



BEGRÜNDUNG

zur vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße

Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bestehendes Planungsrecht
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
 - 6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte
 - 6.2.2 Bauhöhen, bebaubare Flächen,
 - 6.2.3 Begrünung, Stellplätze
 - 6.2.4 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen
 - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
 - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
 - 6.5 Immissionsschutz
7. Flächenbilanz
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht
 - 8.1 Rahmen der Umweltprüfung
 - 8.2 Kurzdarstellung der Planung
 - 8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes



- 8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose
 - 8.4.1 Menschen
 - 8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt
 - 8.4.3 Boden
 - 8.4.4 Wasser
 - 8.4.5 Klima / Luft
 - 8.4.6 Landschafts-/Siedlungsbild
 - 8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 8.4.8 Wechselwirkungen
- 8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)
- 8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.7 Überwachung (Monitoring)
- 8.8 Zusammenfassung
- 9. Gesamtabwägung
 - 9.1 Eigentumsrechtliche Belange der Wohnnachbarschaft
 - 9.2 Investive, stadtstrukturelle und übergeordnete ökologische Belange
 - 9.3 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich
 - 9.4 Abwägungsergebnis
- 10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen
- Anhang Übersicht über zugehörige Fachgutachten

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

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

Die gute wirtschaftliche Situation des LVM bedingt einen jährlichen Personalzuwachs von ca. 40-80 Mitarbeitern. Da diese Personalentwicklung in den bestehenden Gebäuden trotz Raumeinsparung durch Einrichtung von Heimarbeitsplätzen nicht aufgefangen werden kann, ist die Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes erforderlich.

Zur städtebaulichen und funktionalen Optimierung wurde ein Gutachterverfahren unter 8 Architekturbüros durchgeführt. Die daraus hervorgegangene Hochbauplanung des Architekten Ryang sieht unter Einbeziehung des Bestandes an der Von-Stauffenberg-Straße eine drei- bis fünfgeschossige Gebäudegruppe entlang der Sperlichstraße mit einer Überhöhung im Kreuzungsbereich auf 8 Geschosse vor. Der Neubau soll ca. 450 Büroarbeitsplätze sowie eine Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen umfassen.

Die geplante Art der Nutzung Kerngebiet (MK) stimmt mit dem geltenden Planungsrecht überein, jedoch geht das geplante Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes darüber hinaus. Da der LVM an einer zügigen Durchführung der Planung interessiert ist, bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an. Der Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Planungsausschuss als Fachausschuss des Rates der Stadt Münster am 01.07.2004 zugestimmt; der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 08.12.2004 gefasst.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und wird begrenzt

- durch die Grundstücke sowie die Grünfläche südlich der Sperlichstraße im Südwesten,
- durch den Fuß- und Radweg sowie das Wohngebiet im Nordwesten,
- durch das angrenzende Grundstück Von-Stauffenberg-Straße 12 im Nordosten und
- durch die Von-Stauffenberg-Straße bzw. die Weseler Straße im Osten.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster, Flur 208, Flurstücke 258 und 377, Teil des Flurstücks 227, Flur 210, Teile der Flurstücke 276 und 287.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das Grundstück selbst liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 309, Teilbereich II; ein ca. 1,50 m breiter Streifen im Mündungsbereich der Sperlichstraße gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 490 treten die alten Bebauungspläne außer Kraft, soweit sie von dem neuen Plan überlagert werden.

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Gemeinde Bebauungspläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Maßgabe schließt ausdrücklich auch Weiterentwicklung und Veränderung ein, sofern die Abwägung der konkurrierenden Belange die städtebauliche Verträglichkeit der Neuplanung ergibt. Von der Planung mittelbar betroffene Nachbarn haben das Recht auf gerechte Abwägung ihrer Belange wie insbesondere die Einhaltung der relevanten Vorschriften des Immissionsschutzes; ein darüber hinaus gehender Anspruch, beispielsweise generell auf Beibehaltung geltenden Baurechts auf fremden Grundstücken, besteht dagegen nicht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Anpassung des geltenden Planungsrechts an veränderte Entwicklungen und Erfordernisse des Grundstückseigentümers und Investors. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterliegt die Neuplanung jedoch wie jedes Bebauungsplanverfahren den Bestimmungen des Baugesetzbuches: Die Planungshoheit, insbesondere die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, verbleibt bei der Gemeinde.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt unmittelbar an den Stammsitz des LVM im nördlichen Teil der Von-Stauffenberg-Straße und setzt sich zusammen aus den Grundstücken Sperlichstr. 24 (ehemaliger Sitz der Wohn+Stadtbau) und Von-Stauffenberg-Str. 16-18 (ehemaliges Gerling-Haus). Das hier bestehende Bürogebäude ist zum Teil durch den LVM genutzt, zum Teil an Freiberufler vermietet; das Gebäude der Wohn+Stadtbau steht seit Frühjahr 2004 leer. Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf ca. 62,70 m über dem Meeresspiegel (Normalnull ,NN').

Zwischen Weseler Straße und der westlichen Plangebietsgrenze prägen beidseitig der Von-Stauffenberg-Straße typische Verwaltungsbauten mit jeweils charakteristischer Architektursprache den städtebaulichen Charakter. Die Sperlichstraße ist im Einmündungsbereich zur Weseler Straße mit dem Gebäude der Westlotto 8-geschossig bebaut; auf der südöstlichen Straßenseite schließt an die sich parallel zur Weseler Straße erstreckende Grünanlage das heterogen bebaute Gelände des Deutschen Roten Kreuzes an. Ein- bis fünfgeschossige Solitärbauten stehen hier im Wechsel mit Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Der nördliche Abschnitt der Von-Stauffenberg-Straße ist vor allem gekennzeichnet durch den 18-geschossigen Hochhausturm an der Ecke Koldering sowie die anschließenden 2- bis 6-geschossigen Gebäudekomplexe des LVM beidseitig der teilweise als Fußgängerbereich gestalteten Straße.

Diese kerngebietstypische Bebauung erstreckt sich parallel zur Weseler Straße vom Koldering bis zur Dunantstraße; lediglich ein vereinzelter älterer Wohnhaus (Von-Stauffenberg-Str. 12) liegt nördlich des Plangebietes in diesem Bereich. Nord- und südwestlich des Kerngebietes schließt mit der sog. Aaseestadt großflächig Wohnnutzung in vorrangig zweigeschossiger Bebauung an. Die Grenze zwischen den beiden Gebieten unterschiedlicher Nutzung ist verkehrstechnisch in der Sperlichstraße durch die Durchfahrtssperrung für Kfz vor der Einmündung Dunantstraße nachvollzogen. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt das etwa 10 Jahre alte Wohngebiet um die Von-Lüninck-Straße mit ebenfalls zweigeschossigen Einfamilienhäusern in einheitlicher Ziegelarchitektur.

Südwestlich des Plangebietes sowie weiter nördlich bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den beiden städtebaulichen Bereichen; das Plangebiet selbst ist entlang den angrenzenden Hausgärten mit einem Gehölzbestand aus Bäumen, Sträuchern und Hecken eingegrünt.

5. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die vom Eigentümer geplante Grundstücksnutzung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einbinden.

Die geplanten Erweiterungsflächen sollen am Stammsitz des Unternehmens bereitgestellt werden. Die Konzentration am bestehenden Standort soll organisatorische Vorteile wie gemeinsame Nutzung von Infrastruktureinrichtungen (Kantine, Archive, Sitzungsräume, u.a.) und schnelle und nahe Kommunikation befördern sowie die Stärkung und Sicherung des bestehenden Unternehmensstandortes gewährleisten.

Gleichzeitig werden damit wichtige städtebauliche Ziele, nämlich die Vitalerhaltung innerstädtischer Dienstleistungsbereiche sowie die Innenentwicklung und städtebauliche Neuordnung im Bestand, verfolgt. Die Bevorzugung bestehender Standorte bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist als Planungsrichtlinie in Ergänzung der sog. Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Baugesetzbuch enthalten; Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ sollen durch vorrangige Nachverdichtung im Bestand vermieden werden. Der Ausbau des vorhandenen Standortes soll daher sowohl investiven Interessen dienen als auch wesentliche öffentliche Belange berücksichtigen.

Neben dem unternehmenseigenen Erweiterungsbedarf besteht schon heute Nachfrage nach zusätzlichen zeitgemäß und hochwertig ausgestatteten Büro-Mietflächen im Umfeld des LVM. Mit dem Neubau sollen daher sowohl ausreichende Raumreserven für die weitere Unternehmensentwicklung als auch ein entsprechendes Angebot an zu vermietenden Büros geschaffen werden. Die bauliche Gestaltung soll diese Ziele unterstützen und das neue Gebäude in das LVM-Ensemble integrieren.

Gleichzeitig ist es wesentliches Ziel der Bebauungsplanung, das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten städtebaulich geordnet weiter zu entwickeln. Der im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Hochbauentwurf sieht hierfür die Konzentration der Bebauung entlang den Straßen und eine entsprechend geringe Ausnutzung und großzügige Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen vor. Mit dem Bebauungsplan sollen diese städtebaulichen Qualitäten planungsrechtlich gesichert werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen bestehen die Grundzüge der Planung 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.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

Für die beplante Grundstücksfläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Dieser setzte bereits ein Kerngebiet (MK) fest. Damit ist in diesem Bereich seit Mitte der 1980er Jahre eine eindeutige Orientierung auf städtebauliche, nutzungsbezogene und Verkehre auslösende Verdichtung gegeben. Diese Ausrichtung des Standortes ist funktional, städtebaulich und stadtstrukturell - u.a. durch den direkten Anschluss an eine wesentliche Hauptverkehrsstraße Münsters - sinnvoll und verträglich.

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 schon nach geltendem Recht ohne weiteres zulässig. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher keine grundsätzliche Neuorientierung. Die geplanten Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht betreffen ausschließlich eine veränderte Baumassenverteilung und die maßvoll gestaltete Erhöhung der baulichen Dichte auf einem Teil der erneut beplanten Fläche.

Die Vergrößerung der Bebauung gegenüber dem Bestand bedeutet dabei nicht eine proportionale Zunahme von möglichen negativen Auswirkungen, da gleichzeitig das zulässige Nutzungsspektrum gegenüber dem alten Plan eingeschränkt wird. Mit der Festsetzung nur der konkret vorgesehenen Kerngebietsnutzung verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer weitreichenden Beschränkung: Anstelle der nach geltendem Bebauungsplan Nr. 309 II vielfältig zulässigen, potentiell publikumsintensiven Nutzungen sind künftig ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzung sowie zugehörige Kantine und Tiefgaragen zulässig.

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.

Zu der in Plan und Durchführungsvertrag konkret definierten Nutzungsart „Büro- und Verwaltungsgebäude“ können die Gutachten zu Verkehr und Lärm sehr viel genauere Prognoseausagen machen als dies bei Angebotsbebauungsplänen mit ihrem notwendigerweise breiteren Nutzungsspektrum möglich wäre. Der Vorhabenbezug und die Einschränkung der zulässigen Nutzung dienen insofern auch den Interessen der Anwohner, als sie die Grundstücksnutzung qualitativ und bezüglich möglicher Störungen in hohem Maße kalkulierbar machen.

Die mit 0,5 festgesetzte, vergleichsweise sehr geringe Grundflächenzahl (GRZ; Höchstgrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für MK: 1,0) soll neben der ökologischen Zielrichtung im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung für eine zurückhal-

tende bauliche Verdichtung sorgen. Die BauNVO erlaubt eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 % unabhängig davon, ob diese oberirdisch oder unterirdisch angeordnet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Möglichkeit nur durch unterirdische Gebäudeteile ausgenutzt. So bleibt sichergestellt, dass oberirdische bauliche Anlagen nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen.

Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 wird der für die investiven Belange notwendige Spielraum für die Flächendisposition eingeräumt. Dieses Maß bleibt gleichwohl weit unter demjenigen für das nördliche LVM-Gelände (2,6) und der Obergrenze für Kerngebiete nach BauNVO (3,0). Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass für die GFZ-Berechnung das 1. Untergeschoss (sog. Sockelgeschoss des Neubaus, Kellergeschoss des Altbaus) mit zu berücksichtigen ist. Dieses steht zwar nur maximal ca. 1,30 m über das vorhandene Gelände hinaus und ist insofern nur zu einem sehr untergeordneten Teil wahrnehmbar. Da im Bereich des Neubaus hier aber Abgrabungen zur Belichtung von Arbeitsräumen vorgesehen sind, soll die Untergeschossebene wie alle Geschossflächen, in denen Aufenthaltsräume angeordnet werden können, transparent und vollständig erfasst werden.

Die rechnerische GFZ gibt insofern nicht die tatsächlich nach außen in Erscheinung tretende Kubatur über Gelände wieder; diese entspricht lediglich einer GFZ von 1,8 und damit etwa der nach geltendem Planungsrecht bereits auf dem östlichen Grundstücksteil zulässigen (GFZ 1,7, bei gleicher Höhenlage des Erdgeschossfußbodens). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird also diese partiell bereits heute zulässige bauliche Dichte aufgenommen und auf das Gesamtgrundstück übertragen.

6.2.2 Bauhöhen, bebaubare Flächen, Begrünung, Stellplätze

Die Höhenentwicklung oberhalb der Geländeoberfläche wird anstelle von Geschosshöhenfestsetzungen durch Höhenhöchstmaße eingeschränkt, um die gewünschte Kubaturverteilung und Unterordnung des Sockelgeschosses zu gewährleisten. Sie sind so bemessen, dass über dem Sockelgeschoss entlang den Straßen 5 Geschosse - bzw. im Bereich des ehem. Gerlinghauses die vorhandenen 5-7 Geschosse - möglich sind.

Im Kreuzungsbereich wird eine Überhöhung auf 8 Geschosse zugelassen, die Bezug nimmt zu der Höhenentwicklung des gegenüber liegenden Lotto-Gebäudes. Gartenseitig sichern die festgesetzten Höhen dagegen eine Abtreppung der Gebäudeflügel von 5 auf 3 Geschosse, so dass ein harmonischer Übergang zu den benachbarten Wohnhäusern entsteht. Das Sockelgeschoss selbst wird durch Festsetzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens in seiner Höhe über Gelände auf ca. 1,30 m beschränkt. Alle Höhenmaße - Bestand und Planung - sind zur eindeutigen Bestimm- und Vergleichbarkeit auf Normalnull bezogen.

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.

Das dort angrenzende westliche Baufeld ist im Bestand zweigeschossig in einem Abstand von ca. 8,50 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze bebaut, wobei schon nach geltendem Plan eine Aufstockung auf drei Geschosse zulässig ist. Mit der Neuplanung wird der Abstand auf ca. 11 m vergrößert. Zwar rückt der Neubau näher an die Sperlichstraße und an die Grenze zu der öffentlichen Wegeverbindung im Westen; an diese grenzen die benachbarten Wohnhäuser jedoch nur mit ihrem Bauwich, nicht mit ihrer Hauptfassade an. Durch Abstand der Tiefgarage von der westlichen Grundstücksgrenze und technische Maßnahmen während der Bauzeit sollen zudem die auf der Grenze vorhandenen Bäume erhalten werden.

Die zulässige Gebäudehöhe des 3-geschossigen Flügels entspricht etwa der Firsthöhe der benachbarten 2-geschossigen Wohnhäuser; sein Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus ist bei gleicher Höhe größer als die Abstände innerhalb des Wohngebietes. Die Wirkung des dreigeschossigen Gebäudeflügels ist daher im Verhältnis zum Wohngebiet nicht unproportional oder dominant. Es geht auch keine belichtungstechnische oder verschattende Beeinträchtigung von ihm aus, die das innerhalb bebauter Ortsteile übliche Maß überschreiten würde. Die 5-geschossigen Gebäudeflügel sind mit mehr als 40 m ebenfalls ausreichend weit von den Wohnhäusern an der Von-Lüninck-Straße entfernt, sodass eine unzumutbare Beeinträchtigung auch hier ausgeschlossen ist.

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. Eine etwa erdrückende Wirkung 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. Für den Neubau wird ferner ein Wechsel von Gebäudeflügeln und Höfen festgesetzt, der den Baukörper maßstäblich gliedert. Entlang der Sperlichstraße ist eine gebäudehohe Verglasung der Höfe vorgesehen. Die damit straßenseitig geschlossene 5-geschossige Bebauung trägt zur Beruhigung der dortigen heterogenen städtebaulichen Situation bei.

Insofern wird die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im westlichen Grundstücksteil zwar in einem deutlich größeren Baukörper an der Sperlichstraße in Erscheinung treten; gleichzeitig ermöglicht die Bündelung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßen jedoch mit Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet die vollständige Freihaltung der rückwärtigen Bereiche von Bebauung. Von entscheidender Bedeutung ist außerdem die festgesetzte intensive Bepflanzung der an das Wohngebiet grenzenden Bereiche. Hierdurch wird auf der Fläche des Vorhabenträgers eine Art grüner Pufferzone zwischen die Bereiche unterschiedlicher Nutzung gelegt, die das Wohngebiet kleinklimatisch abschirmt, und durch die sowohl die optische Wirkung der Baukörper relativiert als auch gegenseitige Einsichtsmöglichkeiten verhindert werden.

Damit das Grundstück im rückwärtigen Bereich auch nicht mit oberirdischen Stellplätzen belastet wird, ist im Bereich der Pflanzgebotsfläche die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen, die teilweise Unterbauung des Gartenbereiches durch eine Tiefgarage dagegen gestattet. Um die Begrünung der Tiefgarage auch mit größeren Sträuchern und Bäumen zu gewährleisten, wird durch geeignete Höhenfestsetzungen eine ausreichende Erdüberdeckung sichergestellt. Die Anlage von Fahrradstellplätzen erfolgt ebenerdig im Hof nördlich des Haupteinganges, um die Vorgartenflächen zu schonen.

6.2.3 Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

Durch Aufnahme der für das Unternehmen charakteristischen Architektursprache soll eine Korrespondenz insbesondere zu den jüngeren LVM-Bauten am Koldering entstehen. Verwandte Proportionen und Transparenz von Gebäudegliederung und Bauteilen sollen auch das neue Gebäude kennzeichnen und die Einzelbauten des LVM erkennbar zu einem Ensemble verbinden. Damit übernimmt die Architektur selbst für das Unternehmen werbende Funktion, so dass auf eigentliche Werbeanlagen verzichtet werden kann.

Lediglich im Bereich des Haupteingangs, integriert in die Fassadengestaltung, soll der Schriftzug LVM angeordnet sowie durch zurückhaltend gestaltete, zusammengefasste Hinweisschilder auf die im Gebäude ansässigen Dienstleistungsfirmen aufmerksam gemacht werden. Die textlichen Festsetzungen grenzen die Gestaltungsmöglichkeiten für Werbeanlagen entsprechend ein.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet wird vorrangig über die Sperlichstraße und untergeordnet über die Von-Stauffenberg-Straße (Anlieferung) erschlossen.

Anlieferung

Die Anlieferung soll ausschließlich tagsüber über die bestehende Grundstückszufahrt von der Von-Stauffenberg-Straße aus in dem Hof zwischen Bestand und Neubau erfolgen.

Tiefgaragenzufahrt

Die geplante Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Sperlichstraße 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 (s. 6.5 Immissionsschutz und 8. Umweltbericht) 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 Haupteerschließung von der Von-Stauffenberg-Straße scheidet ebenfalls aus; von dort wäre der Abfluss zur Weseler Straße wesentlich schwieriger, und der rückwärtige Grundstücksbereich würde mit Immissionen belastet. Dies würde die Situation der Anwohner gegenüber der vorliegenden Planung erheblich verschlechtern und damit nicht den Zielen des Bebauungsplanes entsprechen.

In einem verkehrstechnischen Gutachten durch das Büro nts wurde untersucht,
- welches Verkehrsaufkommen aus der Planung resultiert und

- welche verkehrlichen Auswirkungen sich daraus auf die Erschließungsstraßen und die umliegenden Verkehrsknotenpunkte ergeben.

Das Gutachten berechnet die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung vom November 2004. Für die Prognose wurde nicht die geplante Stellplatzzahl, die dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf entspricht, sondern die zu ungünstigeren Annahmen führende Arbeitsplatzzahl einschließlich eines Sicherheitszuschlags zugrunde gelegt. Eine erweiterte Nutzung des ehem. Wohn+Stadtbau-Geländes, wie sie nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes möglich wäre, wurde nicht in Abzug gebracht, obwohl deren Verträglichkeit schon in dem damaligen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen worden ist. Das Gutachten stellt also eine ‚Worst-case‘-Betrachtung dar und beschreibt die Auswirkungen der für das Gesamtgrundstück schlechtestenfalls zu erwartenden Verkehrsmenge.

Stellplatznachweis

Die im Bereich des ehem. Gerling-Hauses bestehende Parkpalette wird einschließlich der beiden Rampen abgerissen. Somit ergibt sich ein Gesamt-Stellplatzbedarf für den Neubau und den Bestand an der Von-Stauffenberg-Straße (Altbau). Der Stellplatzbedarf eines Vorhabens berechnet sich zunächst im Einzelfall und nach den örtlichen Gegebenheiten und in zweiter Linie nach den Richtzahlen der Landesbauordnung (BauO NRW). Bei guter ÖPNV-Anbindung des Grundstückes wie im vorliegenden Fall können anstelle der im allgemeinen zu wählenden Mittelwerte die Mindestwerte der BauO NRW angesetzt werden. Danach löst das Vorhaben mit der geplanten Nutzung folgenden Stellplatzbedarf aus:

Büros (Bedarf 1 Stpl. je 30-40 (40 = Mindestwert) m² Nutzfläche):

Altbau:

→ ca. 5.245 m² Bruttogrundrissfläche (BGF), davon 65 % = 3.410 m² Nutzfläche

Bedarf Altbau $3.410 / 40$ = 85 Stpl.

Neubau einschließlich Flächen im Sockelgeschoss:

→ ca. 13.100 m² Bruttogrundrissfläche, davon 65 % = 8.515 m² Nutzfläche

Bedarf Neubau $8.515 / 40$ = 213 Stpl.

Summe Stellplatzbedarf Alt- und Neubau = 298 Stpl.

Im Plangebiet sind ca. 300 Stellplätze in einer Tiefgarage mit zwei Ebenen und einer Zufahrt von der Sperlichstraße westlich der Straßenrandbebauung geplant. Es ist nicht zu befürchten, dass über diese Zahl hinausgehender Bedarf entstehen könnte, zumal nach den Erfahrungen des LVM der Anteil an Radfahrern bzw. Nutzern öffentlicher Verkehrsmittel wesentlich höher ist als mit den Richtzahlen angenommen. Aus demselben Grund ist auch die bestehende Tiefgarage im nördlichen Teil des LVM-Geländes nicht ausgelastet. Ein ggfs. temporär auftretender höherer Bedarf könnte deshalb auch dort aufgefangen werden. Es ist somit kein vorhabenbedingter Parksuchverkehr zu erwarten, erst recht nicht innerhalb des Wohngebietes.

Nach den üblichen Berechnungsverfahren lösen die neuen Stellplätze insgesamt täglich ca. 680 zusätzliche Fahrten aus. Die mit 450 geplante Anzahl an neuen Arbeitsplätzen wurde zur Sicherheit mit einem Zuschlag auf 500 erhöht; hierfür ergeben sich ca. 800 zusätzliche Fahrten pro Tag. Diese ungünstigere Verkehrsmenge wurde der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt, die dafür folgendes feststellt:

Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Aufnahme des Mehrverkehrs in der Weseler Straße ist möglich, ohne dass sich die dortige Verkehrssituation verändert: Ampelphasen und Grüne-Welle-System bleiben unbeeinflusst. Auch der Koldering kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen, da die Sperlichstraße den wesentlich kürzeren und tragfähigeren Anschluss bietet und infolgedessen für den Anschluss Koldering nur mit einem sehr geringen Verkehrsanteil zu rechnen ist.

Erschließungsstraßen

Die Einmündung der Sperlichstraße in die Weseler Straße ist in den Hauptverkehrszeiten bereits heute überlastet. Probleme ergeben sich vor allem im Bereich der Kreuzung Von-Stauffenberg-Straße, da der Rückstau vor der Ampelanlage bis über diese Kreuzung hinaus in nördliche und südliche Richtung in die Von-Stauffenberg-Straße reicht. Zur Aufnahme des aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrs ist die Aufgabe des Parkstreifens auf der südlichen Straßenseite und die Schaffung einer zusätzlichen Abbiegespur in der Sperlichstraße notwendig.

Aus diesem Grund sieht die Planung die Verbreiterung der Sperlichstraße zwischen Von-Stauffenberg-Straße und Weseler Straße auf zwei Abbiegespuren mit einem getrennten Radweg vor. Die vorgesehenen Maßnahmen werden die Einmündung für die Summe der bestehenden und der neuen Verkehre ausreichend leistungsfähig machen und darüber hinaus zur Entlastung des bestehenden Engpasses beitragen.

Auf den dort derzeit bestehenden Fußweg wird verzichtet, um den Eingriff in die südlich angrenzende Grünfläche zu minimieren. Er ist funktional auch entbehrlich, da in der Von-Stauffenberg-Straße keine Fortsetzung gegeben und die Überquerung der Weseler Straße nur auf der nördlichen Straßenseite der Sperlichstraße möglich ist.

Durch den Mehrverkehr in der Sperlichstraße zwischen der Kreuzung mit der Von-Stauffenberg-Straße und der Tiefgaragenzufahrt wird ihr Charakter als Anliegerstraße nicht beeinträchtigt. Die Anlieferung ist ebenfalls problemlos über die Von-Stauffenberg-Straße möglich. Eine Ausweitung des bestehenden Haltverbots wäre hier ordnungsrechtlich nicht gerechtfertigt und würde auch zu einer nicht gewünschten Geschwindigkeitserhöhung führen. 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.

Sollte sich nach Realisierung der Planung herausstellen, dass entgegen der – hinreichend gesicherten – Annahme der verkehrstechnischen Untersuchung, dass der vorhabenbedingte Verkehr ausschließlich über den östlich der Tiefgaragenzufahrt gelegenen 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.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet. Die Beschaffenheit des Bodens lässt eine Versickerung der Dachflächenentwässerung auf dem Grundstück nicht zu; die Regenwasserabführung erfolgt daher über das Rohrleitungsnetz.

6.5 Immissionsschutz

Lärm

Von der Planung gehen tagsüber keine Lärmimmissionen auf die Umgebung des Plangebietes aus, die aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Für die Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr wird Lieferverkehr ausgeschlossen; für die Tiefgarage ist eine generelle Schließung jedoch organisatorisch nicht möglich. Dabei wird das Wohngebiet Von-Lüninck-Straße durch den geplanten Baukörper selbst vor Immissionen von der Tiefgaragenzufahrt abgeschirmt, für die angrenzende Wohnbebauung an der Sperlichstraße ist jedoch Lärmschutz zur Nachtzeit erforderlich.

Im Bebauungsplan wird deshalb ein dem nächtlichen Ruhebedürfnis entsprechender niedriger Lärmpegel festgesetzt, der durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise Lärm-

schutzwand oder Einhausung einzuhalten ist. Deren genaue Form und Anordnung kann in der weiteren Gebäudeplanung festgelegt werden; die Wirksamkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme wird die Lärmimmissionen am Tage noch weiter verringern.

An den geplanten Gebäuden selbst werden die Orientierungswerte vorrangig durch die in der Weseler Straße vorhandenen Verkehrslärmemissionen überschritten. Hier ist der erforderliche vorbeugende Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Fassade sicherzustellen. Im Bebauungsplan werden deshalb nutzungsbezogene Lärmpegelbereiche und die Einhaltung der einschlägigen Schallschutznorm festgesetzt.

