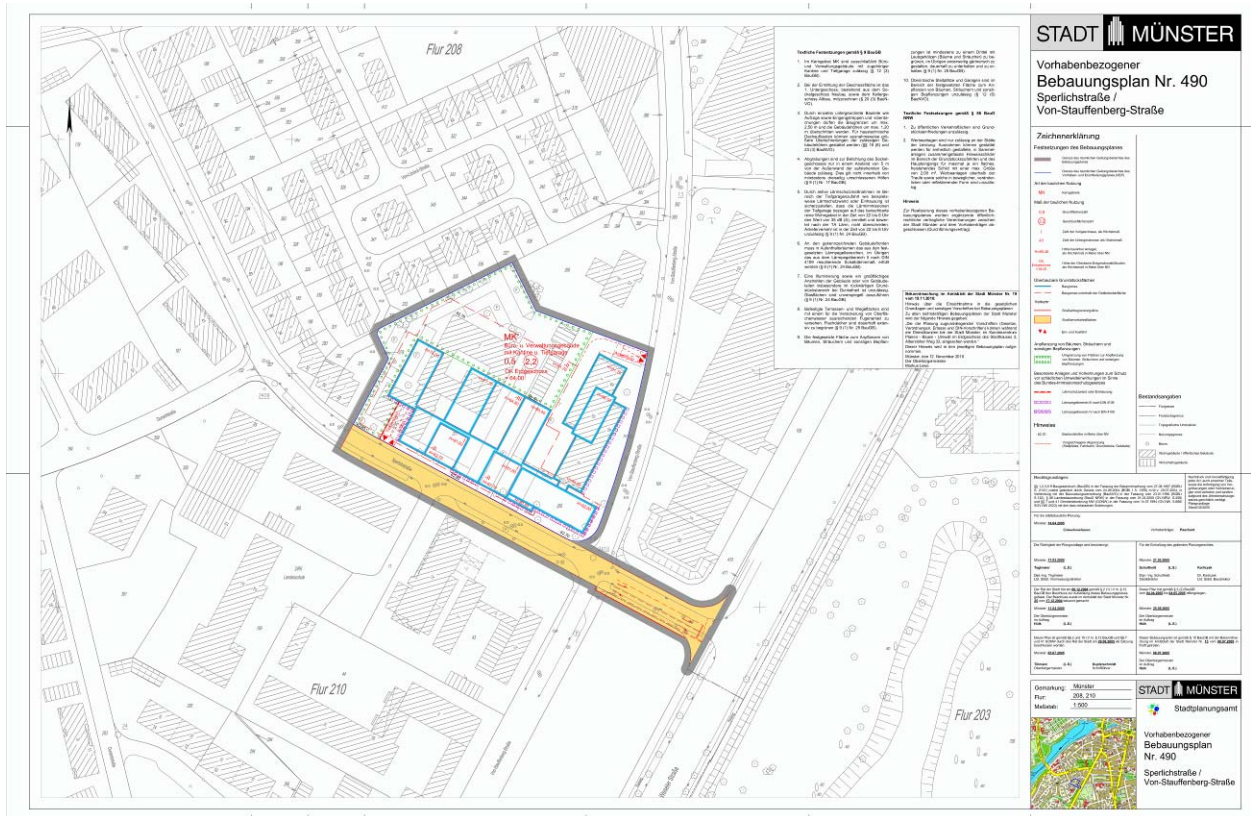


Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	01.07.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.10. – 22.11.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	02.12.2004
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	08.12.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	17.12.2004
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	10.03.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.03.2005
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	24.03.2005
Offenlegung des Planentwurfs	04.04. – 04.05.2005
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	29.06.2005
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	08.07.2005

2. Planungsziele

Das im Eigentum des Landwirtschaftlichen Versicherungsvereins (LVM) befindliche Grundstück Sperlichstraße 24 stand nach der Verlagerung der Wohn+Stadtbau im Frühjahr 2004 für den Bedarf des LVM zur Verfügung. Die bestehenden Gebäude waren abgängig und wurden abgerissen. Anschließend wurde die Fläche einer neuen baulichen Nutzung im Zusammenhang mit dem Grundstück und Gebäudebestand Von-Stauffenberg-Straße 16-18 zugeführt.

Die Grundzüge der Planung bestanden in

- der Einschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Büro- und Verwaltungsgebäude,
- der Beschränkung der zulässigen Gebäudegrundfläche auf nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche (GRZ 0,5),
- der Bündelung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßen,
- der Staffelung und Begrenzung der Gebäudehöhen und
- der Begrünung der Freiflächen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und Bestandteil der Begründung zur Planung. Im Rahmen dieser Prüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht, thematisch gegliedert, beschrieben und bewertet. Hierzu gehört auch eine Darstellung der so genannten Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung).

Der Umweltbericht enthält darüber hinaus einen Hinweis auf das sog. Monitoring, die Kontrolle der Auswirkungen auf die Umwelt nach Realisierung der Planung. Mit dieser Überwachungserklärung der Stadt werden insbes. die Auswirkungen erfasst, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhersehbar sind.

Durch das spezielle und formalisierte Verfahren der Umweltprüfung wird sichergestellt, dass die Umweltbelange vollständig erfasst und bewertet werden. Dieser Vorgang ersetzt jedoch nicht die Abwägung der Umweltbelange gegenüber anderen Aspekten und Zielrichtungen der Planung. Diese erfolgt vielmehr unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange, im Zusammenhang mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor allem auch der investiven Belange.

Neben der Verträglichkeit der Planung mit der immissionsschutzbedürftigen Wohnnutzung weist der Bebauungsplan Nr. 490 auch seine ökologische Nachhaltigkeit nach: Die unter investiven Gesichtspunkten notwendigen Flächen können so auf dem Grundstück untergebracht werden, dass sich die Situation am Standort sogar verbessert; eine Ansiedlung auf der „grünen Wiese“ wird vermieden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Fazit positiv: Die investiven Belange des Grundstückseigentümers entfalten keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Sie sind am vorgesehenen Standort nicht nur als tolerabel, sondern unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten als wünschenswert anzusehen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 4.1 Die bei der Beteiligung der **Behörden und der Träger öffentlicher Belange** vom Staatlichen Umweltamt angeregte Ergänzung der Lärmschutzuntersuchung wurde vorgenommen und in Plan und Begründung umgesetzt.
- 4.2 Während der **Bürgeranhörung** am 02.12.2004 haben sich Bewohner des angrenzenden Wohngebietes Von-Lüninck-Straße für die Beibehaltung des geltenden Planungsrechtes ausgesprochen. Sie befürchten vor allem unzumutbare Immissionen, Gefährdungspotential durch Straßenverkehr und Tiefgaragenzufahrt sowie eine Verschattung des Wohngebietes durch das geplante Bauvorhaben.

Für die Bereiche Verkehr, Lärm und Hydrogeologie wurden Gutachten vergeben, die auch die Einwände aus der Bürgeranhörung berücksichtigen und durch eine Verschattungsanalyse ergänzt wurden. Die wesentlichen Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

- Der Mehrverkehr des Vorhabens macht in der Sperlichstraße die Einrichtung einer zweiten Abbiegespur zur Weseler Straße notwendig. Diese wird die im Bestand bereits überlastete Einmündung deutlich verbessern, ohne das Grüne-Welle-System der Weseler Straße zu beeinflussen. Die Kosten für Planung und Ausbau werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Gefährdung von Schulkindern durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist nicht zu befürchten, da sich Schulweg und Zufahrt nicht kreuzen; durch den Mehrverkehr in der Sperlichstraße wird ihr Charakter als Anliegerstraße nicht beeinträchtigt.
- Die Immissionssituation am Tage wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern; durch Festsetzungen zur Abschirmung der Tiefgaragenzufahrt und Ausschluss von Anlieferverkehr zur Nachtzeit sichert der Bebauungsplan auch die Einhaltung der nächtlichen Lärmrichtwerte. Durch den an das Wohngebiet angrenzenden, nur dreigeschossigen Gebäudeflügel wird keine andere Verschattung verursacht als durch die Wohnhäuser innerhalb des Wohngebiets selbst; die weiter entfernt liegenden höheren Gebäudeflügel haben keinen verschattenden Einfluss.

4.3 Zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes wurden in den Stellungnahmen der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** keine Anregungen vorgetragen.

4.4 Während der **öffentlichen Auslegung** des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 490 wurden 17 zum Teil gleichlautende Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen stammen weit überwiegend von den Bewohnern des benachbarten Wohngebietes Von-Lüninck-Straße.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist der Rat der Stadt Münster den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße nicht gefolgt:

- Das Interesse der Wohnhauseigentümer in der Nachbarschaft des Plangebietes genieße grundsätzlich Vorrang vor den investiven Belangen.
- Die Planung sei wegen mangelnder Rücksicht auf das Schutzbedürfnis der Wohnnachbarschaft und mangelhafter Konfliktbewältigung abwägungsfehlerhaft.
- Das Wohngebiet habe in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen werden müssen.
- Die Änderung geltenden Planungsrechts sei abzulehnen und der Bebauungsplan Nr. 309 Teilabschnitt II beizubehalten.
- Das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren und an den nachgewiesenen Bedarf anzupassen.
- Das Vorhaben entfalte durch Bildung einer „Kessellage“ eine erdrückende Wirkung auf das benachbarte Wohngebiet.
- Der geplante Umfang an Büroflächen habe negativen Einfluss auf den Büromarkt in Münster.
- Die Lage der Tiefgaragenzufahrt sei für das Wohngebiet unzumutbar.
- Der vorhabenbedingte Verkehr werde bestehende Verkehrsprobleme verstärken.
- Der Parksuchverkehr werde in Wohngebiete abgedrängt.

- Mit der Planung seien unzumutbare Umwelt- und Immissionsbelastungen verbunden.
- Es fehle an Richtigkeit und Aussagekraft der erstellten Gutachten und des Umweltberichtes.
- Die im Umweltbericht dargestellten Merkmale einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) präjudizierten das Abwägungsergebnis.
- Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der klimatische Auswirkungen, der Verschattung, der Lärm- und Abgasimmissionen, der Feinstaubbelastung, des Schutzgutes Pflanzen, der umweltmedizinische Aspekte und der Bauschäden seien nicht hinreichend untersucht beziehungsweise bewertet.
- Eine weitere Ausdehnung des LVM in das Wohngebiet Aaseestadt sei sozial unverträglich.
- Der Fußweg zwischen Sperlichstraße und Von-Lüninck-Straße solle geschlossen und bepflanzt werden.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist eine bauliche Erweiterung eines stadtstrukturell bedeutsamen Dienstleistungsbetriebes am vorhandenen Standort. Damit werden die innerbetrieblichen Abläufe optimiert (Synergieeffekte) und die weitere Wettbewerbsfähigkeit gesichert. Aus den vorgenannten Gründen scheiden Planungsalternativen an anderen Standorten aus.

Im vorliegenden Fall steht das Erweiterungsinteresse des Vorhabenträgers am Standort mit den städtebaulichen Zielen der Stadt in völliger Übereinstimmung. Insofern sprechen die Allgemeinbelange nicht nur für die Planung, sondern sind auch gewichtig genug, um gegenüber den Wünschen der Nachbarn - auf Beibehaltung des Status quo oder eine Reduzierung der Planung in der Nutzungsintensität und Baumasse sowie Bauhöhe - zu überwiegen.