

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 und zum Vorhaben- und Erschließungsplan Haus Lütkenbeck

Inhalt	Seite
2. Geltungsbereich.....	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	2
4. Räumliche Situation.....	3
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplanes	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	3
6.3 Ver- und Entsorgung	4
6.4 Flächen für Wald	4
6.5 Ausgleichsflächen.....	4
7. Immissionsschutz	4
8. Altlasten / Altstandorte	4
9. Denkmalschutz / Archäologie	5
10. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB	6
10.1. Rahmen der Umweltprüfung	6
10.2 Kurzdarstellung der Planung	6
10.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes.....	6
10.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	7
10.5 Wechselwirkungen	9
10.6 Nichtdurchführung der Planung.....	10
10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
10.8 Überwachung (Monitoring)	10
10.9 Zusammenfassung	10
11. Gesamtabwägung.....	10
12. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	11

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Als Eigentümer der Flächen im Plangebiet beabsichtigt der Vorhabenträger, den Haupttrakt der bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude innerhalb der Gesamtanlage *Wasserburg Haus Lütkenbeck* durch einen Neubau zu ersetzen, der ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung des Vorhabens wird Planungsrecht durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen und damit ein solitärer Projektbezug zu einem konkreten Einzel-Bauvorhaben samt zugehöriger Freiraumplanung hergestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das nähere Umfeld der barocken Anlage Haus Lütkenbeck. Das Plangebiet wird begrenzt im Südwesten und im Nordwesten durch die innere Böschungskante der Gräfte, im Nordosten durch den Vorfluter des Forstbereiches „Sternbusch“ und im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen, südöstlich der beiden Feuerlöschteiche.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 156, Teile der Flurstücke 45 und 446.

Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für die Plangebietsflächen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Angrenzend sind Waldflächen dargestellt.

Da Gegenstand der vorhabenbezogenen Planung die Neuerrichtung alleinig eines neuen Gebäudes, im Kern die Grundfläche der dort bestehenden Gebäudesubstanz ersetzend, ist und insoweit im B-Plan auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. BauNVO verzichtet werden kann, können die bisherigen Darstellungen des FNP beibehalten werden. Die Grundzüge des FNP werden durch das Vorhaben nicht berührt:

- es handelt sich um keine klassische oder gar flächige Wohngebietsplanung, sondern im Kern um einen auf die Realisierung eines Gebäudes mit der Hauptnutzung Wohnen beziehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Objektbezug; strikte Nutzungsfixierung);
- eine aktuell mögliche Genehmigung auf Grundlage von § 35 BauGB zur Umnutzung der landwirtschaftlichen Bestandsgebäude ermöglichte eine größere Anzahl an Wohneinheiten, als es durch die auch quantitative Nutzungsbegrenzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei dessen Realisierung erfolgte - insofern resultiert aus der Planung in keiner Weise eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem planungsrechtlichen Status Quo; durch Abbruch von Gebäulichkeiten wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem baulichen Status Quo ferner deutlich reduziert;
- die Stützung einer einzelnen Wohngebäudeplanung per Bebauungsplanung im Außenbereich ist insbes. deshalb begründet, da die Planung unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu einer neuinterpretierten Wiederherstellung der historisch ursprünglichen Situation der Gesamtanlage der Wasserburg Haus Lütkenbeck beiträgt – in dieser Argumentation stellt sie ohne Frage einen Einzel- und Sonderfall dar.

Eine Änderung des FNP ist insofern nicht erforderlich. Die Planung ist insoweit gem. § 8 (3) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

4. Räumliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten der Innenstadt, ca. 3 km von der Altstadt entfernt, in einem Bereich des radialen, südöstlichen Grünzuges, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, Waldgebieten und Grünflächen sowie Parkanlagen, Kleingarten- und Sportanlagen. Lage und Ausrichtung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes, die axiale, symmetrische Anordnung in Verlängerung der Hauptachse Lütkenbecker Weg mit der orthogonalen Ausrichtung gegen Dom und Horsteburg verdeutlichen ihren hohen, historischen Stellenwert.

Das nächste Nahversorgungszentrum an der Wolbecker Straße liegt in ca. 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, kann jedoch nur über einen Umweg von ca. 2,5 km erreicht werden. In Übereinstimmung mit den Zielen des „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes Haus Lütkenbeck“ ist vorgesehen durch einen Fuß- und Radweg das Versorgungszentrum auf kürzerem Wege anzubinden.

5. Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist, unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, die Neuerrichtung eines das heute bestehende Bauernhaus ersetzenden Wohngebäudes. Im Zusammenhang mit der bestehenden historischen, denkmalwerten Gesamtanlage soll das städtebauliche Ensemble somit neu geordnet und in seiner barocken Ausprägung und visuellen Wahrnehmbarkeit neu interpretiert und verbessert werden. Mit der Planung wird insofern das übergeordnete Ziel der mittel- und langfristigen Stärkung der Gesamtanlage Wasserbürg Haus Lütkenbeck unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten verfolgt.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung sind die Festsetzungen der Größe und Lage des Neubaus, seine Gestaltung (Architektur) und die Freiflächengestaltung von besonderer Bedeutung.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben ist das Ergebnis eines Städtebaulich-hochbaulichen Optimierungsverfahrens (Mehrfachbeauftragung). Die vorhabenbezogen fokussierte Art der baulichen Nutzung mit der max. Zahl der Wohnungen, die Lage von Gebäude und Stellplätzen, die Höhenentwicklung von Außenwänden und First, die Materialität sowie die Architektur entsprechen dem Wettbewerbsergebnis.

Der Neubau soll 2½ Geschosse mit zugehörigem Satteldach aufweisen: Lage, Größe, Höhe, Dachform und Außenmaterial stehen in vollem Einklang mit den Anforderungen an den Umgebungsschutz des Baudenkmals (vgl. Kap.9.): Mit der Planung wird - im Zusammenhang mit der bestehenden historischen, denkmalwerten Gesamtanlage - das städtebauliche Ensemble neu geordnet und in seiner barocken Ausprägung und visuellen Wahrnehmbarkeit neu interpretiert und verbessert.

Die Lage, Fläche und Ausrichtung des geplanten Gebäudes sind im Bebauungsplan durch Rot-eintragungen eindeutig definiert. Der festgesetzte Neubau zu Wohnzwecken, mit fixierten max. 12 Wohneinheiten, einer festgesetzten Firsthöhe von 15,80 m - präzisiert festgesetzt auf 71,70 m über Normalnull (NN) - und einer festgesetzten Traufenhöhe von 7,40 m - präzisiert festgesetzt auf 63,30 m über Normalnull - ist in seiner Architektur gemäß der im Plan dargestellten

Ansichtszeichnungen zu errichten. Die dem Vorhaben zugehörigen Stellplätze sind, ausreichend in der Anzahl, innerhalb der festgesetzten abgegrenzten ST-Flächen anzulegen.

Die Außenflächen sind – funktional sinnvoll zugeordnet, teilweise bestehende Nebengebäude intelligent wiedernutzend und flächensparend - gem. Freiflächengestaltungsplan, der Gegenstand des Durchführungsvertrages wird, herzurichten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes, nördlich des Einfahrtsbereiches, befindet sich ein Pumpenschacht, der für die technische Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers sorgt. Das Planzeichen „Abwasser“ bezeichnet den Standort des Pumpenschachtes im B-Plan.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Gräfte in den Honebach.

Ebenso ist die vorhandene Trafostation im südöstlichen Teil des Plangebietes für die sichere Stromversorgung des Grundstücks Haus Lütkenbeck und der umliegenden Grundstücke sowie des Schmutzwasserpumpwerkes der Stadt Münster unverzichtbar. Das Planzeichen „Elektrizität“ bezeichnet den Standort der Trafostation im B-Plan.

6.4 Flächen für Wald

Eine im Südwesten des Plangebiets befindliche Teilfläche des Areals Haus Lütkenbeck ist Wald i.S. des Landesforstgesetzes. Sie wird dementsprechend als Fläche für Wald festgesetzt und auch planungsrechtlich gesichert.

6.5 Ausgleichsflächen

Aufgrund der bestehenden Gebäulichkeiten ersetzenden Bauplanung und der damit verbundenen Beseitigung noch weiterer, bestehender baulicher Anlagen ist eine positive Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung festzustellen.

Die Ergebnisse der Bilanzierung erfordern insofern keine Ausweisung von Kompensationsflächen (zu weitergehenden Ausführungen vgl. Kap. 10).

7. Immissionsschutz

Auf den Bereich des Bebauungsplans wirken gemäß der Daten der Lärminderungsplanung nachts relevante Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr (Umgebungsbahn, WLE) ein. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird nachts um max. 3 dB(A) überschritten. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II (passiver Schallschutz) wird im Bebauungsplan verzichtet, da Bauteile, die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen, auch die Anforderungen dieses Lärmpegelbereiches erfüllen. Weitere relevante Immissionen bestehen nicht (zu weitergehenden Ausführungen vgl. Kap. 10).

Die Überschreitung der Orientierungswerte wird zum einen durch Vergleichbarkeit mit „Wohnen im Außenbereich“ relativiert (Störungen durch ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft) und ist in der Gesamtabwägung als verträglich zu bewerten (zu weitergehenden Ausführungen vgl. Kap. 10).

8. Altlasten / Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes sind umweltschädigende und/oder nutzungsbezogen problematische Bodenbelastungen nicht bekannt.

9. Denkmalschutz / Archäologie

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Dies gilt im besonderen Maße für das Plangebiet, weil sich innerhalb der barocken Hofanlage die Reste eines umgrähten Adelssitzes erhalten haben, der dem späteren Hof vorausgeht. Dies zeugt von einer intensiven Nutzung des Geländes in Mittelalter und früher Neuzeit.

Ein Hinweis bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmalen ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Signalwirkung).

Baudenkmale

Von der barocken Wasserburanlage Haus Lütkenbeck, die um 1700 neben der verfallenden karolingischen Burg Lütkenbeck errichtet wurde, sind Großteile der Vorburg erhalten. Die Architektur, die verwendeten Materialien und die Bauornamentik bei den Gebäuden aus dem Anfang des 18. Jahrhunderts auf Haus Lütkenbeck sind Beispiele der Gestaltung des späten Barocks. Sie sind durch Symmetrie und hierarchisch gegliederte Ordnungsschemen geprägt. In barocker Zeit wird durch die Einbeziehung der gestalteten Landschaft mit Gräften, Alleen und Gärten ein Gesamtkunstwerk geschaffen. Durch das Zusammenspiel zwischen Architektur und Umgebung, zwischen Städtebau und Gartenanlage erfolgt eine festlich inszenierte Selbstdarstellung im barocken Zeitgeist. Das Herrenhaus wurde im Jahre 1720 durch Brand zerstört und vollständig abgebrochen. Die Vorburg besteht aus einer spiegelbildlichen Anlage mit zwei achteckigen Pavillons (Kapelle und Gericht), die über viertelkreisförmige Arkadengänge mit dem Funktionsbauten Zehnhaus und Bauhaus verbunden waren. Nach einem Brand im Jahre 1847 wurde das Bauhaus durch ein Gebäude ersetzt, das aufgrund seiner Abmessungen und Gestaltung dem Typ eines westfälischen Bauernhauses entspricht und aus dem streng barocken Ensemble ausbricht. Das Bauernhaus einschließlich der Änderungen der 1950er Jahre, bestimmt heute das Erscheinungsbild des nördlichen Bereichs von Haus Lütkenbeck. Nur an den Fassaden zum barocken Innenhof werden Materialien verwandt, die sich in das barocke Gesamtbild einfügen.

Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es erfasst das Zehnhaus, die beiden Arkadengänge mit ihren Pavillons und die Südwestfassade des Bauernhauses. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Südfassade des Bauernhauses aus dem Denkmalschutz zu entlassen.

Die Gestaltung, der bauliche Zustand und die eingeschränkte Nutzbarkeit der vorhandenen Substanz (Bauernhaus) unterstützen auch aus denkmalpflegerischer Sicht die Planungsabsicht, hier einen Neubau zu schaffen, der sich in Größe und Kubatur in das barocke Ordnungsschema einfügt und es neu interpretiert: Es entsteht, die bestehende Gebäudesubstanz ersetzend, ein neuer Baukörper, der mit Mitteln der heutigen Architektur einen deutlicheren Bezug zu den barocken Ordnungssystemen der Gebäude, der Außenanlagen und der gestalteten Landschaft nimmt als im baulichen Status quo vorhanden (Typus eines westfälischen Bauernhauses, s.o.). Die Überplanung der denkmalwerten Fassade des Bestandsgebäudes ist insofern in der Gesamtabwägung vertretbar, da der städtebauliche und denkmalpflegerische Nutzen der Neuplanung dahingehend höher einzuschätzen ist, als mit der baulichen Neuordnung (einschl. Abbruch der verunklarenden Nebengebäulichkeiten) die Wahrnehmbarkeit der barocken Ausprägung der Gesamtanlage und deren visuelle Wahrnehmbarkeit deutlich unterstützt und verbessert wird.

Eine qualitätvolle Freiraumplanung soll im Einklang mit der denkmalgeschützten Anlage und dem „Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzept Haus Lütkenbeck“ die barocke Gesamtanlage erhalten und aufwerten. Die Realisierung des Freiraumkonzeptes wird im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages verbindlich fixiert werden.

Naturdenkmale

Die als Naturdenkmale mit der Nummer 1-2.3.34 im Verzeichnis der Naturdenkmale des Landschaftsplanes Werse eingetragenen 7 Linden sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

10. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

10.1. Rahmen der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Die Ergebnisse resultieren aus vorhandenen Daten und Fachplanungen wie Umweltkataster, Grünordnung und Lärminderungsplanung sowie dem Bericht „Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft“ und der Untersuchung der Nutzung der abzureißenden Gebäude durch Vögel und Fledermäuse.

10.2 Kurzdarstellung der Planung

Auf der Fläche der Wasserburganlage Haus Lütkenbeck soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von 12 Wohnungen in einem zweigeschossigen Wohnhaus anstelle eines abgängigen, landwirtschaftlich genutzten Gebäudes geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Im Bereich der heutigen Hoffläche sowie in der ehemaligen Scheune werden Stellplätze geschaffen. Der zentrale Hofbereich wird als Grünfläche hergestellt. Im Zuge der Planung werden weitere, nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude abgerissen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den zentralen, mit Gebäuden bestandenen Teil der Parkanlage von Haus Lütkenbeck.

10.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den im § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB genannten Umweltschutzziele in Fachgesetzen und -plänen sind für die Änderung des Bebauungsplans neben den Vorschriften des Baugesetzbuches im wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz und seine Verordnungen: Berücksichtigung der Lärmimmissionssituation.
- Bundesnaturschutzgesetz: Prüfung der Eingriffsrelevanz und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Die Art und Weise, wie die mit den Fachgesetzen verbundenen Ziele im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden, wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern dargelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Werse, der für den Bereich um Haus Lütkenbeck als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen darstellt. Diese Anreicherung wird über die Inhalte des Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzeptes für den Raum Lütkenbeck sukzessive vollzogen.

Im zentralen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen 7 Linden, die im Landschaftsplan Werse als Naturdenkmal festgesetzt sind (ND 1-2.3.34). Unter Denkmalschutz ste-

hen das dem geplanten Neubau gegenüberliegende Wohngebäude, die Arkadengänge, die beiden achteckigen Pavillons sowie die Südwestseite des zu ersetzenden Bauernhauses.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans bestehen ansonsten keine speziellen Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

10.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

Menschen

Der Bebauungsplan sieht einen Neubau zu Wohnzwecken, die bestehende Gebäudesubstanz ersetzend, mit maximal 12 Wohneinheiten vor. Mit der Planung verbunden ist der Abriss der nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Gebäuden (Haupthaus mit ehem. Kuhstall, ehem. Speicher und Schweinestall, Remise sowie ein Anbau an der Scheune). Hinsichtlich der Nutzbarkeit für Wohnzwecke findet durch den Neubau und die Neugestaltung eine Aufwertung gegenüber der Ist-Situation statt.

Immissionsschutz

Auf den Bereich des Bebauungsplans wirken gemäß der Daten der Lärminderungsplanung nachts relevante Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr (Umgebungsbahn, WLE) ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete (WA) und damit grundsätzlich dem Wohnen verträgliche Werte liegen bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts hinsichtlich Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr. An der Fassade des bestehenden Wohngebäudes im Südosten des Bebauungsplangebietes werden nachts max. rund 48 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert wird nachts demnach um max. 3 dB(A) überschritten. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II wird im Bebauungsplan verzichtet, da Bauteile, die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen, auch die Anforderungen dieses Lärmpegelbereiches erfüllen. Weitere relevante Lärmimmissionen über den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete sind gemäß der Lärminderungsplanung aus dem Straßen- und Schienenverkehr nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der maßgeblichen verkehrsbedingten Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid, Feinstaub) ist im Plangebiet von einer siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auszugehen. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffsituation ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotop

Die gesamte Parkanlage von Haus Lütkenbeck ist aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit als schutzwürdiger Biotop im Biotopkataster erfasst. Es handelt sich um eine typische münsterländische Gutshaus-Gräftenanlage mit Gewässern und Grünland-Waldkomplex. Die Parkanlage liegt innerhalb des Grünzuges Lütkenbeck-Loddenbach und des 2. Grünringes der Grünordnung Münster. Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen zwischen den Gebäuden 7 als Naturdenkmal geschützte Linden (ND 1-2.3.34). Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die ökologischen Wertigkeiten der Parkanlage Haus Lütkenbeck sind durch die Planung jedoch nicht relevant betroffen, da die Neubebauung und Versiegelung von Flächen nur in bereits bebauten bzw. versiegelten Bereichen erfolgt. Dies ist in der folgenden Eingriffsbilanzierung im Einzelnen dargelegt:

Eingriffsbilanzierung

Die im unmittelbaren Hofbereich überwiegend versiegelten Hof- und Zufahrtsflächen werden durch eine voll- bzw. teilversiegelte Erschließung sowie gärtnerisch gestaltete Bereiche ersetzt.

Insgesamt reduzieren sich die versiegelten Flächen um 1.160 qm auf 2.516 qm. Dies entspricht einer Entsiegelungsquote innerhalb der von der Planung betroffenen Bereiche von rund 18 %.

Die landschaftsökologische Bewertung des von den Festsetzungen des VBP betroffenen Bereiches ergibt im Bestand 16.121 Werteinheiten bzw. eine Wertstufe von 2,48 für die Biotoptypen. Aus der Bewertung des Planentwurfs gehen 18.477 Werteinheiten hervor, was einer durchschnittlichen landschaftsökologischen Wertstufe von 2,84 entspricht.

Nach § 18 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Planung zu unterlassen bzw. auszuräumen und zu minimieren. Im Planentwurf des Freiflächengestaltungsplans sind als solche insbesondere die Festlegung von versickerungsfähigen Wegebelägen im Bereich der Scheunenumfahrt und der Parkplätze sowie die Aussagen zur gärtnerischen Gestaltung des Areals (Baum- und Heckenpflanzung, Raseneinsaat) zu werten.

Der Abgleich der Wertsommen zwischen Bestand und Planung ergibt eine Wertsteigerung von 2.356 Werteinheiten. In der Bilanz sind die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung bereits enthalten. Aufgrund des Ergebnisses ist eine Ausweisung von Kompensationsflächen nicht erforderlich. Weitere Informationen können dem Bericht „Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft“ entnommen werden.

Tiere

Generell zeigt die Parkanlage von Haus Lütkenbeck aufgrund ihrer Ausstattung mit Wald, Grünland, Gewässern etc. eine hohe Eignung als Lebensraum für Tiere.

Aufgrund von potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Gebäude für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten erfolgte eine Untersuchung im Oktober 2007. Die Dachböden und die im Erdgeschoss liegenden Gebäudeteile des Kuhstalls, des Haupthauses (Bauernhaus), des Speichers mit Schweinestall und der Scheune sowie eine Remise wurden bei dieser Begehung begutachtet. Die im Erdgeschoss liegenden Bereiche waren frei von Tierspuren. Auf dem Dachboden des Kuhstalls, des Haupthauses und des Speichers fanden sich Kotspuren und einige Gewölle der Schleiereule. Es besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung als Schlafplatz für die Schleiereule. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Beseitigung des Schlafplatzes einer Schleiereule nach § 42 (5) BNatSchG kraft Gesetzes von den Zugriffsverboten des § 42 (1) BNatSchG ausgenommen, weil die ökologische Funktion der betroffenen Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird: Bei Verlust gibt es auch nach gutachterlicher Einschätzung im näheren Umfeld noch genügend Ausweichmöglichkeiten, z.B. im Kreuzgang. Als Lebensraum für Vögel werden die Gebäude aus gutachterlicher Sicht insgesamt als uninteressant eingestuft. In den Gebäuden existierten keinerlei Hinweise auf Fledermäuse. Außerhalb der Gebäude wurden zwei Fledermausarten angetroffen (Bart- und Zwergfledermaus).

