auf dem Grundstück. Aufgrund ihrer Höhe von ca. 15 – 18 m und den vorgelagerten niedrigeren Gehölzbeständen wird eine starke optische Abschirmung erreicht. Durch die vorliegende Planung ist der Erhalt der großkronigen Bäume gewährleistet. Die Baugrenzen berücksichtigen den Kronentraufbereich. Die gestalterische Einbindung wird ferner durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden Begrünungsaufgaben gesichert.

Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 werden zum Teil an den Bestand angepasst.

Erschließung

Das Parkhaus wird ausschließlich von der Waldeyerstraße aus erschlossen. Zu- und Abfahrt des geplanten Parkhauses befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes, auf der vom Wohngebiet Sentruper Höhe abgewandten Seite.

Grünflächen

Die Bäume an der Waldeyerstraße tragen in erheblicher Weise zur städtebaulichen Einbindung des Parkhauses bei. Sie haben allerdings einen sehr hohen Kronenansatz, so dass der Blick von der Waldeyerstraße unterhalb der Kronen auf das Parkhaus frei bleibt. Daher wird die Flä-

che, die mit diesen Bäumen überstellt ist, als private Grünfläche festgesetzt, die unter Verwendung mittelgroßer Sträucher, gärtnerisch gestaltet werden soll.

Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen, die durch das Parkhaus auf die umgebende Wohnbebauung entstehen, wurden gutachterlich untersucht. Geräusche bei der Ein- und Ausfahrt, die Fahrgeräusche auf den Ebenen und Rampen sowie die Geräusche beim Aus- und Einparken, die über die offene Seite ins Freie gelangen können, wurden ermittelt.

Entsprechend den Angaben des UKM wurden die Mitarbeiterstellplätze (30%) mit 1,5-fachem Wechsel und die Besucherplätze (70%) mit 3-fachem Wechsel berücksichtigt. Die relativ niedrigen Wechselzahlen resultieren aus dem überwiegend einschichtigen Betrieb der Kliniken.

Im Tageszeitraum ist mit ca. 1.227 KFZ zu rechnen. In den Ruhezeiten ist – wegen des Arbeitsbeginns um 8.00 Uhr – dagegen nur mit sehr geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zwischen 22.00 und 6.00 Uhr bleibt das Parkhaus geschlossen. Die Nachtzeit musste daher nicht berücksichtigt werden.

Die Geräuschimmissionen vom Parkhaus wurden für die Immissionspunkte: Waldeyerstraße 16a, 31, 32 (Paulus-Kolleg) und 39 berechnet. Dabei wurde festgestellt, dass es nur auf der Seite zum Paulus-Kolleg zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) kommt. An den übrigen Messpunkten werden die WA- bzw. WR-bezogenen Richtwerte eingehalten.

Als Lärmschutzmaßnahme empfiehlt der Gutachter daher das Schließen der westlichen Fassade, wie es vom UKM geplant ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen bereits als bebaubare und damit versiegelbare Flächen fest. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht.

6. Kosten

Die Kosten für den Bau und Betrieb des Parkhauses werden vom Vorhabenträger übernommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten und keine Folgekosten.

7. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht mehr 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 finanzieller Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat am **26.05.2004** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144: Roxeler Straße / Waldeyerstraße / Schmeddingstraße (Großklinikum)

Münster, **09.06.2004**
Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister