

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße

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 und enthalten im Einzelnen folgende Kernaussagen:

1. Im überwiegenden Teil der Stellungnahmen wird generell geltend gemacht, die dem Plangebiet benachbarte Wohnnutzung genieße einen besonderen Schutz gegenüber dem privaten Investitionsinteresse des Vorhabenträgers, und die Planung sei wegen unzureichender Berücksichtigung dieses Schutzbedürfnisses und mangelnder Konfliktbewältigung abwägungsfehlerhaft. In einer Stellungnahme wird die fehlende Einbeziehung des Wohngebietes in den neuen Bebauungsplan beanstandet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst ist festzustellen, dass nicht die Grundstücke innerhalb des Wohngebietes etwa fremdnützig überplant werden, so dass sich das dort geltende Planungsrecht eigentumsrechtlich relevant ändern würde, sondern diejenigen des Vorhabenträgers. Deshalb stehen dessen investive Interessen neben den städtebaulichen Zielen berechtigterweise zunächst im Vordergrund.

Es ist gleichwohl richtig, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) auch den Nachbarn des Plangebietes eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planungsbedingten Beeinträchtigungen vermittelt. Diese Beeinträchtigungen müssen jedoch tatsächlich von der Planung verursacht und nicht von geringfügiger Art sein. Inwieweit planungsbedingte Beeinträchtigungen als nicht geringfügig anzusehen sind, kann verständlicherweise nicht nach subjektiven Empfindungen und auch nicht nach subjektiven fachlichen Einschätzungen bemessen werden.

Soweit es sich um Immissionen handelt, ist nach der Wertung des Gesetzgebers ein angemessener Interessenausgleich zwischen Emittent und Immissionsbetroffenem im Allgemeinen schon dann gewährleistet, wenn dem Schutzgebot Genüge getan wird. Dieses Schutzgebot wird durch die Regelwerke des Immissionsschutzes (Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen) konkretisiert. Eine über die Einhaltung dieser Bestimmungen hinausgehende Einschränkung des Emittenten im Sinne einer planerischen Vorsorge bedarf eines besonderen rechtfertigenden Anlasses, der etwa dann besteht, wenn der Verschlechterung einer ohnehin schon kritischen Immissionssituation Einhalt zu gebieten ist. Für eine derartige Ausgangslage bestehen im vorliegenden Fall jedoch keinerlei Anhaltspunkte (s. Begründung 8. Umweltbericht und Stellungnahmen 6.). Mit der gutachterlich nachgewiesenen bzw. durch den Bebauungsplan gesicherten Einhaltung der einschlägigen Regelwerke ist somit dem Schutzgebot ausreichend Genüge getan.

Das Vorgenannte gilt sinngemäß auch bei der Beurteilung anderer Beeinträchtigungen, für die ebenfalls objektive Maßstäbe heranzuziehen sind wie beispielsweise das Abstandsrecht der Landesauordnung oder verkehrstechnische Regelwerke. Regelmäßig reicht jeweils die Erfüllung der einschlägigen Vorgaben aus, um den Schutzanspruch der Grundstücksnachbarn zu erfüllen.

Dadurch, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 309 das Wohngebiet Von-Lüninck-Straße und die erneut geplante Fläche gemeinsam umfasste, besteht in gewisser Weise ein besonderer Vertrauensschutz der Anlieger auf Beibehaltung der geltenden

Festsetzungen, der in die Abwägung einzustellen ist. Daher wurden die Belange der Wohneigentümer hinsichtlich Immissionen, Beschattung und anderen denkbaren Beeinträchtigungen im Verfahren besonders sorgfältig beachtet. Darüberhinaus stellen die neu geplanten Festsetzungen insbesondere durch die Einschränkung des Nutzungsspektrums, das umfangreiche Pflanzgebot und den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich für die Anlieger eine eindeutige Verbesserung gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo dar. Die Berücksichtigung des Vertrauensschutzes der Anlieger war insofern ein wesentlicher Bestandteil der Planung (siehe Begründung 6.1 Grundzüge der Planung).

Die berechtigten Interessen der benachbarten Wohnbevölkerung sind in der Planung und im Zusammenhang der Umweltprüfung (s. Begründung 6. Planungsinhalt und 8.4.1 Menschen) nahezu in gleicher Weise gewürdigt worden, als ob das Wohngebiet zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören würde (Einzelheiten s. Stellungnahmen 6.) Daher besteht auch wegen der Tatsache, dass das Wohngebiet nicht in die Überplanung selbst mit einbezogen worden ist, kein Anlass zur Besorgnis mangelhafter Abwägung.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung soll sicherstellen, dass die mit der Planung getroffenen Festsetzungen keine Problemlagen schaffen, die weder im Bebauungsplan selbst gelöst sind noch sich durch andere, ggfs. nachfolgende Regelungen lösen lassen. Vorhersehbaren Belastungen der Nachbarschaft muss insoweit Rechnung getragen werden, dass die gebotenen Vorsorgemaßnahmen jedenfalls bei der Planumsetzung greifen werden. Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan darf abgesehen werden, wenn und soweit die Lösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren, z.B. über das Rücksichtnahmegebot des § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO), möglich ist.