Sonstige Immissionen

Zur Vermeidung von störenden Lichtreflexionen und von nächtlichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Gebäudebeleuchtung werden eine Illumination des Gebäudes und der Einsatz verspiegelter Gläser ausgeschlossen. Weitere, mehr als geringfügige Immissionen sind nicht zu erwarten und daher auch im Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen (Nähere Angaben siehe 8.4.1). Die Einhaltung der zulässigen Lärm- und Luftschadstoffwerte durch die Entlüftung der Tiefgarage oder sonstige Lüftungsanlagen kann erst nach Planung der gebäudetechnischen Anlagen festgestellt werden und ist daher im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Flächenbilanz

	VEP-Fläche		Ergänzungsflächen		Plangebiet Summe	
					1,10 ha	100 %
Kerngebietsfläche	0,88 ha	80 %			0,88 ha	80 %
Öffentliche Verkehrsfläche			0,22 ha	20 %	0,22 ha	20 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

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 beschrieben und bewertet werden. Dazu gehört auch eine Darstellung der so genannten Nullvariante (s. 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 angemessenerweise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht enthält darüber hinaus einen Hinweis auf das nach § 4c BauGB vorgesehene Monitoring (s. 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 Abwä-

gung. Diese hat vielmehr unter Berücksichtigung aller, vor allem auch der investiven Belange zu erfolgen (s. 9. Gesamtabwägung).

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wird auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt. Die Umweltprüfung wird auf Grundlage von Gutachten, die für die Planung erstellt wurden, vorhandener Daten sowie der Stellungnahmen aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Baumassenverteilung und eine Erhöhung der baulichen Dichte auf einem Teil der erneut beplanten Fläche innerhalb des bereits bestehenden Kerngebietes geschaffen.

Es ist der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant. Das vorhandene, ehemals von der Wohn- und Stadtbau GmbH genutzte Gebäude soll abgerissen werden. In den Neubau wird der 5- bis 7-geschossige Gebäudebestand an der Von-Stauffenberg-Straße 16-18 (ehemaliges Gerling-Haus) einbezogen. Die Planung sieht eine Höhenstaffelung des Neubaus von 8 Geschossen im Kreuzungsbereich (Sperlichstr. / Von-Stauffenberg-Str.) über 5 bis zu 3 Geschossen im Westen vor. Der Neubau und Teile des Grundstücks werden von einer Tiefgarage mit zwei Ebenen für ca. 300 Stellplätze unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt soll durch aktiven Lärmschutz, beispielsweise Lärmschutzwand oder Einhausung, nach Westen hin abgeschirmt werden. Weiterhin ist eine neue Rechtsabbiegespur von der Sperlichstraße in die Weseler Strasse geplant.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Von den im § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB genannten Umweltschutzzielen in Fachgesetzen und -plänen sind für den vorliegenden Bebauungsplan im wesentlichen folgende relevant und zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz: Untersuchung der Lärmimmissionen, insbesondere im Bereich des angrenzenden Wohngebietes (s. 8.4.1);
- Bundesnaturschutzgesetz: Eingriffs-/Ausgleichsregelung für den Eingriff in Natur und Landschaft (s. 8.4.2);
- Wasserhaushaltsgesetz: Untersuchung der möglichen Auswirkungen der Planung (insbesondere der Tiefgarage) auf die Grundwassersituation (s. 8.4.4).

Schutzausweisungen

Im Plangebiet und der Umgebung bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes (Wasserschutzgebiete etc.). Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

8.4 Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potenziellen Auswirkungen des geplanten neuen Gebäudes mit Tiefgarage. Geeignete Vermeidungs-, Verringerungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen (für Eingriffe in Natur und Landschaft) werden in den jeweiligen Kapiteln genannt. Anschließend werden die Nullvariante sowie die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten thematisiert. Der Untersuchungsraum wurde jeweils so weit gefasst, wie Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, d.h. diese reichen auch über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

8.4.1 Menschen

Derzeitige Umweltsituation

Die beiden Grundstücke, über die sich die Planung erstreckt (s. 8.2), liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 309, Teilbereich II, der ein Kerngebiet ausweist. Die Grundstücke werden entsprechend bereits im Ist-Zustand mit Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes wird beidseitig der Von-Stauffenberg-Straße sowie südlich der Sperlichstraße, westlich der Von-Stauffenberg-Straße durch Verwaltungsbauten geprägt. Südlich der Sperlichstraße und östlich der Von-Stauffenberg-Straße liegt eine Grünanlage, deren Aufwuchs waldähnlichen Charakter hat und durch Trampelpfade erschlossen ist. Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt das reine Wohngebiet im Bereich der Von-Lüninck-Straße mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Es ist mit den benachbarten Bereichen durch Fuß- und Radwege verbunden. Die Sperlichstraße ist vor der Einmündung der Dunantstraße für die Durchfahrt von Kfz gesperrt. Südwestlich des Kerngebietes schließt sich mit der Aaseestadt großflächig Wohnnutzung in vorrangig zweigeschossiger Bebauung an.

Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der möglichen umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich Lärm, Luftschadstoffe, Licht und einer möglichen Verschattungswirkung des Gebäudes zu untersuchen.

Lärmimmissionen

Zur Untersuchung der mit der Planung verbundenen Lärmimmissionen wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft nts, Januar 2005). Hierbei wurde insbesondere die Fragestellung untersucht, ob möglicherweise relevante Lärmimmissionen im Bereich der benachbarten Wohnbebauung auftreten könnten. Für die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmeinwirkungen wurden die jeweils am stärksten belasteten Immissionspunkte innerhalb des benachbarten reinen Wohngebietes sowie im Bereich des Kerngebietes untersucht. Weiterhin wurde das geplante Gebäude auf Lärmeinwirkungen und die daraus resultierende Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen untersucht.

Für die Untersuchung wurden aus den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung, die ihrerseits bereits auf einer ‚Worst-case‘-Betrachtung beruhen, die ungünstigsten Annahmen abgeleitet, sodass die Prognosen in doppelter Hinsicht auf der sicheren Seite liegen.

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 strengerem 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.

Ergänzende Immissionsschutznachweise zu Lärmschutz und Luftreinhaltung werden im Zusammenhang mit der Planung der Tiefgaragenlüftungsanlage im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Im Einzelnen hat die lärmtechnische Untersuchung folgendes festgestellt:

a) Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm nach TA Lärm

Die Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm, die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu betrachten sind, entstehen auf Grund der Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie durch die Anlieferung der Kantine mit Lieferfahrzeugen. Die Zufahrt der Tiefgarage wird von der Sperlichstraße her durch eine Rampe erschlossen; die Lärmschutzuntersuchung stellt die Auswirkungen ohne und mit einer beispielhaft angenommenen aktiven Lärmschutzmaßnahme dar. Als maßgebliche Emittenten der Tiefgarage sind die Zufahrts- und Abfahrtswege auf der Rampe und der Sperlichstraße, sowie die Überführung einer Regenrinne vor der Rampe und die Öffnung zur Tiefgarage zu berücksichtigen.

Tab. 1: Maximale Pegelaußenbelastungen (nach TA Lärm) am Tage

Emittent	Immissionsort	Max. Pegel- außenbelastung <u>ohne</u> aktive Lärm- schutzmaßnahme	Max. Pegel- außenbelastung <u>mit</u> aktiver Lärm- schutzmaßnahme	Richtwert TA Lärm (Tag)
Tiefgarage	Sperlichstr. 28 (Nr. 01.1) ¹⁾	47,1 dB(A)	41,8 dB (A)	50 dB(A) (Reines Wohngebiet)
Anlieferung Kantine	Von-Lüninck-Str. 50-52 (Nr. 06.2) ¹⁾	47,4 dB(A)	47,4 dB (A)	
Tiefgarage	Sperlichstr. 25 (DRK- Gebäude) (Nr. 04.1) ¹⁾	48,8 dB(A)	46,6 dB (A)	60 dB(A) (Kerngebiet)
Anlieferung Kantine	Von-Stauffenberg-Str. 12 (Nr. 05.2) ¹⁾	49,8 dB(A)	49,8 dB (A)	

¹⁾ Lage der Immissionspunkte (Ziffern in Klammer) s. lärmtechnische Untersuchung

Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass bereits ohne aktive Lärmschutzmaßnahme an keinem Immissionsort tagsüber die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) durch den Betrieb der Tiefgarage mit Zufahrt überschritten werden. An den jeweils am stärksten belasteten Immissionspunkten im reinen Wohngebiet (Sperlichstraße 28, südwestliche Hausfront) sowie im Kerngebiet (DRK-Gebäude, Sperlichstr. 25, nordöstliche Hausfront) werden die Richtwerte der TA Lärm unterschritten (s. Tab. 1). Bei Anordnung einer Lärmschutzwand im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ergibt sich eine weitere erhebliche Minderung der Lärmpegel an den dort angrenzenden Immissionspunkten.

