Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 491/92 Bau.

Begründung

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilbereich II: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße)

Der seit 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 309 Teilbereich II wurde zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur baulichen Nutzung der damals vorhandenen Freiflächen aufgestellt. Der Umgebung entsprechend sollten im westlichen Teilbereich Mehrfamilienhäuser und an der Von-Stauffenberg-Straße ein Verwaltungsgebäude errichtet werden. Die ursprünglich vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen zugunsten einer Doppelhausbebauung aufgegeben. Die Festsetzungen für das Kerngebiet wurden der angrenzenden Bebauung angepaßt. Nutzer und Nutzung des Kerngebietsgrundstückes waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zwischen den vorhandenen Gebäuden Von-Stauffenberg-Straße 2 und 12 ein III- und IV-geschossiges Verwaltungsgebäude möglich. Nach den damaligen Planungen sollten innerhalb dieses Gebäudes ca. 150 Arbeitsplätze angelegt werden können.

Der Erwerber dieser Fläche und Eigentümer der Grundstücke Von-Stauffenberg-Straße 2 und 21 beabsichtigt, im angesprochenen Bereich zur Deckung des dringenden Raumbedarfs ein Verwaltungsgebäude für ca. 190 Mitarbeiter zu errichten. Er hat zur Konzeptfindung und zur Vorbereitung des Bauvorhabens ein städtebauliches Optimierungsverfahren (Gutachterverfahren) durchgeführt, das städtebaulich erwünschte und gerechtfertigte Verbesserungen für die Höhenentwicklung der Baukörper, die Platzgestaltung im öffentlichen Raum und den Lärmschutz für die im Westen anschließende Wohnbebauung allerdings bei geringer Verkleinerung der Abstände zwischen Verwaltungsbau und Wohngebäuden bringt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilbereich II soll diesen Bauabsichten Rechnung getragen und eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden. Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilbereich II den in § 1 Baugesetzbuch dargestellten allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Das geplante Vorhaben erfordert eine Erhöhung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 auf 0,5 / Geschoßflächenzahl von 1,3 auf 1,5). Damit bleibt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (Grundflächenzahl 1,0 / Geschoßflächenzahl 3,0).

...

Die für den Änderungsbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche wird den Bedürfnissen einer Großverwaltung nicht gerecht und soll deshalb aufgeweitet werden und sich mehr am Maßstab der vorhandenen Kerngebietsnutzung orientieren. Die Arbeitsräume des geplanten Verwaltungsgebäudes sollen um eine dreieckige Halle mit sich anschließendem Gang gruppiert und im II.-Obergeschoß mit dem benachbarten Altbau verbunden werden. Die III- bzw. IV-geschossigen Baukörper sind zur Wohnbebauung hin abgestaffelt. Der der Wohnbebauung zugewandte Teil erreicht eine Höhe von ca. 11,0 m, der straßenseitige Teil eine Höhe von ca. 14,5 m und das über der Halle geplante Sheddach eine Höhe von ca. 17,0 m über Erdreich.

Die aufgeweitete und aufgrund von Bedenken und Anregungen geringfügig verschobene überbaubare Grundstücksfläche und das erhöhte Maß der baulichen Nutzung erlauben die Errichtung eines signifikanten III- bis IV-geschossigen Gebäudes, das sich mit seinen Fluchten straßenseitig an den benachbarten Verwaltungsgebäuden und rückseitig an der hinterliegenden Wohnbebauung an der Von-Lüninck-Straße orientiert. Die erforderlichen Abstandflächen zu dem angrenzenden Wohngebiet werden eingehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans führt im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen zu keiner Verschlechterung für die angrenzende Wohnbebauung. Im Gegenteil wird die bisher in Teilbereichen zulässige IV-geschossige Bebauung von der benachbarten Wohnbebauung abgerückt. Hier ist künftig nur eine III-geschossige Bebauung zulässig, deren Ausmaß zwar vergrößert wird, die aber gerade dadurch zu einer Verbesserung des Lärmschutzes für die benachbarte Wohnbebauung führt. Es wird zwar nicht grundsätzlich verkannt, daß sich die geplanten Änderungen auf das Wohnumfeld auswirken. So wird die Blickfreiheit vom Grundstück Von-Lüninck-Straße 49 eingeschränkt. Auf einen unverbauten Blick besteht aber - insbesondere bei innerstädtischer Lage - kein Rechtsanspruch. Die Änderungen sind auch keinesfalls so gravierend, daß sie zu einer Wertminderung der Grundstücke an der Von-Lüninck-Straße führen. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Verwaltungsgebäude wurde soweit wie möglich zur Von-Stauffenberg-Straße verschoben. Eine weitere Verschiebung kommt aufgrund der vorhandenen Leitungen in der Von-Stauffenberg-Straße nicht in Betracht. Zudem wäre sie auch im Bereich der Von-Stauffenberg-Straße aus stadtgestalterischen Gründen problematisch.

Die signifikante Neubebauung wird Teil eines zur Straßenachse der Von-Stauffenberg-Straße um 45° abgewinkelten Platzraumes, der durch orthogonale Bebauung gefaßt ist. An der West- und Südseite wird dieses Raster verlassen, um zur rückwärtigen Bebauung und zur straßenseitigen Nachbarbebauung überzuleiten. Der Lage und Ausrichtung entsprechend soll die Neubebauung unterschiedlich gestaltet werden. Straßenseitig ist eine Glas-/ Stahlfassade, rückseitig eine Natursteinlochfassade vorgesehen. Grundstücksfreiflächen und Flachdächer sollen intensiv begrünt, die Zugangsbereiche zu den Gebäuden völlig neu gestaltet werden. Da der Bauherr ähnliche Maßnahmen bereits vorbildlich realisiert hat, sind entsprechende Änderungen oder Ergänzungen zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes entbehrlich.