Hiervon wurde im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Immissionen der Tiefgaragenlüftung Gebrauch gemacht, da keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die Lüftungsanlage nicht so anordnen und technisch nicht so ausführen ließe, dass die Anforderungen an Lärmschutz und Luftreinhaltung vollständig erfüllt werden können. Insofern ist die Verlagerung der entsprechenden gutachterlichen Nachweise in das Baugenehmigungsverfahren zulässig und auch sinnvoll, da die vielfältigen zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten erst auf der Stufe der Gebäudeplanung im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung zielführend ausgewählt werden können.

Sämtliche übrigen erkennbaren Belange wurden abschließend im Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB ermittelt, bewertet und im Abwägungsergebnis untereinander und gegeneinander abgewogen (s. Begründung 9. Gesamtabwägung).

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung ausreichend berücksichtigt. Den Stellungnahmen sollte daher nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschläge 1.1 –1.3)

2. Etwa ein Viertel der Eingebener lehnt die Änderung des geltenden Planungsrechts generell ab und regt seine Beibehaltung an, da kein Bedarf für die darüber hinausgehende Planung nachgewiesen worden sei und der Wert ihrer Immobilien durch die Auswirkungen der Planung, insbesondere durch Immissionen, Verschattung und Verkehrszunahme, gemindert werde. Die Bewohner des Wohngebietes hätten beim Erwerb ihres Eigentums keinen Anlass gehabt, eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Frage, ob geltendes Planungsrecht geändert oder aufgehoben wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Ausübung dieser kommunalen Planungshoheit unterliegt nach § 1 Abs. 3 BauGB dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, die wiederum durch die Ziele der Planung begründet wird. Nicht erforderlich sind nur solche Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Die Gemeinde kann durchaus private Ansiedlungswünsche, die ihren städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, zum Anlass für eine darauf abgestimmte Bauleitplanung nehmen. Auf den Nachweis eines bereits bestehenden Bedarfs kommt es dabei nicht an, vielmehr kann und soll die Gemeinde auch im Vorgriff auf eine zu erwartende Entwicklung planerische Vorsorge treffen. Ebenso ist auch eine anders gelagerte Erwartungshaltung von Plangebietsnachbarn nicht geeignet, das Planungsbefugnis der Gemeinde einzuschränken.

Im vorliegenden Fall steht das Erweiterungsinteresse des Vorhabenträgers mit den an §§ 1 und 9 BauGB orientierten städtebaulichen Zielen der Stadt und mit übergeordneten ökologischen Maximen des Bauplanungsrechtes in völliger Übereinstimmung (siehe Begründung 5. Planungsziele). Insofern sprechen gewichtige Allgemeinbelange nicht nur für die Planung überhaupt, sondern sind auch gewichtig genug, um die subjektiven Wünsche der Nachbarn auf Beibehaltung des Status quo oder eine Reduzierung der Planung zu überwiegen, zumal die objektiv schützenswerten nachbarlichen Belange – wie unter 1. ausgeführt – sehr sorgfältig gewahrt werden.

Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Wohngrundstücke ergeben sich auch weder aus der Immissionssituation noch aus anderen Gründen.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.4)

3. Etwa die Hälfte der Eingaben fordert eine Reduzierung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung – GRZ / GFZ, Höhe bzw. Geschosshöhe insbesondere der 5- bis 8-geschossigen Gebäudeflügel – und dessen Anpassung an den als geringer unterstellten Bedarf, da das Vorhaben durch Bildung einer „Kessellage“ eine erdrückende Wirkung auf das Wohngebiet entfalte und eine unterstellte Leerstandsproblematik auf dem Büromarkt verstärke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie weit ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück an das eigene Grundstück heranrücken darf, ist im Grundsatz durch die Fixierung der Abstandflächen im Bereich des Bauordnungsrechtes vorgegeben. Damit ist zugleich das Maß des Zumutbaren definiert. Ein Vorhaben, das die nach Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandflächen einhält, ist demnach in der Regel bauordnungsrechtlich zulässig und verletzt auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme, ist demzufolge zumutbar. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass das Vorhaben alle erforderlichen Abstandflächen einhält, insbesondere auch diejenigen gegenüber der Wohnbebauung an der Von-Lüninck-Straße, die sich nach den für Wohngebiete vorgeschriebenen Maßen zu richten haben.

Der 8-geschossige Bauteil ist von den nächstgelegenen Wohnhäusern so weit entfernt, dass er aus Sicht dieser Häuser durch den 3-geschossigen Gebäudeflügel vollständig verdeckt wird. Von den Wohnhäusern innerhalb oder am Westrand des

Wohngebietes sind die 5- und 8-geschossigen Bauteile zwar sichtbar, aber mit jedenfalls mehr als 110 m so weit entfernt, dass in keinem Fall von einer Beeinträchtigung der freien Sicht oder gar des Himmels über den Grundstücken selbst die Rede sein kann. Die befürchtete erdrückende Wirkung, „ghettoartige Empfindungen“ oder eine „Kessellage“ könnten nur dann entstehen, wenn das Wohngebiet allseitig und eng etwa von Hochhäusern umstanden wäre. Das ist nicht der Fall, im Gegenteil grenzt das bestehende Kerngebiet auch nach dem neuen Bebauungsplan nur zweiseitig und nicht mit innerstädtisch ungewöhnlich hohen Gebäuden im Nordosten und Südosten an das Wohngebiet an. Die Südwest- und Nordwestseite des Wohngebietes werden durch die bestehenden Gebäude und durch das neue Vorhaben überhaupt nicht berührt.

Die Aufnahme der Höhe des Lotto-Gebäudes ist auf den Eckbereich Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße beschränkt und bildet an dieser Stelle einen stadtgestalterisch sinnhaften Akzent in der Höhenentwicklung. Die geschlossene 5-geschossige Bebauung entlang der Sperlichstraße trägt zur Beruhigung der dortigen heterogenen städtebaulichen Situation bei, außerdem ermöglicht sie die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung. Von entscheidender gestalterischer Bedeutung ist im Übrigen die festgesetzte intensive Bepflanzung der an das Wohngebiet grenzenden Bereiche. Hierdurch werden sowohl die optische Wirkung der Baukörper relativiert als auch gegenseitige Einsichtmöglichkeiten verhindert.

Die Leerstandsquote im Bereich der Büroimmobilien ist in Münster mit 3 % im Vergleich mit großen Büromarktstandorten immer noch sehr gering. Die Büroflächenreserven in Münster (Büroflächen im Bau und Leerstand) sind fast ausschließlich ältere Bestandsflächen, die den Bedürfnissen der Marktnachfrage nicht mehr gerecht werden. Nachgefragt werden vor allem neue und moderne Büroflächen mit qualitativvoller Ausstattung. Dafür bedarf es entsprechend attraktiver Standorte und Ansiedlungsmöglichkeiten. Interessierten Firmen und/oder Behörden attraktive Räumlichkeiten für Veränderungen anbieten zu können, sichert nicht nur bestehende Arbeitsplätze, sondern schafft auch Raum für Wachstum und neue Arbeitsplätze in diesen Unternehmen.

Ein dynamischer Dienstleistungsstandort wie Münster muss ein ausreichend attraktives und flexibles Büroflächenangebot in unterschiedlicher Qualität und Größenordnung für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Dienstleistungsbranche bereithalten. Das verfügbare Büroflächenangebot in Münster wird diesem Anspruch zur Zeit nur bedingt gerecht. Insofern besteht ein Bedarf auch an Mietbüros über die notwendigen Erweiterungsflächen des LVM hinaus.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.5 – 1.7)

4. In mehreren Stellungnahmen wird die Lage der Tiefgaragenzufahrt in Frage gestellt sowie vereinzelt die Prüfung von Alternativen gefordert, u.a. wegen erwarteter Immissionen und da der Abstand zwischen der Zufahrt und dem Weg zu gering bemessen sei und daher eine Gefährdung von Kindern sowohl auf dem Schulweg als auch beim Spiel innerhalb des Wohngebietes darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Lage der Tiefgaragenzufahrt stellt gegenüber dem planungsrechtlichen Status quo keine Verschlechterung dar. Der Bebauungsplan Nr. 309 enthält keine Festsetzung, die eine Grundstückszufahrt an dieser Stelle ausgeschlossen hätte. Grundstücks- und damit Tiefgaragenzufahrten waren vielmehr nach Lage und Anzahl im Grundsatz uneingeschränkt zulässig.

Die Einhaltung des Schutzes vor von der Tiefgarage und ihrer Zufahrt ausgehenden Immissionen wurde ausreichend nachgewiesen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter gesteuert, so dass sichergestellt ist, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür ergänzend eine Begrenzung der nächtlichen Lärmimmissionen fest. Eine darüber hinausgehende Alternativenprüfung ist nach geltender Rechtsauffassung nicht erforderlich, zumal auch das Verkehrsgutachten keine Veranlassung für eine Verlagerung ergibt.