Relevante Auswirkungen auf streng geschützte Vogel- bzw. Fledermausarten sind auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten. Weitere Informationen können dem Ergebnisbericht „Begehungsprotokoll Haus Lütkenbeck“ entnommen werden.

Boden / Altlasten

Gemäß einer Übersicht anhand der Bodenkarte 1:50.000 handelt es sich bei dem Boden im Bebauungsplangebiet um einen grund- und stauwassergeprägten Gley-Pseudogley mit einem Grundwasserflurabstand von 80 bis 130 cm. Gemäß dem Freiflächengestaltungsplan ist eine Befestigung der geplanten 18 Parkplätze für Besucher und Anwohner sowie der Umfahrt der Scheune mit versickerungs-offenen Gittersteinen geplant. Im Ergebnis des Abgleichs der Versiegelung zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine positive Versiegelungsbilanz. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind demnach nicht zu erwarten.

Eine Luftbildauswertung der Unteren Bodenschutzbehörde ergab, dass sich im Plangebiet diverse verfüllte Bombentrichter befinden. Da Hinweise auf verunreinigtes Verfüllmaterial nicht vorliegen, sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Wasser

Im Nordosten und Südosten des Plangebietes befindet sich jeweils ein Teich (rund 730 qm / 500 qm Fläche). Beide Stillgewässer sind im Umweltkataster als naturfern eingestuft. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine relevanten Veränderungen an den Gewässern verbunden. Durch den Abriss der Remise, die direkt an den nordöstlichen Teich grenzt, werden dort die Lichtverhältnisse etwas besser. Allerdings ist eine Besonnung des Teiches durch die Ufergehölze bereits eingeschränkt.

Hinsichtlich der Grundwassersituation sind durch die Planung keine relevanten Änderungen ersichtlich. Die unter Punkt Boden genannte Befestigung von Flächen mit versickerungsfähigen Materialien stellt eine Eingriffsminimierungsmaßnahme dar.

Klima / Luft

Der Freiraum um Haus Lütkenbeck ist aufgrund seiner ausgleichenden Klimafunktionen Teil eines klimaökologischen Ausgleichsraumes. Durch die Planung im Bereich der Bestandsbebauung und -versiegelung entstehen keine relevanten Eingriffe in diese Klimafunktion.

Durch die Ausrichtung des Neubaus ist auf der südwestlichen bzw. südöstlichen Seite (zum Innenhof hin) grundsätzlich passive Solarenergienutzung möglich. Aktive Sonnenenergienutzung der Dach- und Fassadenflächen ist aufgrund des Denkmalschutzes ausgeschlossen.

Landschaft / Ortsbild

Die Anlage von Haus Lütkenbeck mit der land- und forstwirtschaftlich genutzten Umgebung zeichnet sich durch die besondere Situation des siedlungsnahen Freiraums als Kultur- und Erholungslandschaft aus. In der Grünordnung Münster ist der Landschaftspark Lütkenbeck ausgewiesen. Durch die an die vorhandene Bebauung angepasste Architektur des geplanten Wohngebäudes sowie die Nutzung der bereits im Bestand bebauten und versiegelten Flächen sind keine relevanten Änderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Denkmalschutz stehen das dem geplanten Neubau gegenüberliegende Wohngebäude, die Arkadengänge, die beiden achteckigen Pavillons sowie die Südwestseite des zu ersetzenden Bauernhauses. Diese Denkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es ist vorgesehen, den Denkmalschutz für die Südwestfassade des abzureißenden Gebäudes aufzuheben. Die Übereinstimmung der Planung mit den denkmalrechtlichen Belangen als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens stellt die Basis für die Umsetzung der Planung dar (vgl. Kap. 9).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes NRW bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Vorgehensweise im Falle der Entdeckung von Bodendenkmalen.