Als Ergebnis des Lärmgutachtens ist weiterhin festzuhalten, dass die Tiefgarage nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ohne Lärmschutzmaßnahmen nur eingeschränkt genutzt werden kann. Das Gutachten untersucht daher die nächtliche Immissionssituation in verschiedenen Fallgestaltungen. Bei beispielsweise maximal 12 Fahrbewegungen und aktivem Lärmschutz in Form einer gebogenen Lärmschutzwand in Verlängerung der äußeren westlichen Gebäudefassade können die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird die Einhaltung dieser Richtwerte unabhängig von den Nutzungsmodalitäten festgeschrieben. Somit ist auch nachts in jedem Fall ausreichender Lärmschutz gewährleistet. Die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer weiteren Unterschreitung der Tageswerte des Lärms aus der Tiefgaragenzufahrt (s. Tab. 1).

Zur Ermittlung der Verträglichkeit der geplanten Anlieferung der Kantine mit Lieferfahrzeugen über die bestehende Grundstückszufahrt von der Von-Stauffenberg-Straße in dem Hof zwischen Bestand und Neubau wurden 3 LKW-Anlieferungen in der Zeit von 6.00 – 7.00 Uhr unter Anrechnung eines Zuschlages von 6 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten in reinen Wohngebieten berücksichtigt. 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.

Als Ergebnis der Berechnungen ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der Maximalpegel durch die Anlieferung der Kantine die Richtwerte der TA Lärm sowohl im Wohn- als auch im Kerngebiet unterschritten werden (s. Tab. 1). Sofern allerdings eine Anlieferung durch LKW in der Nacht vorgesehen wäre, würden die dann zu Grunde zu legenden niedrigeren Richtwerte überschritten. Als Vermeidungsmaßnahme sind deshalb Anlieferungen zur Nachtzeit im Bebauungsplan ausgeschlossen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

b) Verkehrslärm

Weiterhin war zu prüfen, welche Auswirkungen die Zunahme des öffentlichen Verkehrs durch das Bauvorhaben bzw. die Tiefgarage und die Anordnung einer Abbiegespur im Einmündungsbereich der Sperlichstraße in die Weseler Straße auf die umliegende Bebauung hat. Es wurden für repräsentative Immissionsorte die Beurteilungspegel bedingt durch Verkehrslärm aus der

Bestands- und Prognoseberechnung untersucht und nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bewertet.

Es ist festzustellen, dass im gesamten Untersuchungsbereich an keinem Immissionsort durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder durch die Anordnung der Abbiegespuren die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Somit ist eine weitere Prüfung der Berechnungsergebnisse nach der 16. BImSchV (Pegelanstieg von ≥ 3 dB(A), Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze von 70/60 dB(A)) nicht erforderlich.

c) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau)

Es wurde ermittelt, welche Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan als Grundlage für passive Lärmschutzmaßnahmen am geplanten Gebäude festzusetzen sind. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte (DIN 18005) aufgrund der maßgeblichen Emittenten (z.B. alle vorhandenen Strassen einschließlich der Weseler Str.) überschritten werden. Entlang der Gebäudefronten zur Sperlichstraße und Von-Stauffenberg-Straße sind die Lärmpegelbereiche II (bei Werten von über 55 bis 60 dB(A)) sowie III (bei Werten von über 60 bis 65 dB(A)) erforderlich. An der Ostseite des Neubaus an der Von-Stauffenberg-Straße wird der Lärmpegelbereich IV bei Lärmwerten von über 65 bis 70 dB(A) erreicht. Die Lärmpegelbereiche dienen als Grundlage für passive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Gesamtbeurteilung

Auch unter ungünstigen Voraussetzungen - wie einer vollen Belegung der Tiefgarage und einem hohen Anteil zusätzlicher Fahrten sowie der Verwendung von LKW statt Kleinlieferfahrzeugen bei der Anlieferung der Kantine - werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den repräsentativen Immissionsorten unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden durch den vorhandenen und zusätzlichen öffentlichen Verkehr an den Immissionsorten ebenfalls nicht überschritten. Als Grundlage für passive Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine Verträglichkeit des Bauvorhabens mit der benachbarten Bebauung gegeben ist, da der Bebauungsplan sicherstellt, dass zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) keine Anlieferungen stattfinden und bei der Benutzung der Tiefgarage auch die nächtlichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Lufthygiene

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 betroffene-

nen 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. Es liegen weder im Ist-Zustand noch planungsbedingt relevante Emissionen vor. Überschreitungen der verkehrsbezogenen Konzentrationsgrenzwerte der 22. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte) sind auf Grund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelegung der Straßen auch nach Realisierung des Neubaus mit Tiefgarage nicht zu erwarten.

Die Emissionen aus der Tiefgaragenentlüftung sind im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen zu beurteilen. Eine diesbezügliche Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Verschattung

Die Auswirkungen der neu geplanten Bebauung im Hinblick auf die mögliche Verschattung im angrenzenden Wohngebiet wurden in einer Verschattungssimulation untersucht. In der Untersuchung wurden verschiedene Jahreszeiten an folgenden Tagen betrachtet:

- 17. Januar (Winteraspekt, tiefer Sonnenstand),
- 21. März (Frühlingsanfang, Tag- und Nachtgleiche),
- 21. April (Frühlingsaspekt),
- 21. Juni (Sommeranfang, Sonnenhöchststand),
- 21. Juli (Sommeraspekt).

Es wurden jeweils in Modellfoto und Planzeichnung für jeden der angegebenen Tage verschiedene Zeiten dargestellt. Dabei stellen die Zeichnungen eine vereinfachte Schattenkonstruktion dar; die tatsächliche Brechung des Schattens an den Baukörpern, die eine Verkürzung des Schattenwurfes bedeutet, wurde vernachlässigt; dies ist anhand der Modellfotos nachvollziehbar.

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.

Weitere Aspekte, die für den Menschen relevant sind, wie z.B. Stadtbild und Kulturgüter werden in den einzelnen Kapiteln thematisiert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Derzeitige Umweltsituation

Pflanzen

Das Gebiet des Bebauungsplans ist stark städtebaulich geprägt. Annähernd naturnahe Biotopstrukturen finden sich lediglich in Form eines noch relativ jungen Eichen-Buchenwaldes südlich des Einmündungsbereichs der Sperlichstraße in die Weseler Straße. Allerdings ist der gesamte Bestand durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Aasee“ mit Wohnbebauung bzw., im zu betrachtenden Planausschnitt, mit nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche (Hausgarten) überplant.

Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen sind die Biotop-/Nutzungstypen im Bestand stark gärtnerisch geprägt. Sie beschränken sich auf Abstandsgrünflächen mit bodendeckender oder heckenartiger Pflanzung sowie Zierrasen im Bereich von Gebäuden, Parkplätzen und entlang der Grundstücksgrenzen. Der Baumbestand ist durchgängig nicht älter als ca. 30 Jahre und wurde vermutlich im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen der vorhandenen Baukörper gepflanzt. Zum Teil sind später dann noch Nachpflanzungen erfolgt (Baumalter ca. 10 Jahre).

Im Rahmen der Nutzungskartierung nach Biotoptypen, die auf der Basis des Kartierungsschlüssels der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW) im Oktober 2004 durchgeführt wurde, sind folgende Strukturen erfasst worden:

- Gebäude
- Sonstige Versiegelung
- Bodendeckende Pflanzung mit Baumgruppen (Efeu, Immergrün, Eichen)
- Ziergeholzpflanzung, teilweise baumüberstellt (Platanen)
- Ziergeholzpflanzung ohne Baumüberstellung
- Heckenpflanzung, teilweise geschnitten aus standortheimischen Arten (Hainbuchenhecke mit Platanen, Birken, Baumhasel, etc.)
- Zierrasenfläche, teilweise baumüberstellt (Platanen an der Sperlichstr.)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten) laut B-Plan 43 südlich der Sperlichstr.: Grünanlage mit waldartigem Charakter mit randlichem Brennesselsaum und Rasenstreifen.

Alle kartierten Biotop-/Nutzungstypen weisen nur relativ niedrige Biotopwertigkeiten auf. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass alle Vegetationsflächen relativ klein sind und von versiegelten Flächen umschlossen werden. Darüber hinaus setzen sich die Bestände meist aus reinen Ziergehölzen, teils in flächig bodendeckender Pflanzung zusammen, deren naturschutzfachlicher Wert sehr gering ist. Der Baumbestand wurde ebenfalls aufgenommen. Hinsichtlich der

landschaftsökologischen Qualitäten zeigt sich der Bestand auf Grund des Standorts, des Alters sowie teilweise der Baumarten ebenfalls insgesamt relativ geringwertig.

Tiere

Auf Grund der bereits im Ist-Zustand vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Bereich des Neubaus und damit des Fehlens geeigneter Lebensräume für Tiere sind lediglich solche Arten zu erwarten, die sich an diese Voraussetzungen anpassen können (Tiere des Siedlungsraumes). Die Grünanlage mit waldartigem Charakter südlich der Sperlichstraße bietet auf Grund der Dichte des Bestandes und der Größe der zusammenhängenden Fläche bessere Voraussetzungen als Nahrungs- und Bruthabitat für Vogelarten. Diese Fläche wird nur geringfügig randlich von der Erweiterung der Sperlichstraße betroffen.

Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Untersuchung des Schutzgutes Tiere im Plangebiet nicht erforderlich.

Biologische Vielfalt

Bedingt durch die städtebaulich verdichtete Bestandssituation sind weder wertvolle und vielschichtige Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, noch besitzt die faunistische Ausstattung besondere Relevanz. Insofern ist die biologische Vielfalt gering.