Im Gegenteil hat die Abwägung neben dem Immissionsschutz notwendigerweise auch die Interessen des Vorhabenträgers zu berücksichtigen, der bei einer anderen Lage der Zufahrt hinsichtlich seiner Grundrissgestaltung unverhältnismäßig eingeschränkt würde, da die Tiefgaragenzufahrt das innere Erschließungssystem des Gebäudes mit dem Haupteingang im Eckbereich durchschneiden würde. Darüberhinaus ist ein ausreichender Stauraum zwischen der Kreuzung Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße und der Zufahrt verkehrstechnisch erforderlich und mit ca. 12 Wagenlängen auch durchaus angemessen dimensioniert.

Eine Gefährdung von Schulkindern ist nicht zu erwarten, da die Planung keine neue Kreuzungssituation zwischen Tiefgaragenverkehr und Schulweg schafft. Inwieweit spielende Kinder innerhalb des Wohngebietes von dem Tiefgaragenverkehr betroffen sein sollten, ist nicht ersichtlich.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (Beschlussvorschlag 1.8)

5. In etwa einem Drittel der Stellungnahmen wird die Befürchtung geäußert, die bestehende Verkehrssituation in den Erschließungsstraßen ließe den planungsbedingten Mehrverkehr nicht zu, bestehende Engpässe würden unzumutbar verstärkt, und das Vorhaben löse Parksuchverkehr innerhalb des Wohngebietes aus. Einige Eingebener wenden sich zudem gegen die unterstellte Ableitung des Mehrverkehrs über den nordwestlichen Teil der Sperlichstraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die erstellte verkehrstechnische Untersuchung weist nach, dass nach Verbreiterung der Einmündung Sperlichstraße / Weseler Straße ein zügiger Verkehrsfluss nicht nur ausreichend gesichert, sondern gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert wird. Insbesondere die Rückstausituation in der Von-Stauffenberg-Straße und im Bereich ihrer Kreuzung mit der Sperlichstraße wird dadurch aufgelöst. Für das Vorhaben wird eine sowohl baurechtlich als auch erfahrungsgemäß ausreichende Anzahl an Stellplätzen hergestellt, die den Mitarbeitern und Besuchern des LVM zur Verfügung stehen werden. Danach ist kein vorhabenbedingter Parksuchverkehr zu erwarten, erst recht nicht innerhalb des Wohngebietes.

Sollte sich nach Realisierung der Planung herausstellen, dass entgegen der – hinreichend gesicherten – Annahme der verkehrstechnischen Untersuchung, dass der vorhabenbedingte Verkehr ausschließlich über den östlichen Teil der Sperlichstraße abgewickelt wird, dennoch der Verkehr im nordwestlichen, zu den Wohngebieten gehörenden Teil der Sperlichstraße unzumutbar zunimmt, ist es durch ordnungsrechtliche Maßnahmen möglich, eine solche unerwünschte Entwicklung zu unterbinden.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (Beschlussvorschläge 1.9 und 1.10)

6. Die Mehrheit der Eingeber befürchtet eine unzumutbare Beeinträchtigung ihrer Wohnsituation sowie massive Umwelt- und Immissionsbelastungen, einige bezweifeln in diesem Zusammenhang die Aussagefähigkeit und Richtigkeit der vorliegenden Untersuchungen und des Umweltberichtes. In einzelnen Stellungnahmen werden Teile der Umweltprüfung als präjudizierend im Hinblick auf die Abwägung gewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umweltprüfung ist ein unselbständiger Teil des Bauleitplanverfahrens und richtet sich nach § 2 (4) BauGB. Sie ist so aufgebaut, dass zunächst die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im so genannten Umweltbericht (s. Begründung 8. Auswirkungen auf die Umwelt) beschrieben und bewertet werden. Dazu gehört auch eine Darstellung der so genannten Nullvariante (s. Begründung 8.5 Nichtdurchführung der Planung). Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden angemessenweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt anschließend ebenso der Abwägung wie die übrigen Belange und steht insofern beispielsweise dem Investitionsinteresse des Vorhabenträgers oder sonstigen Interessen der Nachbarschaft gegenüber. Im vorliegenden Fall ist das Ergebnis der Umweltprüfung positiv, das heißt, dass die investiven Belange des Grundstückseigentümers keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes haben, die Planung am vorgesehenen Standort also nicht nur als tolerabel, sondern unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten als wünschenswert anzusehen ist.

Der Umweltbericht enthält darüber hinaus einen Hinweis auf das nach § 4c BauGB vorgesehene Monitoring (s. Begründung 8.7 Überwachung), die spätere Kontrolle der erheblichen Auswirkungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes auf die Umwelt. Mit dieser Überwachungspflicht der Gemeinde werden auch Auswirkungen erfasst, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nach den oben genannten Kriterien noch nicht vorhersehbar sind. Das Monitoring liefert insofern auch die Grundlage für eine Beurteilung der Zulässigkeit einer baulichen Anlage unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO und sichert damit zusätzlich ab, dass die Belange der Nachbarschaft auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausreichende Berücksichtigung finden.

Durch das spezielle Verfahren der Umweltprüfung wird somit sichergestellt, dass die Umweltbelange vollständig erfasst und bewertet werden. Dieser Vorgang ersetzt jedoch nicht die Abwägung. Diese hat vielmehr unter Berücksichtigung aller, vor allem auch der investiven Belange zu erfolgen (s. Begründung 9. Gesamtabwägung).

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (Beschlussvorschläge 1.11 – 1.13)

Insbesondere werden von den Eingebern folgende Themen aus dem Bereich der Auswirkungen auf die Umwelt als unzureichend untersucht kritisiert:

- 6.1 Klimatische Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der Entstehung eines Windkorridors beziehungsweise einer Behinderung der Durchlüftung des Wohngebietes

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus den Windkanalversuchen, die im Jahre 1995 durch das Labor für Bauwerksaerodynamik Ruscheweyh Consult GmbH, Aachen, durchgeführt wurden, um die gleiche Fragestellung beim Bau des LVM-Hochhauses zu beantworten, liegt eine gute Kenntnis der örtlichen Windsituation vor. Außerdem kann bei der Beurteilung der vorliegenden Planung auf Windkomfortuntersuchungen des Labors zu vergleichbaren Neubauprojekten in den vergangenen Jahren zurückgegriffen werden. Zum vorliegenden Bebauungsplan ist insoweit folgendes festzustellen (Stellungnahme Prof. Ruscheweyh vom 17.05.2005):

In der Nähe von hohen oder/und räumlich ausgedehnten Gebäuden entstehen infolge der Winddruckverhältnisse am Gebäude in Bodennähe Zonen erhöhter Windgeschwindigkeit. Diese Zonen bilden sich an Gebäudeecken, in Durchgängen und Engstellen aus. Die Ausdehnung solcher Geschwindigkeitszonen beträgt je nach Gebäudehöhe bis zu etwa 15 m im Abstand zur Fassade. Diese Zonen und die darin sich ausbildenden Geschwindigkeitserhöhungen sind um so größer, je höher das Gebäude ist. Bei dem geplanten LVM-Neubau in der Sperlichstraße handelt es sich um einen relativ niedrigen Gebäudekomplex, wobei sich die abgesetzte Bauweise günstig auf die Windgeschwindigkeitserhöhungen auswirkt, d.h. die Erhöhungen sind geringer als bei einem monolithisch ausgebildeten Baukörper. Die Ausdehnungen der erhöhten Geschwindigkeitszonen an den Gebäudeecken werden hier einen Bereich von 8 m nicht überschreiten. Sie berühren also den Wohnbereich im Nord-Westen des LVM - Neubaus nicht.

Jedes Gebäude hat im Prinzip eine Windabschattung zur Folge. Innerhalb von Stadtgebieten ist dies eine übliche Erscheinung, so dass es in den Innenstädten stets windarme und windreiche Zonen gibt, die häufig sehr eng benachbart sind, z.B. in bestimmten Straßenzügen werden höhere Windgeschwindigkeiten festgestellt als in Innenhöfen. In der Bauwerksaerodynamik kennzeichnet man dies mit dem Begriff der Bodenrauigkeit und der damit verbundenen Bodenturbulenz. Diese Bodenturbulenz sorgt dafür, dass eine ausreichende bis gute Durchlüftung auch der windabgeschatteten Gebiete erfolgt. Im vorliegenden Fall ist die Windabschattung des LVM-Neubaus in der Sperlichstraße als gering einzustufen, da die Überströmung des Gebäudekomplexes genügend Abwindkomponenten erzeugt, die eine Durchlüftung des Wohngebietes sicherstellt.

Die Hauptwindrichtung in Münster liegt zudem bei Südwest. Bei dieser Windrichtung wird das Wohngebiet wie bisher angeströmt und nicht durch den LVM-Neubau berührt. Die gleiche Aussage gilt für die West-, Nord-, Nordost- und Ostwinde. Lediglich bei Südost- bis Südwind werden die Windverhältnisse im Wohngebiet lediglich geringfügig beeinflusst. Dies betrifft etwa 25 % des jährlichen Zeitraums.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der geplante LVM-Neubau an der Sperlichstraße die Windverhältnisse in der nordwestlich liegenden Wohnsiedlung nicht nennenswert beeinflussen wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass erhöhte Windgeschwindigkeiten auftreten werden, und die Durchlüftung der Wohnanlage wird nicht beeinträchtigt.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.2 Verschattung des Wohngebietes insbesondere in den frühen Morgenstunden, im Winter und durch den 8-geschossigen Gebäudeteil

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Höhe des 8-geschossigen Gebäudeflügels, die mit maximal 92 m üNN (entspricht 29,30 m über Gelände) festgesetzt ist, steht in Richtung Nordwesten ein Abstand von 78 m zum Gebäude Sperlichstraße 28 sowie von über 90 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern des Wohngebietes Von-Lüninck-Straße gegenüber. Diese Abstände entsprechen etwa dem Dreifachen der Gebäudehöhe. Das bedeutet, dass selbst durch den höchsten der geplanten Baukörper nur die im Osten und Südosten niedrig stehende Sonne am frühen Morgen bzw. am Vormittag im Winter verdeckt werden kann. Dies ist in einem innerstädtischen Wohngebiet durchaus zumutbar und hinzunehmen und erfordert deshalb keine besondere Darstellung. Dadurch, dass die Südwest-, West- und Nordwestseite des Wohngebietes nicht an das Kerngebiet grenzt, ist die freie Besonnung der Wohngrundstücke auch im Winter spätestens ab den frühen Nachmittagsstunden von der Planung überhaupt nicht betroffen. Aus diesem Grunde erübrigt sich auch eine Untersuchung des Schattenwurfes nach 14 Uhr.

Besondere Vorschriften über die Berücksichtigung des Themas Verschattung in der Bauleitplanung gibt es nicht; vielmehr sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. In diesem Themenfeld wird hilfsweise gleichwohl auf eine technische Norm, die DIN 5034-1 („Innenraumbelichtung mit Tageslicht“, Oktober 1999), zurückgegriffen: Diese bezieht sich im Wesentlichen auf den Nachweis ausreichender Belichtung mit Tageslicht für neu zu erstellende Wohngebäude im Rahmen der Baugenehmigung. Die Vorschrift ist hier also nur indirekt einschlägig und besitzt lediglich empfehlenden Charakter. Sie enthält jedoch eine für das Bebauungsplanverfahren verwendbare Aussage zu Mindestbesonnungszeiten. Danach sollte gewährleistet sein, dass mindestens ein Wohnraum einer jeden Wohnung am Stichtag 17. Januar potentiell mindestens 1 Stunde Sonne erhält.

Die erstellte Verschattungsuntersuchung weist deshalb insbesondere für diesen Tag nach, dass das geplante Vorhaben diese Anforderung nicht behindert. Grundsätzlich ist es so, dass es je Standort höchstens 1-2 Stunden dauert, bis der Schatten so weiter ‚gewandert‘ ist, dass die jeweiligen Hausseiten wieder besonnt werden. Dadurch bleiben ausreichende Besonnungszeiten selbst im tiefen Winter, wenn die Sonne nur für 4-5 Stunden pro Tag scheint, für alle Wohngrundstücke gewährleistet. Die Verschattungsuntersuchung am Modell belegt auch, dass in den Fällen und Tageszeiten, in denen Wohnhäuser im Winter durch den Schatten der geplanten Gebäude betroffen sind, diese zumindest in ähnlicher Form auch schon durch die bestehenden Gebäude und/oder Bepflanzung verschattet werden. Die Besonnung während der übrigen Jahreszeiten ist nicht Gegenstand der DIN-Empfehlung, ihre Darstellung in der Untersuchung zum Bebauungsplan hat daher nur erläuternden Charakter.

Eine nicht zumutbare Verschattung von Wohnungen oder Gärten ist an keiner Stelle des Wohngebietes zu erwarten. Der unveränderte Ausblick aus einer Wohnung ist grundsätzlich kein schützenswerter Belang.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.3 Lärm- und Abgasimmissionen durch Straßenverkehr nach DIN 18005, durch die Anlieferung, die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt und des Tiefgaragenverkehrs insbesondere in der Nachtzeit sowie durch Lüftungsaggregate

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maximalpegel bei Anlieferungen im Plangebiet wurden im Lärmgutachten mitbetrachtet. Hierfür wurden die Emissionsansätze für Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen gemäß der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, 1995, zugrunde gelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Maximal- und die Mittelungspegel während einer Anlieferung am Tage unterhalb der Richtwerte der TA-Lärm bleiben. Da Anlieferung zur Nachtzeit ausgeschlossen ist, sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die DIN 18005 dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen bei der Ausweisung von Baugebieten. Insoweit ist sie im vorliegenden Fall auch herangezogen worden, um die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebietes liegende Wohnbebauung ist nicht nach der DIN 18005 sondern nach der TA Lärm zu beurteilen. Die Beurteilung nach TA Lärm ermöglicht auch eine sachgerechtere Ermittlung der Auswirkungen des Tiefgaragenlärms (Geräusche durch Rampenfahrten etc.), da sie im Gegensatz zur DIN 18005 auch die Impulshaltigkeit, Zuschläge für Ruhezeiten und die Maximalpegel des Lärms berücksichtigt. Im Vergleich zur DIN 18005 stellt die TA Lärm insgesamt den strengeren Beurteilungsmaßstab dar, zumal auch die Orientierungswerte der DIN 18005 weniger verbindlichen Charakter haben als die Richtwerte der TA Lärm.

Obwohl die DIN 18005 also im Hinblick auf das Wohngebiet nicht einschlägig ist, können aus der Untersuchung, die der Festlegung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes zugrunde liegt, indirekt auch Rückschlüsse auf die nach DIN 18005 bewertete Lärmeinwirkung auf das Wohngebiet Von-Lüninck-Straße gezogen werden. Da nämlich die Pegelaußenbelastungen an sämtlichen rückwärtigen Fassaden des geplanten Gebäudes unter 50 dB(A) am Tag und unter 35 dB(A) in der Nacht liegen, ist sinngemäß davon auszugehen, dass sich auch für die angrenzenden Wohnhäuser, die durch die Planung zu den Straßen hin noch abgeschirmt werden, keine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohnen (50 / 35 dB(A)) ergeben.

Der Einsatz der TA Lärm in der Bauleitplanung dient dazu, Grenzwerte für insbesondere gewerbliches Lärmgeschehen festzusetzen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird damit – da eine Aussage über die nächtliche Frequenz der Tiefgarage nicht praktikabel ist – dem LVM vorgegeben, dass jedenfalls die daraus entstehenden Lärmimmissionen bezogen auf die schutzwürdige Wohnnutzung bestimmte, in der Rechtsprechung anerkannte Werte nicht überschreiten dürfen. Der Bebauungsplan konkretisiert in der textlichen Festsetzung Nr. 5 außerdem mit dem Zusatz „durch aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wie beispielsweise Lärmschutzwand oder Einhausung“, auf welche Weise die Einhaltung der Lärmschutzwerte ausgeführt werden soll. Diese Festsetzungen wurden in Rückkoppelung mit dem staatlichen Umweltamt getroffen. Insgesamt stellt der Bebauungsplan somit unabhängig von der Frequenz der Tiefgarage die Wohnruhe der Wohnnachbarschaft sicher.

Wie unter 1. ausgeführt werden ergänzende Immissionsschutznachweise zu Lärm- und Luftreinhaltung im Zusammenhang mit der Planung der Tiefgaragenlüftungsanlage im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.4 Feinstaubbelastung aus dem Verkehr zu und innerhalb der Tiefgarage nach vorheriger bzw. durch Einrichtung von Messstationen

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist die Einhaltung der PM10-Grenzwerte aufgrund der anzunehmenden Vorbelastung in der Innenstadt von $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahr gesamtstädtisch ein relevanter Umweltfaktor. Spitzenbelastungen treten - soweit keine anderen maßgeblichen PM10-Quellen in Frage kommen - vor allem in Straßenschluchten an viel befahrenen Straßen mit hohem Lkw-Anteil auf. In der Veröffentlichung „Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit NRW - Umwelt, Gesundheit, Verkehr; Kommunikationsinhalte und Formen“ des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW wird angegeben, dass ab 6.000 Kfz pro Tag bzw. 500 Schwerlastverkehren pro Tag bei geschlossener Bebauung und Baufluchtabständen von 12 bis 14 m Grenzwertüberschreitungen bei PM10 oder NO₂ an den Hausfassaden höchstwahrscheinlich nicht auszuschließen sind. Dabei ist der Lkw-Anteil die maßgebliche PM10-Quelle im Straßenverkehr.

Die Notwendigkeit der Untersuchung von planungsbedingten Immissionsbelastungen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren hängt davon ab, ob überhaupt die Wahrscheinlichkeit des Vorliegens von schädlichen Umwelteinwirkungen im Untersuchungsgebiet gegeben ist sowie davon, ob planungsbedingt mit relevanten Zunahmen der Immissionsbelastungen zu rechnen ist. Im vorliegenden Fall sind zunächst unkritische Rahmenbedingungen gegeben: Die Sperlichstraße wird im Bereich des Plangebietes vorhabenbedingt von deutlich weniger als der genannten Anzahl von Kraftfahrzeugen frequentiert, die Bebauung bildet keine Straßenschlucht, die Abstände zwischen den Straßenrandbebauungen sind deutlich größer als der genannte Wert, und die Wohnbebauung grenzt nicht unmittelbar an den vom Vorhabenverkehr betroffenen Straßenabschnitt an. Darüber hinaus führt die Planung zu keiner relevanten Zunahme der Lkw-Verkehre im Umfeld. Es bestehen also keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen.

Vielmehr ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Frequentierung der Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes, des geringen Lkw-Anteils, günstiger Ausbreitungsbedingungen sowie der räumlichen Entfernung der Wohnbebauung von dem genutzten Straßenabschnitt davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.5 Bewertung des Schutzgutes Pflanzen im Umweltbericht

Stellungnahme der Verwaltung:

Ergänzend zu den im Umweltbereich enthaltenen Ausführungen ist hinsichtlich der Abschirmwirkung von Pflanzen gegenüber Immissionen folgendes festzustellen: Gemäß VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ ist in der Regel von keinem dauernd wirksamen Schallschutz durch Bewuchs auszugehen. Dies gilt sowohl für den Ist-Zustand als auch für die Planung. Der notwendige Lärmschutz wird durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gewährleistet. Durch die im Bebauungsplan

festgesetzte intensive Bepflanzung der an das Wohngebiet grenzenden Bereiche ist die gewünschte luftverbessernde Wirkung der Vegetation gegeben.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.6 Umweltmedizinische Bewertung der Immissionsbelastung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Regelwerke des Immissionsschutzrechtes berücksichtigen bereits die –insbesondere physiologisch – relevanten Wirkungen von Immissionen. Die Grundlagen und Methoden der entsprechenden Gutachten und Nachweise sind allgemeingültig geregelt und durch Rechtsprechung anerkannt. Für eine gesonderte umweltmedizinische Bewertung besteht deshalb keine Veranlassung.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6.7 Gefahr von Bauschäden im bestehenden Wohngebiet durch die geplante Gründungstiefe des Vorhabens und Eingriffe in die Grundwasserverhältnisse

Stellungnahme der Verwaltung:

Das hydrogeologische Gutachten hat auf der Grundlage korrekter Annahmen ermittelt, dass Setzungsschäden durch Grundwasserabsenkung in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht zu erwarten sind. Als Gegenmaßnahme gegen mögliche Auswirkungen durch Grundwasseranstieg auf der Zustrom- bzw. entsprechende Absenkungen auf der Abstromseite ist vorgesehen, dass sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung des Gebäudes eine Drainage als Ausgleichsmaßnahme erstellt wird. Zusätzlich wird der Vorhabenträger zur Sicherheit für die Eigentümer im benachbarten Wohngebiet vor Beginn der Gründungsarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchführen lassen.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Den in den Stellungnahmen vorgetragenen Belangen sollte aus den vorgenannten Gründen nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschlag 1.14)

7. In einer Stellungnahme wird eine weitere Ausdehnung des LVM in das Wohngebiet Aaseestadt wegen befürchteter massiver Immissionen als unsozial abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 309 seit Jahrzehnten bestehende Planungsrecht zieht die Grenze zwischen den Wohngebieten der Aaseestadt und dem Kerngebiet Weseler Straße / Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße an der Nord- und Südostseite des Wohngebietes Von-Lüninck-Straße sowie entlang dem DRK-Gelände; die widerstreitenden Belange wurden seinerzeit entsprechend abgewogen. Eine Nutzung der Kerngebietsflächen durch den LVM ist daher schon nach geltendem Recht ohne weiteres zulässig. Die angesprochene Verträglichkeit des neuen Bebauungsplanes in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist durch Gutachten und Festsetzungen nachgewiesen und sichergestellt.

Die geltend gemachten Belange sind, soweit sie die Planung betreffen, in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (Beschlussvorschlag 1.15)

8. Ein Eingeber regt die Schließung des Fußweges zwischen Sperlichstraße und Von-Lüninck-Straße und seine Bepflanzung an, um das Wohngebiet von dem Kerngebiet abzusichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fußweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und steht als sinnvolle Wegeverbindung nicht zur Disposition. Die gewünschte Abschirmung durch Bepflanzung erfolgt jedoch, und zwar innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche zwischen dem Bauvorhaben und der Grenze zum Wohngebiet.

Die geltend gemachten Belange sind, soweit sie die Planung betreffen, in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (Beschlussvorschlag 1.16)