10.5 Wechselwirkungen

Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen sind über die bei den einzelnen Schutzgütern genannten Wirkungen nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

10.6 Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von keiner relevanten Änderung der Umweltverhältnisse im Vergleich zur heutigen Situation auszugehen.

10.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Architektenwettbewerb vorangegangen. Im Ergebnis wurden drei Arbeiten vom Preisgericht ausgezeichnet und einer dieser Entwürfe wurde als Grundlage für die vorliegende Planung ausgewählt. Weitere anderweitige Planungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf und wurden daher nicht untersucht.

10.8 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind im Rahmen der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erkennbar. Daher verbleiben als Gegenstand eines Monitoring lediglich die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, über die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Gemeinde ggf. durch die zuständigen Behörden unterrichtet wird.

10.9 Zusammenfassung

Auf der Fläche der Wasserburganlage Haus Lütkenbeck soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von 12 Wohnungen in einem zweigeschossigen Wohnhaus anstelle eines abgängigen, landwirtschaftlich genutzten Gebäudes geschaffen werden. Bestehende Schutzausweisungen als Naturdenkmal bzw. Baudenkmal werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. es ist vorgesehen, den Denkmalschutz der Südwestfassade des abzureißenden Gebäudes aufzuheben.

Gemäß der Daten der Lärminderungsplanung der Stadt Münster werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete als grundsätzlich dem Wohnen verträgliche Werte nachts maximal um 3 dB(A) überschritten. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereichs II wird verzichtet, da Bauteile, die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen, auch die Anforderungen dieses Lärmpegelbereiches erfüllen.

Die Eingriffsbilanzierung verdeutlicht, dass im Ergebnis der Planung eine positive Versiegelungsbilanz erreicht wird. Eine relevante Nutzung der abzureißenden Gebäude durch geschützte Tierarten liegt nicht vor. Aus diesen Gründen sind die Ausweisung von Kompensationsflächen bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind im Rahmen der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erkennbar.

11. Gesamtabwägung

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen; Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben geht mit den (öffentlichen) Belangen und Zielen des Denkmalschutzes konform: Die bestehende Bausubstanz des Bauernhauses ist funktional schwer möglich und damit nicht wirtschaftlich tragbar. In der Folge käme eine „Umnutzung“ unter Negierung wirtschaftlicher Belange auch einem Neubau gleich. Wiederum in der Konsequenz verlöre die denkmalwerte Fassade dann ihre Wertigkeit i.S. des Denkmalschutzes. Die Überplanung der denkmalwerten Fassade des Bestandsgebäudes ist insofern in der Gesamtabwägung nicht nur vertretbar: Der mittel- und langfristige denkmalpflegerische Nutzen der Neuplanung ist dahingehend sogar höher zu bewerten, als mit der baulichen Neuordnung (einschl. Abbruch der verunklarenden Nebengebäulichkeiten) die Wahrnehmbarkeit der barocken Ausprägung der Gesamtanlage und deren visuelle Wahrnehmbarkeit deutlich und dauerhaft unterstützt und verbessert wird.

Die Planung stellt i.S. dieser Darstellungen - mit dem Ziel der Stärkung der Gesamtanlage Wasserburg Haus Lütkenbeck unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten - einen Sonder- und Einzelfall dar. Die Belange des Freiraumschutzes im Außenbereich werden nicht negativ berührt. Unter Entsiegelungsgesichtspunkten ist die Bilanz mit Realisierung des Vorhabens deutlich positiv. Eine Nutzungsintensivierung findet nicht statt, da im Falle einer theoretischen Umnutzung des Bauernhauses samt zugehöriger Nebengebäude im planungsrechtlichen Status quo (§ 35 BauGB) eine deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten realisierbar wäre, als dies bei Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gekoppelt an entsprechende Abbrüche von Nebengebäuden, umgesetzt wird.

12. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung wird in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt. Neben der Realisierungsverpflichtung für das Vorhaben fixiert dieser u.a. auch die Realisierung einer qualitätvollen und denkmalgerechten Freiflächenplanung.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514: Haus Lütkenbeck

Münster,

Lewe
Oberbürgermeister