Die landschaftsökologische Bestandsbewertung auf Basis des städtischen Bewertungsverfahrens für Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt für das rd. 1,1 ha große Plangebiet eine Wertigkeit von 17.763 Werteinheiten. Die durchschnittliche Wertstufe beträgt 1,6. Auf Grund der Tatsache, dass der Raum im Wesentlichen von Bebauung, versiegelten Zuwegungen, Parkplätzen und Verkehrsflächen geprägt wird, ist die Versiegelungsquote mit 77,2 % sehr hoch.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans wird der Bereich des Plangebiets nahezu vollständig umgestaltet. Neben den Hochbaumaßnahmen, mit denen weitere Versiegelungen einhergehen (Gesamtversiegelungsquote + 10 % auf nunmehr 87,2 %, einschließlich erdüberdeckter Tiefgarage) wird der gesamte Gehölzbestand einschließlich der Ziergrünflächen beseitigt.

Ein Erhalt der Bäume, die im Kreuzungsbereich Sperlichstraße/Von-Stauffenberg-Straße stocken (Eichenbaumgruppe mit bodendeckender Pflanzung, Stammdurchmesser 30-40 cm) sowie drei Platanen an der Sperlichstraße mit Stammdurchmessern von ca. 50 cm ist auf Grund des Heranrückens der Gebäude an den öffentlichen Raum nicht möglich. Für eine Erhaltung des Bestandes wäre ein deutlicher Abstand zwischen den Bäumen und der zukünftigen Tiefgarage von mindestens 10 m (gemessen ab Baummitte) erforderlich, so dass eine optimale Grundstücksausnutzung nicht mehr gegeben wäre. Darüber hinaus wäre eine Verlagerung der Baukörper weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein im Hinblick auf eine großflächige und zusammenhängende Grüngestaltung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ungünstig.

Der Erhalt der teils aus standortheimischen Arten bestehenden Heckenpflanzung mit Einzelbäumen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist auf Grund des Heranrückens der Tiefgarage (Abstand ca. 2,20 m) nur unter Anwendung besonderer Maßnahmen zum Schutz der Bäume möglich. Ob diese Maßnahmen zur Anwendung kommen und erfolgreich sind, kann erst bei der Baudurchführung bzw. danach entschieden werden. In der landschaftsökologischen Bewertung wird deshalb von einem Verlust der Bäume ausgegangen („Worst-case“-Betrachtung). Der Ausgleich für die verloren gehenden Bestände wird durch Pflanzgebotsfestsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Für die Einrichtung der Rechtsabbiegespur muss etwa 1,5 m in den vorhandenen Waldbestand südlich der Sperlichstraße eingegriffen werden. Der Bestand ist allerdings durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 mit Wohnbauflächen überplant. Im vom Eingriff betroffenen Be-

reich weist der Bebauungsplan „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ aus. Insofern wird für die Eingriffsbilanzierung der Biotoptyp „Hausgarten“ zu Grunde gelegt. Trotz der planrechtlichen Beurteilungsgrundlage geht im Zuge der Realisierung des Eingriffs de facto kaum Gehölzbestand verloren, da dem eigentlichen Hochwald ein relativ breiter Brennesselsaum vorgelagert ist. Lediglich punktuell müssen wenige relativ junge Hainbuchen gerodet werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen im Bereich der Bauflächen fast alle heute vorhandenen Grünflächen verloren. Um diesen Eingriff zu vermindern, weist der Bebauungsplan umfangreiche grüngestalterische Festsetzungen auf. So sind alle Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Tiefgarage wird mit einer rd. 1 m bis 2 m mächtigen Erdaabdeckung überdeckt, so dass neben den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Bebauungsplangebiet auch hier Gehölzpflanzungen bzw. eine grüngestalterische Überplanung möglich wird. Die Umsetzung wird durch textliche und grafische Festsetzung sichergestellt.

Auf der Grundlage aller bauleitplanerischen Festsetzungen wurde der Bebauungsplanentwurf ebenfalls einer landschaftsökologischen Bewertung unterzogen. Diese schließt im Ergebnis mit 21.698 Werteinheiten ab. Die durchschnittliche Wertstufe des Planentwurfs beträgt 1,96. Im Abgleich mit der Bestandssituation (17.763 Werteinheiten, durchschnittliche Wertstufe 1,60) ist mit der Realisierung des Bebauungsplans somit eine landschaftsökologische Verbesserung verbunden. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

Ergänzend 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.

8.4.3 Boden

Derzeitige Umweltsituation

Die Böden des Plangebietes sind mit Ausnahme des Waldes südlich der Sperlichstr. bereits im Ist-Zustand überwiegend versiegelt, so dass dort keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr bestehen. Im Bereich der Waldfläche ist ein Gley-Podsol als Bodentyp zu identifizieren (weitere Aussagen zu den geologischen Verhältnissen, zum Grundwasser und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens s. 8.4.4 bzw. Hydrogeologisches Gutachten, Dipl. Ing. K. Umpfenbach, 2004).

Erkenntnisse über Altlast-/Verdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung

Gemäß der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Planung ist eine Zunahme der Versiegelung von rund 10 % der bisherigen Versiegelungsquote verbunden. Es handelt sich jedoch um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines bereits überwiegend versiegelten und als Kerngebiet bebauten Bereiches. Damit entspricht die Planung den o.g. Anforderungen.

8.4.4 Wasser

Derzeitige Umweltsituation

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Im folgenden wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser das Grundwasser thematisiert. Zur Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse und der möglichen Auswirkungen des Neubaus mit Tiefgarage auf das Grundwasser wurde ein hydrogeologisches Gutachten für die Planung erstellt (Dipl. Ing. K. Umpfenbach, 2004). Die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung sind im folgenden zusammengefasst.

Geologische Verhältnisse

Die Bebauungsfläche liegt knapp 100 m westlich des von Süden nach Norden verlaufenden Münsterländer Kiessandzuges. Die kiesigen Sande sowie Fein- bis Grobsande des Kiessandzuges sind Grundwasserspeicher und dienen der Grundwasserversorgung der Stadt Münster. Westlich des Kiessandzuges schließen sich Sande (äolisch und fluviatil) und Schluffe als eiszeitliche und nacheiszeitliche Ablagerungen an. Zwischen dem Kiessandzug und der Von-Stauffenberg-Straße wurden diese Böden in natürlichen Prozessen umgelagert und Ablagerungen der Nacheiszeit mit gelegentlichen geringfügigen humosen Einschaltungen gebildet. Im Südwesten der Baufläche treten erste Verzahnungen mit der Grundmoräne auf, deren Ablagerungen Richtung Dunantstraße / Von-Witzleben-Straße bis nahe zur Geländeoberkante (GOK) ansteigen. Der Festgesteinsuntergrund wird aus den Mergelsteinen der Oberkreide gebildet. Seine Oberfläche liegt im Baubereich in etwa 8,0 bis 9,0 m Tiefe unter GOK und fällt in Richtung Kiessandzug auf $\geq 13,5$ m Tiefe ab.

Grundwasserverhältnisse

Porengrundwasserleiter: Der Grundwasserstand wurde am 31.08.04 in 3,82/4,42 m unter Geländeniveau entsprechend 59,14/58,34 m ü. NN (Normal-Null) angetroffen. Großflächig besteht innerhalb des geplanten Baugrundstückes ein Gefälle des Porenwasserleiters nach Ost-Nord-Ost. In Höhe des Übergangs der Gebäude Nordwest-Lotto zu LVM dreht die Fließrichtung leicht nach Nord-Nord-Ost (NNO) ab. Bezogen auf den Pegel Ecke Sperlichstraße / Weseler Straße (Nr. 190 F, s. hydrogeolog. Gutachten) schwanken die Grundwasserstände bei langjähriger Betrachtung um rd. $\pm 1,00$ m, wobei eine exakte Übertragung auf die Grundwasserspiegellage der Neubaufäche nur bedingt möglich ist.

Kluftgrundwasserleiter: Der als 2. Grundwasserstockwerk zu bezeichnende Kluftwasserleiter der Oberkreide führt unterhalb seiner stärker verwitterten Zone stark gespanntes Wasser. Von einer nennenswerten Verbindung zwischen dem 1. und 2. Grundwasserstockwerk ist den Aufschlüssen des Hydrogeologischen Gutachtens zufolge nicht auszugehen. Falls punktuelle Verbindungen dennoch auftreten, dürften sie am ehesten in der Südwestecke liegen, wo die Verwitterungsschicht des Kreidemergels nur sehr gering ausgebildet ist. Anzunehmen sind dagegen Verbindungen der beiden Grundwasserstockwerke im Übergang zum weiter entfernt liegenden Kiessandzug.

Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Grundwasser

Bauzeitliche Auswirkung

Die Einbindetiefe des Bauwerkes in das Grundwasser beträgt 8 - 9 m. Die Baugrube soll mit einem wasserdichten vertikalen Verbau umschlossen werden, so dass Grundwasser nur noch über die Sohle Zutreten kann. Bei einer Absenkung von ca. 7 m wird ein Wasserzutritt über die Sohle von 15 - 25 m³/h erwartet mit einer geschätzten Reichweite der Absenkung im Kluftwasserleiter von 200 - 250 m (nur als Grundwasserdruckfläche im Peilrohr erkennbar). Die durch Reduzierung des Auftriebs entstehenden zusätzlichen vertikalen Spannungen bewirken im festen Mergel nur äußerst geringe Setzungen, die für die im Lockergestein gegründeten Bauwerke als vernachlässigbar einzustufen sind. Die Absenkung des Porenwasserleiters dürfte wesentlich geringer ausfallen, da die Baugrube mit einer wasserdichten Wand umschlossen ist und außerhalb der Baugrube eine weitestgehend undurchlässige verwitterte Kreidemergelschicht den Kluft- und Porenwasserleiter hydraulisch trennt. Zusätzlich wird der verwitterte Kreidemergel von Geschiebemergel oder Schluff überlagert, der als gering durchlässig anzusehen ist.

Da Fehlstellen in der Verwitterungszone sowie Dichtungsunterbrechungen im Geschiebemergel und Schluff punktuell nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, Verbindungen von den oberen Schichten zum Kluftwasserleiter über den Kiessandzug möglich sind und auch die Dichtwand selber Fehlstellen aufweisen kann, muss auch mit einem Absinken des Porenwasserspiegels in einer Größenordnung von etwa 1,0-1,8 m gerechnet werden. Unterstellt man eine beispielsweise 1,0 m tiefe Erstabsenkung, dann werden bei den Böden Setzungen von etwa 1-1,5 mm erwartet, die wegen der Gleichmäßigkeit vernachlässigbar sind.

Die bauzeitliche Grundwasserabsenkung hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Wasserversorgung der Bäume im Umfeld. Im hydrogeologischen Gutachten wird festgestellt, dass das Niederschlagswasser bei der Versickerung auf dem Weg zum Grundwasser durch die Schluffbänder im Boden vorübergehend zwischengespeichert wird. Durch dieses aufgestaute Niederschlagswasser findet die Versorgung der Bäume im Umfeld statt. Auch bei einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung wird die Versorgung der Bäume über das aufgestaute Niederschlagswasser sichergestellt, da die Grundwasserabsenkung auf das Versickerungsverhalten keinen Einfluss hat.

Auswirkungen nach Fertigstellung des Gebäudes

In den Anstrombereichen entlang der Südwest- und Nordwestwand kann sich ein Aufstau ergeben. Der Aufstau wird nahe der Südwestecke am größten sein und sich entlang der Wände abflachen. Zum Unterstrom, also an den nordöstlichen Bauwerkskanten, wird sich im Strömungsschatten des Tiefgaragenkomplexes eine entsprechende Grundwasserspiegelabsenkung theoretisch ähnlicher Größenordnung zeigen. Ein Aufstau von max. etwa 0,75 m bei einer Reichweite von 50-100 m ist zu erwarten.

Bei den prognostizierten Grundwasserstandsänderungen könnten im Fall von allgemein hohen Grundwasserspiegellagen Auswirkungen auf benachbarte Bauwerke nicht ausgeschlossen werden (Bemessungswasserstände für Kellergeschosse, Vernässung von Kellern). Zur Vermeidung solcher Auswirkungen und um den Grundwasseraufstau abzubauen, werden deshalb sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung des Bauwerkes Gegenmaßnahmen getroffen (Dränierung mit Wiedereinleitung auf der Abstromseite).

Ein weiteres Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens ist, dass die Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen aufgrund der geringen vertikalen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nicht möglich ist.

Hinweis: Seitens des Vorhabenträgers ist eine Sammlung des Niederschlagswassers der Dachflächen und Nutzung als Brauchwasser geplant.

Hydrogeologische Beweissicherung

Es ist eine hydrogeologische Beweissicherung vorgesehen. Sie wird im Zusammenhang mit dem erforderlichen Erlaubnisverfahren zur bauzeitlichen Grundwasserabsenkung mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser sowie etwaige Folgewirkungen auf Gebäude sowie die Vegetation (Bäume) vernachlässigbar sind bzw. mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahme zu verhindern sind. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

8.4.5 Klima / Luft

Derzeitige Umweltsituation / Auswirkungen der Planung

Die Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse weist das Plangebiet den stark verdichteten Siedlungsbereichen (zwischen Koldering und Weseler Strasse) zu. Derartige Flächen weisen bei entsprechenden Wetterlagen (windschwach, klarer Himmel) im Sommer nachts auf Grund der Wärmeabstrahlung der bebauten und versiegelten Flächen höhere Temperaturen als Freilandbereiche außerhalb der Stadt auf. Dieser sog. Wärmeinseleffekt besteht bereits im Ist-Zustand und wird durch die Neubebauung nicht wesentlich verändert. Die Hauptwindrichtung wird durch das geplante Gebäude nicht verstellt, der Luftaustausch insbesondere in dem benachbarten Wohngebiet nicht behindert.

Die vorhandenen Bäume im bebauten Bereich mindern tagsüber durch ihre Schattenwirkung die Strahlungstemperatur und führen zu einem günstigen Lichtklima. Dieser günstige bioklimatische Effekt zeichnet auch die Waldfläche südlich der Sperlichstraße aus. Ansonsten ist für derartige kleine innerstädtische Waldflächen gemäß der Stadtklimaanalyse auf Grund der in den Stammraum einsickernden, hochtemperierten städtischen Luftmassen ein ähnliches Bioklima wie in den benachbarten bebauten Bereichen festzustellen.

Wind

Aus den Windkanalversuchen, die im Jahre 1995 durch das Labor für Bauwerksaerodynamik Ruscheweyh Consult GmbH, Aachen, durchgeführt wurden, 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 weder damit zu rechnen, dass erhöhte Windgeschwindigkeiten auftreten werden noch dass die Durchlüftung der Wohnanlage beeinträchtigt werden könnten.

Die Themen Verschattung und Lufthygiene werden unter 8.4.1 behandelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft keine wesentlichen Auswirkungen hat.

8.4.6 Landschafts- / Siedlungsbild

Derzeitige Umweltsituation

Das Siedlungsbild wird durch die dichte Bebauung des Kerngebietes zwischen Koldering und Dunantstraße parallel zur Weseler Straße sowie der umgebenden, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung der Aaseestadt und des Wohngebietes um die Von-Lüninck-Straße geprägt. Die vorhandenen Verwaltungsbauten mit Höhen von 1 bis 8 Geschossen bis hin zum 18-geschossigen Hochhausturm und anschließenden 2- bis 6-geschossigen Gebäudekomplexen des LVM am Koldering prägen den städtebaulichen Charakter des Gebietes.

Auf Grund der dichten Bebauung hat der Baumbestand im Kreuzungsbereich Sperlichstraße/Von-Stauffenberg-Straße sowie entlang der Sperlichstraße eine Funktion hinsichtlich des Ortsbildes. Die Baumkronen brechen die architektonisch strengen Gebäudeliniien und lockern das Ortsbild in diesem Bereich auf. Dieser Effekt wird durch die den Gebäuden vorgelagerte flächige und bodendeckende Begrünung unterstützt.

Auswirkungen der Planung

Der geplante Gebäudekomplex aus Neu- und Altbau ist höhenmäßig von 8 Geschossen gegenüber dem vorhandenen 8-geschossigen Gebäude von Westlotto sowie 5-7 Geschossen des ehemaligen Gerling-Hauses und 5 Geschossen an der Sperlichstraße bis hin zu 3 Geschossen zur Gartenseite bzw. zum reinen Wohngebiet hin gestaffelt. Damit erreicht der Neubau eine größere Höhe als das vorhandene Gebäude (ehem. Wohn- und Stadtbau), fügt sich jedoch in den vorhandenen Charakter des Siedlungsbildes ein.

Aufgrund des Heranrückens des Gebäudes an die Sperlichstraße ist ein Erhalt bzw. Ersatz der dort vorhandenen Bäume nicht möglich. Die bisherige, auflockernde Wirkung entfällt, der städtebauliche Charakter tritt deutlicher in Erscheinung. Die Eingriffe in den Baumbestand sind jedoch auch bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig. Generell ist durch die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand verbunden, so dass ein Ausgleichserfordernis nicht besteht (s. 8.4.2).

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als betroffenes Sachgut ist das vorhandene Gebäude (ehem. Wohn- und Stadtbau) zu nennen, das abgerissen und durch den Neubau ersetzt wird. Umweltrelevante Wirkungen sind nicht erkennbar. Bau- oder Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung dieses Schutzgutes ist nicht erforderlich.

8.4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gebäude an der Sperlichstraße 24 (ehem. Wohn- und Stadtbau) nach geltendem Planungsrecht auf drei Geschosse aufgestockt und ebenso wie das ehem. Gerling-Haus an der Von-Stauffenberg-Straße weiterhin als Bürogebäude mit den jeweils dazugehörigen Stellplätzen genutzt würde. Die bestehende doppelte Grundstückerschließung mit zwei Zufahrten an der Sperlichstraße würde somit erhalten bleiben. Die mit der Planung verbundenen Veränderungen würden geringer ausfallen: Auf Grund der insgesamt geringeren Anzahl von Büroarbeitsplätzen wäre bei einer Nachnutzung des Gebäudes an der Sperlichstraße mit einem geringerem Verkehrsaufkommen als mit der Planung verbunden zu rechnen.