...

Zwischenzeitlich ist in Abstimmung mit den Nachbarn die Gestaltung von Gebäude- und Freiflächen überarbeitet worden. So wurde Einigkeit über eine dreifach statt zweifach gegliederte, begrünte Westfassade und die Nutzung und Bepflanzung der vorgelagerten Freiflächen erzielt. Dazu bedarf es ebenfalls keiner Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes.

Das geplante Gebäude ist als reines Verwaltungsgebäude ohne Kunden- oder Schulungsverkehr konzipiert und wird, wie das benachbarte Hauptgebäude der Versicherung, unmittelbar von der Von-Stauffenberg-Straße erschlossen. Die auf dem Grundstück entfallenden Stellplätze werden in der Tiefgarage des gegenüberliegenden Hauptgebäudes ersetzt, die erforderlichen neuen Stellplätze zusammen mit Nebenräumen in den Untergeschossen des Neubaues geschaffen. Das gegenüber der bisherigen Planung durch 40 zusätzliche Mitarbeiter erzeugte höhere Verkehrsaufkommen ist unwesentlich und wirkt sich nur auf die Von-Stauffenberg-Straße aus.

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine um rund 70 m nach Süden verschobene Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Verwaltungsgebäudes vor. Die Verschiebung ist für die Verkehrsverhältnisse auf der Von-Stauffenberg-Straße von Vorteil.

Im Bereich der Zugänge einer rund 2 000 Mitarbeiter zählenden Verwaltung entfallen zwei Zufahrten, so daß Fußgänger- und Fahrverkehr entzerrt werden. Diese Entzerrung bietet die Chance, den durch Alt- und Neubauten gebildeten Platzraum umzugestalten. In diesem Bereich soll die Von-Stauffenberg-Straße auf eine zweispurige Fahrstraße mit 5,5 m Breite zurückgebaut und die öffentlichen Gehwege und privaten Zugangsbereiche als einheitliche Platzfläche ausgebaut werden. Ungeordnetes Parken wird hier und in den Anschlußbereichen unterbunden. Fußgänger von der Von-Lüninck-Straße zum Kolde-Ring müssen nach wie vor nur eine Zufahrt kreuzen.

Auch die Lage der geplanten Zufahrt gegenüber der vorhandenen ist günstig. Es werden nicht mehr drei Stellplatzanlagen hintereinander, sondern im Prinzip nur noch ein Ziel angefahren. Umgekehrt werden zum Kolde-Ring abfahrende Fahrzeuge im Einmündungsbereich nicht mehr behindert.

Die neue Zufahrt soll unter dem geplanten Gebäude unmittelbar zur Von-Stauffenberg-Straße angeordnet werden. Zum Wohngebiet wird sie durch eine Mauer abgeschirmt. Im übrigen schützt die geänderte Bebauung das Wohngebiet noch besser vor Immissionen der Von-Stauffenberg-Straße, da die Lücke zwischen Neubebauung und benachbarten Altbau entfällt. Ein Lärmschutzwall war und ist deshalb weder erforderlich noch sinnvoll.

Ebenso kommt eine Anbindung der Zufahrt an den Kolde-Ring nicht in Betracht, da der Kolde-Ring eine stark und zügig befahrene Hauptverkehrsstraße ist. An ihr können Zufahrten zu Grundstücken nur zugelassen werden, wenn eine andere Erschließung nicht möglich ist. Die Zufahrt würden außerdem Wohngebäude am Kolde-Ring belasten. Diese Gebäude sollen aber durch die geplante Aufgabe der benachbarten Stellplatzanlage entlastet werden.

...

Aufgrund der heranrückenden Garagenzufahrt soll die Von-Lüninck-Straße um ca. 12 m nach Süden verschwenkt und im rechten Winkel in die Von-Stauffenberg-Straße einmünden. Die Verschwenkung setzt die Verlegung der vorhandenen Trafostation und Grenzregelungen mit dem südlichen Grundstücksnachbarn voraus. Hierzu liegt das Einverständnis der Betroffenen vor.

Die von den privaten Grundstückszufahrten abgesetzte, rechtwinkelige Straßeneinmündung stellt verkehrlich eine Verbesserung dar. Anlieger können sich durch die neue Führung subjektiv beeinträchtigt fühlen. Solche Beeinträchtigungen, wie z. B. direkter Einfall des Scheinwerferlichtes, sind aber hinzunehmen. Außerdem lassen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Abschirmung der Grundstück mit Hecken zu.

Eine Verlegung der vorhandenen unterirdischen Leitungen ist nicht erforderlich. Sie werden durch entsprechende Leitungsrechte für Erschließungsträger planungsrechtlich abgesichert.

Die geplante Bebauung ist, unter Berücksichtigung der bisherigen Planung, aus ökologischen Gründen vertretbar, zumal gewährleistet ist, daß die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unverändert und 25 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Verdacht auf Altlasten im Änderungsbereich besteht zur Zeit nicht.

Nähere Einzelheiten der Bebauungsplanänderung sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 309 Teilbereich II ersichtlich.

Das geplante Verwaltungsgebäude soll kurzfristig realisiert werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilbereich II entstehen der Stadt Münster keine Kosten, da die Kosten u. a. für die Verlegung der Verkehrsfläche vom Veranlasser zu tragen sind.

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 der durch den Rat der Stadt Münster am 20.05.1992 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 Teilbereich II: Von-Stauffenberg-Straße (Kolde-Ring/Weseler Straße/Sperlichstraße)

Münster, 25.06.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