Die Anlage der Rechtsabbiegespur in der Sperlichstraße wäre damit projektbedingt nicht erforderlich; daher würde auch die mit dem Ausbau verbundene Verbesserung des Verkehrsabflusses in die Weseler Straße gegenüber der heute schon bestehenden Überlastung entfallen. Der vorhandene Baumbestand würde ggfs. erhalten bleiben, jedoch würde die grüngestalterische Aufwertung des rückwärtigen Gebäudebereiches nicht erfolgen. Vielmehr wäre mit einer Erweiterung der bestehenden rückwärtigen Stellplatzanlagen zu rechnen, da der Stellplatzbedarf für die Aufstockung zu decken wäre.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung am gewählten Standort ist auf Grund der Nähe des Grundstücks zum LVM-Stammsitz und der dadurch gewünschten städtebaulichen und funktionalen Synergieeffekte ohne Alternative (s. 5.). Hinsichtlich der Architektur des Gebäudes gab es ein Gutachterverfahren unter 8 Architekturbüros, aus dem die Hochbauplanung hervorgegangen ist, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt (s. 1.). Damit verbleiben keine in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die Überwachungsmaßnahmen erforderlich machen würden, sind mit der Durchführung des Bebauungsplans nicht verbunden bzw. werden durch geeignete Festsetzungen vermieden. Daher verbleiben als Gegenstand eines Monitoring lediglich die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen, über die nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Gemeinde ggfs. durch die zuständigen Behörden unterrichtet wird.

8.8 Zusammenfassung

Der LVM plant in der Nähe seines Stammsitzes den Neubau eines Bürogebäudes mit 3 bis 8 Geschossen auf dem Grundstück Sperlichstraße 24. Ein vorhandenes 5- bis 7-geschossiges Bürogebäude wird in den Gebäudekomplex integriert. Der Neubau und Teile des rückwärtigen Grundstücks werden von einer Tiefgarage mit 2 Ebenen für ca. 300 Stellplätze unterbaut. Wei-

terhin ist eine neue Rechtsabbiegespur von der Sperlichstraße in die Weseler Strasse geplant. Das Plangebiet liegt in einem Kerngebiet mit weiteren Verwaltungsgebäuden und grenzt an ein reines Wohngebiet an. Das Neubaugrundstück ist gegenwärtig mit einem 1 bis 2-geschossigen Bürogebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen bebaut.

Es wurden die Umweltauswirkungen der Planung, insbesondere hinsichtlich Lärm, Grundwasserabsenkungen und möglichen Folgewirkungen sowie durch die planungsbedingten Entfernungen von Bäumen und Ziergrün etc. untersucht.

Die Lärmimmissionen aufgrund des Vorhabens entstehen durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie durch die Belieferung der Kantine. Die Ermittlung der maximalen Pegelaußenbelastungen ergeben sowohl im angrenzenden reinen Wohngebiet als auch innerhalb des Kerngebietes tagsüber eine Unterschreitung der einschlägigen Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass durch aktive Lärmschutzmaßnahmen auch zur Nachtzeit der Richtwert der TA Lärm eingehalten wird.

Durch die Zunahme des öffentlichen Verkehrs auf Grund des Neubaus bzw. der Tiefgarage und der Anordnung der Abbiegespuren werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Emittenten (z.B. der vorhandenen Strassen einschließlich der Weseler Str.) ist für das geplante Bürogebäude die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (u.a. Schallschutzfenster) erforderlich.

Auf die Notwendigkeit, Bäume und Ziergrün etc. entfernen zu müssen, wird mit umfangreichen grüngestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert. Zusätzlich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Plangebiet werden auch die von der Tiefgarage unterbauten und mit einer 1 m bis 2 m dicken Erdschicht überdeckten Bereiche grüngestalterisch überplant. Darüber hinaus sind alle Flachdächer zu begrünen. Durch die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand, so dass ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

Anhand eines hydrogeologischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser durch geeignete technische Maßnahmen in der Bauausführung vermieden bzw. vermindert werden. Folgewirkungen auf Gebäude etwa durch Setzungen sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wird ein Beweissicherungsverfahren in Abstimmung zwischen der Unteren Wasserbehörde und dem Vorhabenträger durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. Gesamtabwägung

9.1 Eigentumsrechtliche Belange der Wohnnachbarschaft

Zunächst ist festzustellen, dass nicht die Grundstücke innerhalb des benachbarten 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. Mit Einhaltung der einschlägigen Regelwerke, die gutachterlich nachgewiesen bzw. durch den Bebauungsplan gesichert wird, 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 beplante 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 6.1 Grundzüge der Planung).

Die berechtigten Interessen der benachbarten Wohnbevölkerung sind in der Planung und im Zusammenhang der Umweltprüfung (s. 6. Planungsinhalt und 8.4.1 Menschen) nahezu in gleicher Weise gewürdigt worden, als ob das Wohngebiet zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehören würde. 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 untereinander und gegeneinander abgewogen. Durch das der Planung vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren hat der Vorhabenträger bereits eine bauliche Lösung entwickelt, die mit ihrer Höhenstaffelung, Anordnung auf dem Grundstück und Gartengestaltung größtmögliche Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet nimmt. Diese Qualitäten schreibt der Bebauungsplan fest. Er definiert die Umsetzung des Vorhabens durch geeignete Festsetzungen insbesondere zum Immissionsschutz, aber auch zur Nutzung, Höhe und Begrünung insgesamt so, dass mehr als geringfügige nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Die vorhabenbedingte Einrichtung einer zweiten Abbiegespur zur Weseler Straße wird die im Bestand bereits überlastete Einmündung deutlich verbessern und so voraussichtlich die Verkehrssituation in den Erschließungsstraßen entspannen.

Anhaltspunkte für eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung oder gar Wertminderung der Wohngrundstücke ergeben sich insgesamt weder aus der Immissionssituation noch aus anderen Gründen.

9.2 Investive, stadtstrukturelle und übergeordnete ökologische Belange

Die Weiterentwicklung des im Plangebiet geltenden Planungsrechts mit dem Ziel, dass dort ein zeitgemäßer Verwaltungsneubau in angemessener Größe entstehen kann, liegt nicht nur im investiven Interesse des Vorhabenträgers, sondern entspricht auch der mit dem Baugesetzbuch gegebenen Verpflichtung der planenden Gemeinde, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Darüber hinaus hat die Sicherung und Stärkung bestehender Dienstleistungsstandorte zentrale städtebauliche und stadtpolitische Bedeutung. Dies trifft besonders zu für den Bereich des LVM, der als traditionsreiches Münsteraner Unternehmen gleichzeitig einer der größten Arbeitgeber in der Stadt ist. Die Planung unterstützt die Weiterentwicklung des Unternehmens und sichert damit die Stabilisierung und Fortentwicklung der städtischen Wirtschaftsstruktur ebenso wie die der städtebaulichen Ordnung.

Nicht zuletzt wird durch die mit dem Vorhaben erfolgende Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Kerngebietes der Planungsrichtlinie des Baugesetzbuches (ergänzte Bodenschutzklausel gem. § 1 a (2) BauGB) entsprochen, die der Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen einräumt. Die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes ist danach nicht nur sinnvoll, sondern geboten.

9.3 Eingriffe in Natur und Landschaft: Ausgleich

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist eine landschaftsökologische Verbesserung am Standort verbunden; ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

9.4 Abwägungsergebnis

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 (s. 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 sehr sorgfältig gewahrt werden.

Inhaltlich beschränkt sich die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Änderung geltenden Planungsrechts auf eine Übertragung der für den östlichen Grundstücksteil (Von-Stauffenberg-Straße 18) schon bisher zulässigen baulichen Dichte auf das Gesamtgrundstück. Diese Veränderung wird zwar in einem deutlich größeren Baukörper an der Sperlichstraße in Erscheinung treten, stellt aber keinen unzumutbaren Eingriff in die bestehende städtebauliche Situation dar. Sie wird unter Einschränkung des Nutzungsspektrums, innerhalb des bestehenden Kerngebiets vollzogen und zusätzlich durch die vollständige Freihaltung der rückwärtigen Flächen von Gebäuden oder Stellplätzen und intensive Begrünung kompensiert.

Neben der Verträglichkeit der Planung mit der immissionsschutzbedürftigen Wohnnutzung weist der Bebauungsplan 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 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.

Die vorhabenbezogene Planung ist somit mit der städtebaulichen Ordnung und den Belangen der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar. Sie erreicht einen angemessenen Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Gemäß § 12 (1) BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung des Vorhabens selbst, zum Nachweis des erforderlichen Immissionsschutzes sowie zur Übernahme der Kosten für den Ausbau der Sperlichstraße zwischen Von-Stauffenberg-Straße und Weseler Straße verpflichtet.

Anhang

Übersicht über die Fachgutachten

- | | | |
|----|-----------------------------------|--|
| 1. | Verkehrsuntersuchung | (Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, 2004) |
| 2. | Lärmtechnische Untersuchung | (Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster, 2004) |
| 3. | Hydrogeologisches Gutachten | (Dipl.Ing. Umpfenbach, Münster, 2004) |
| 4. | Verschattungsanalyse | (Ingenieurbüro AMP, Neuss, 2005) |
| 5. | Gutachterliche Stellungnahme Wind | (Ruscheweyh Consult GmbH, Aachen, 2005) |

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **29.06.05** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 490: Sperlichstraße / Von-Stauffenberg-Straße.

Münster, **05.07.2005**

gez. Tillmann **(L.S.)**
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister