

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 496: Hiltrup – Landwirtschaftsverlag / östlich Hülsebrockstraße

Inhalt / Gliederung

1.	Planungsanlass / Planungsgrundlagen	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsrechtliche Situation	3
3.1.	Entwicklung, Außenflächen, Nutzungsplan	3
3.2.	Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen	4
4.	Räumliche und strukturelle Situation, örtliche Gegebenheiten	4
5.	Planungsziele	4
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	4
6.1.	Grundzüge der Planung	4
6.2.	Bauliche Nutzung und Baugestaltung	4
6.2.1.	Nutzungsarten / Nutzungsdichte	5
6.2.2.	Bebaubare Flächen / Bauhöhe	5
6.2.3.	Bauweise und Bauform	5
6.2.4.	Firstrichtung / Dachform	5
6.2.5.	Material Farbgebung	5
6.2.6.	Stellplätze Nebenanlagen	5
6.2.7.	Freiflächen Begrünung	5
6.2.8.	Werbeanlage	6
6.3.	Verkehrsflächen / Erschließung	6
6.4.	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	6
6.5.	Gemeindebedarf / Soziale Infrastruktur	6
6.6.	Grünflächen / Begrünung	6
6.6.1.	Öffentliche Grünflächen	6
6.6.2.	Private Grünflächen	6
6.6.3.	Wald / Flächen für die Landwirtschaft	6
6.6.4.	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	6
6.6.5.	Ausgleichsflächen	6
6.7.	Immissionsschutz	7
6.8.	Altlasten / Altstandorte	9
6.9.	Denkmalschutz / Archäologie	9
7.	Flächenbilanz	9
8.	Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	9

8.1.	Rahmen der Umweltprüfung	9
8.2.	Kurzdarstellung der Planung	10
8.3.	Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	10
8.4.	Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose	11
8.4.1.	Schutzgut Mensch / Gesundheit	11
8.4.2.	Schutzgut Pflanzen- und Tierlebensräume/Biologische Vielfalt	13
8.4.3.	Schutzgut Boden	16
8.4.4.	Schutzgut Wasser / Hydrogeologie	17
8.4.5.	Schutzgut Klima / Luft	18
8.4.6.	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild	20
8.4.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
8.4.8.	Wechselwirkungen	21
8.4.9.	Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
8.5.	Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)	22
8.6.	Umweltauswirkungen anderer möglicher Planungsvarianten	22
8.7.	Überwachung (Monitoring)	23
8.8.	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffsumfangs	23
8.8.1.	Methode	23
8.8.2.	Kompensationsmaßnahmen	24
8.9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
9.	Gesamtabwägung	26
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	27

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bauherr und Vorhabenträger, die Landwirtschaftsverlag GmbH, Hülsebrockstraße 2, 48165 Münster, beabsichtigt, die Erweiterung ihres Standortes in Münster-Hiltrup mit dem Neubau eines Verlagsgebäudes.

Der 1946 gegründete Landwirtschaftsverlag beschäftigt rd. 350 Mitarbeiter. Der anfänglich regional tätige Verlag ist inzwischen zu einem international tätigen Medienunternehmen entwickelt im Kernsegment Landwirtschaft sowie in angrenzenden Bereichen. Das Unternehmen hat sich in der Spitzengruppe der Fachverlage in Deutschland etabliert und ist der führende Agrarfachverlag.

Die über den Stadtraum von Münster verteilten Standorte sollen am Hauptsitz in Hiltrup zusammengefasst werden und Raum für neue Arbeitsplätze schaffen. Hierzu ist die Errichtung eines neuen Verlagsgebäudes mit Büro- und Verwaltungsnutzung in Planung. Das Vorhaben bietet Platz für etwa 130 Arbeitsplätze, die an diesem Standort neu angesiedelt werden. Der Vorhabenträger hat hierzu 2 Architekturbüros mit der Erstellung von jeweils 2 Entwurfskon-

zepten beauftragt, von denen nun die Variante 2 des Büros Koop + Lohmann den Zuschlag erhielt. Das Büro Koop + Lohmann wird dabei insbesondere in der Fassadengestaltung durch das Büro Maas + Partner unterstützt. Beide Büros haben sich zu einer Arge zusammengeschlossen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt dabei nach wie vor über die bestehende Zufahrt der Hülsebrockstraße sowie teilweise, wie zur Zeit auch, über den Bahnhofsvorplatz Hiltrup. Für das Vorhaben werden insgesamt 100 zusätzliche Pkw-Stellplätze erforderlich. Davon werden max. 35 Pkw-Stellplätze im Planungsgebiet des Vorhabens angeordnet und 65 auf dem Betriebsgelände des Vorhabenträgers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 374 errichtet.

Die nördliche Grundstückszufahrt der Hülsebrockstraße zum ehemaligen Grundstück Schencking dient zukünftig der Erschließung des nördlichen Parkplatzes mit max. 35 Pkw-Stellplätzen. Die genaue Lage ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Zur Realisierung des Projektes hat der Vorhabenträger das benachbarte Grundstück Hülsebrockstraße 8 erworben und beabsichtigt nun, nach Durchführung eines Architektenwettbewerbes, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planungsausschuss der Stadt Münster hat deshalb auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 27.01.2005 beschlossen, den Antrag vorhabenorientiert aufzugreifen und in das Arbeitsprogramm des Stadtplanungsamtes für 2005 aufzunehmen.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Münster-Hiltrup, im Süden begrenzt durch die Bestandsgebäude des Landwirtschaftsverlages, im Westen durch die Hülsebrockstraße, im Norden und Osten durch angrenzende Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup, Flur 28, Flurstücke 486, 487, Teile der Flurstücke 35, 36, 403, 2096

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Geltungsbereich ist im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 374, der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 496 entsprechend der geänderten Planungsziele (statt Wohnbebauung Büro- und Verwaltungsgebäude) teilräumlich aufgehoben bzw. ersetzt wird.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Entwicklung, Außenflächen, Nutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Es liegt an der Nahtstelle der Darstellungen „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“. Als zulässige Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wesentlichen „Büro- und Verwaltungsgebäude“ fest. Dem Entwicklungsgebot gem. §8 (2) BauGB ist damit entsprochen.

Das Vorhaben weist maximal drei Geschosse und ein Staffelgeschoß auf, wie im Bebauungsplan Nr. 374 zur Hülsebrockstraße hin zugelassen. Das Vorhaben orientiert sich

dabei an der Traufhöhe der angrenzenden Bebauung des Landwirtschaftsverlags und unterschreitet somit die Bestandshöhen der Gebäude des Landwirtschaftsverlags.

3.2. Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen / Verordnungen

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan Nr. 374 bislang als reines Wohngebiet (WR) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal II bzw. III Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 bzw. 0,8 in offener Bauweise für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Sonstige Satzungen und Verordnungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 496 überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 374 wird mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft treten. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 374 können als unabhängige Festsetzungen bestehen bleiben.

4. Räumliche und strukturelle Situation, örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Stadtteilzentrums von Hiltrup, an der Marktallee.

Das umliegende Wohngebiet ist natürlich gewachsen und weist vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser auf und wird im Bereich des Planungsgebiets u.a. über die Hülsebrockstraße als Wohnsammelstraße erschlossen.

Das Vorhaben greift überwiegend die Achse der Bestandsbebauung des Vorhabenträgers in der Hülsebrockstraße auf und wird im Bereich einer im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen 2-3-geschossigen Wohnbebauung angeordnet.

5. Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die über den Stadtraum von Münster verteilten Standorte des Verlages an seinem Hauptsitz in Hiltrup zusammenzufassen und Raum für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Hierzu ist die Errichtung eines neuen Verlagsgebäudes mit Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen. Das Vorhaben soll Platz für etwa 130 Mitarbeiter bieten, die an diesem Standort neu angesiedelt werden. Die im Planungsgebiet vorhandene Villa Schencking soll als Bibliothek- und Seminargebäude genutzt werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Grundzüge der Planung

Im Zuge des durchgeführten Architektenwettbewerbes hat sich der Vorhabenträger für ein Planungskonzept des Büros Koop & Lohmann und Maas + Partner entschieden. Dieses sieht einen 3-geschossigen einzelnen Baukörper auf dem Grundstück der Hülsebrockstraße 8 vor. Dieser wird im 1. und 2. OG im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt über eine Brücke mit dem Bestandsgebäude verbunden. Der Baukörper weist einen nicht überdachten Innenhof aus. In den aufgehenden Geschossen ist eine Büronutzung vorgesehen. Das Kellergeschoss beinhaltet im Bereich der Hülsebrockstraße Lager und Nebenflächen. Zum rückwärtigen Bereich des Grundstückes sind hier bedingt durch den günstigen Geländeverlauf zusätzliche Büroreserven vorgesehen.

6.2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1. Nutzungsarten / Nutzungsdichte

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit nutzungstypischen Nebenfunktionen. Das Gebäude hat 5.500 m² BGF. Diese teilt sich auf in Flächen für Büro- und Besprechung 3.000 m², Nebenräume, wie Technik, WC, Lager 800 m² und Verkehrsflächen wie Flure, Treppenhäuser 1.700 m². Das Gebäude besitzt einen nicht überdachten Innenhof mit 306 m². Die ehemalige Villa Schencking soll als Bibliothek- und Seminargebäude genutzt werden. Diese Nutzungsarten werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.2.2. Bebaubare Flächen / Bauhöhe

Die bebaubare Fläche für das Vorhaben beträgt 1.980m² für die Nutzung des Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie 792 m² für die Bebauung des Bibliothek- und Seminargebäudes. Die Gebäudehöhe des Büro- und Verwaltungsgebäudes beträgt etwa 15,40 m. Die Höhe des Bibliothek- und Seminargebäudes beträgt etwa 10,50 m.

Der Hauptbaukörper des Büro- und Verwaltungsgebäudes weist eine Höhe von 76,50m ü. NN und das Bibliothek- und Seminargebäude eine Höhe von 73,20 m ü. NN, die im Bebauungsplan entsprechend als max. Bauhöhe festgesetzt sind. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

6.2.3. Bauweise und Bauform

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird als Massivbau in geschlossener Bauweise errichtet. Hier wird im Bebauungsplan entsprechend geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.2.4. Firstrichtung / Dachform

Das Büro- und Verwaltungsgebäude weist entsprechend der Bebauungsplan- Festsetzung ein Flachdach auf. Das Bibliothek- und Seminargebäude hat ein Satteldach mit First in Ost-West-Richtung. Festsetzungen zur Firstrichtung werden nicht getroffen.

6.2.5. Material Farbgebung

Das Büro und Verwaltungsgebäude erhält eine vorgehängte Fassade aus Tonziegeln und durchlaufenden Fensterbändern. Als gestalterischer Akzent wird der Sonnenschutz hervorgehoben, der aus horizontal liegenden Glaslamellen besteht. Die Farbgebung der Tonziegelfassade orientiert sich farblich an den bestehenden Gebäuden des Vorhabenträgers.

Das Bibliothek- und Seminargebäude bleibt zunächst wie im Bestand.

6.2.6. Stellplätze Nebenanlagen

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für das Vorhaben Büro- und Verwaltungsgebäude sind nach den Maßgaben der Stadt Münster mit 100 Stück ermittelt. Der eine Teil von 35 Stück wird innerhalb des Planungsgebiets, nördlich im Bereich der Hülsebrockstraße, angeordnet und entsprechend festgesetzt. Der andere Teil mit 65 Stück wird auf dem bestehenden Grundstück des Landwirtschaftsverlags im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 374 angeordnet.

6.2.7. Freiflächen Begrünung

Die Gestaltung der Freiflächen und die Begrünung erfolgt nach hohen gestalterischen Anforderungen.

Die Stellplatzanlage an der Hülsebrockstraße sowie die Freiflächen zu den Anrainern werden anspruchsvoll eingegrünt.

6.2.8. Werbeanlage

Eine Errichtung von Werbeanlagen ist nicht vorgesehen. Insofern besteht im Bebauungsplan kein Regelungsbedarf.

6.3. Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum einen über die bestehende Zufahrt des Landwirtschaftsverlages von der Hülsebrockstraße aus, wie im bestehenden Betrieb auch. Dieses gilt aussch. für Pkws. Zum anderen wird das Planungsgebiet über die neu geplante Zufahrt zum Grundstück Hülsebrockstraße 8 (Villa Schencking) erschlossen, aussch. für die nördlich vorgesehene Stellplatzanlage.

Eine Verbindung der beiden Stellplatzanlagen, d.h. die im Norden und die im Osten, wird es nicht geben.

Eine weitere Zu- und Abfahrt der Pkws erfolgt auch über den Bahnhof Hiltrup. Die An- und Abfahrt der LKWs erfolgt aussch. über den Bahnhof Hiltrup.

6.4. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Die Versorgung sowie die Technische Infrastruktur des Büros- und Verwaltungsgebäudes sowie des Bibliothek- und Seminargebäudes ist durch den Bestand gegeben. Die Entsorgung erfolgt voraussichtlich über den Hauptsammler in der Hülsebrockstraße.

6.5. Gemeindebedarf / Soziale Infrastruktur

Dieser Punkt ist hier nicht relevant.

6.6. Grünflächen / Begrünung

6.6.1. Öffentliche Grünflächen

Dieser Punkt ist hier nicht relevant.

6.6.2. Private Grünflächen

Dieser Punkt ist hier nicht relevant.

6.6.3. Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Dieser Punkt ist hier nicht relevant.

6.6.4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand sind zur visuellen Abschirmung und Eingrünung zwei Pflanzgebots- bzw. Erhaltungsgebotsstreifen festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan sechs vorh. Bäume als zu erhalten fest. Des Weiteren ist festgesetzt, dass die geplante Stellplatzfläche durch Baumpflanzungen einzugrünen ist.

6.6.5. Ausgleichsflächen

In Kapitel 8.4.2 werden die erforderlichen Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffe ermittelt. Den größten Eingriff stellt die Rodung von Großgehölzen dar. Die

maßgebende Fläche wird gem. Tabelle 4 mit 4.270 m² ermittelt. Diese verteilen sich zum einen auf die im Bebauungsplan überbaubaren Flächen mit 2.600 m² und die Stellplatzanlage an der Hülsebrockstraße mit 1.450 m².

In dem Planungsgebiet des Vorhabens existiert bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 374 Baurecht auf Überbauung von 1.810 m², so dass dieser Flächenanteil in die Kompensationsermittlung mit einfließt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffsumfangs (Kap. 8.4.2) wird nach dem Münsteraner Modell anhand der dort vorgegebenen biotischen Faktoren vorgenommen.

Der Ausgleich findet auf einem städtischen Grundstück im Bereich der Hohen Ward, ca. 1,8 km südöstlich des Planungsgebiets, statt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um Grünland als Teilfläche eines ca. 4 ha großen Gebiets, für das die Stadt Münster ein Pflege- und Gestaltungskonzept entwickelt hat. Die ermittelte Teilfläche für die Ausgleichsmaßnahmen umfasst 3.320 m².

Für die Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die einzelnen Maßnahmen beschreibt.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

6.7. Immissionsschutz

Der Vorhabenträger hat zur Untersuchung des Immissionsschutzes ein Schallgutachten bei dem Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Düsseldorf, in Auftrag gegeben, um die aus dem Vorhaben resultierenden Lärmeinflüsse zu untersuchen.

Bei den zu betrachtenden Schallquellen handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, deshalb sind gem. Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1, folgende Werte einzuhalten:

- Reines Wohngebiet (WR): 50 dB(A) tags
 35 dB(A) nachts
- Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags
 40 dB(A) nachts

Am Tag ist der Wert zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr einzuhalten, in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Der Landwirtschaftsverlag betreibt sein Gewerbe nur tagsüber und außerhalb der Ruhezeiten, demnach sind die Immissionsrichtwerte nur für den Tag zu beurteilen. Das Schallgutachten betrachtet dafür alle angrenzenden Nachbarn des Vorhabens und berücksichtigt dabei die Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbebetrieb und der Durchfahrt auf dem Betriebsgelände sowie die durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Belastung. Die einzelnen Berechnungen können dem Schallgutachten entnommen werden. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

Vorbelastung:

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A) am Tag	Immissionsrichtwerte in dB(A) am Tag
IO1, Kastanienallee 1	47,2	50
IO2, Kastanienallee 5	32,2	50
IO3, Kastanienallee 7	30,1	50
IO4, Kastanienallee 9	27,1	50
IO5, An der Gräfte 6, mögl. Bebauung auf Flurstück 2125	24,8	55
IO6, An der Gräfte 4, mögl. Bebauung auf Flurstück 2415	24,5	55
IO7, Hülsebrockstraße 10	22,7	55
IO8, Hülsebrockstraße 13	21,1	55
IO9, Hülsebrockstraße 7 + 9	22,1	55
IO10, Hülsebrockstraße 5	28,1	55

Tabelle 1: Lärmbelastung (tags)

Die Vorbelastung durch die Schallquellen auf dem vorhandenen Betriebsgelände (Druckerei, Stellplätze, Lkw- und Pkw-Verkehr sowie Haustechnik) unterschreitet ebenfalls die vorgegebenen Immissionsrichtwerte (IO1 – IO4: WR-Gebiet und IO5 – IO10: WA-Gebiet).

Zusätzliche Belastung:

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A) am Tag	Immissionsrichtwerte in dB(A) am Tag
IO1, Kastanienallee 1	33,4	50
IO2, Kastanienallee 5	31,8	50
IO3, Kastanienallee 7	31,6	50
IO4, Kastanienallee 9	30,4	50
IO5, An der Gräfte 6, mögl. Bebauung auf Flurstück 2125	36,8	55
IO6, An der Gräfte 4, mögl. Bebauung auf Flurstück 2415	41,9	55
IO7, Hülsebrockstraße 10	42,2	55
IO8, Hülsebrockstraße 13	36,5	55
IO9, Hülsebrockstraße 7 + 9	41,4	55
IO10, Hülsebrockstraße 5	38,1	55

Tabelle 2: Lärmprognose (tags)

Die ermittelten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch die Schallquellen innerhalb des Bereiches des Planungsgebiets unterschreiten die Immissionsrichtwerte für Reines Wohngebiet (IO1 – IO4) und für Allgemeines Wohngebiet (IO5 – IO10) bei weitem.

Zusammenfassung Vorbelastung und zusätzliche Belastung:

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A) am Tag	Immissionsrichtwerte in dB(A) am Tag
IO1, Kastanienallee 1	47,4	50
IO2, Kastanienallee 5	35,0	50
IO3, Kastanienallee 7	33,9	50
IO4, Kastanienallee 9	32,1	50
IO5, An der Gräfte 6, mögl. Bebauung auf Flurstück 2125	37,1	55
IO6, An der Gräfte 4, mögl. Bebauung auf Flurstück 2415	42,0	55
IO7, Hülsebrockstraße 10	42,3	55
IO8, Hülsebrockstraße 13	36,6	55
IO9, Hülsebrockstraße 7 + 9	41,5	55
IO10, Hülsebrockstraße 5	38,5	55

Tabelle 3: Lärmprognose gesamt (tags)

Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden an allen 10 Immissionsorten eingehalten.

6.8. Altlasten / Altstandorte

Altlasten sind nicht bekannt.

6.9. Denkmalschutz / Archäologie

Die Belange des Denkmalschutzes sind hier nicht relevant.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 0,7 ha, davon wird für das Vorhaben in Anspruch genommen:

Baugrenzen Büro- und Verwaltungsgebäude:	1.980 m ²
Bibliothek- und Seminargebäude:	792 m ²
Stellplatzanlage inkl. Bereich unter Rotbuche:	1.450 m ²
<u>abzgl. Villengebäude Bestand</u>	<u>- 172 m²</u>
Summe Vorhaben	4.270 m ²

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

8.1. Rahmen der Umweltprüfung

Bei Änderungen, Erweiterungen oder Neuaufstellungen von Bebauungsplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. In dem Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

8.2. Kurzdarstellung der Planung

Die Stadt Münster stellt im Stadtteil Hiltrup für das Gebiet östlich der Hülsebrockstraße auf Höhe Kardinalstraße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die bauleitplanerische Vorbereitung der Erweiterung des Landwirtschaftsverlags um ein geplantes Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Umnutzung eines Bestandsgebäudes für den Bibliotheks- und Seminarbetrieb.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und grenzt südlich an das heutige Gelände des Landwirtschaftsverlags an. Das überplante Gelände beansprucht im wesentlichen Teile des heutigen Privatgartens der Villa Schencking. Für die Planung ist derzeit von folgenden Eckdaten auszugehen:

- Errichtung eines dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 1.980 m² und zentralem, offenen Innenhof (Flächenanteil 306 m²)
- Massivbau mit Flachdach
- Verbindungsbrücke zwischen neuem und bestehendem Verlagsgebäude (1. und 2. OG)
- Geplante Bruttogrundfläche ca. 4.800 m² (Büro/Besprechung 2.800 m², Nebenräume 800 m², Verkehrsflächen 1.700 m²)
- Erschließung über bestehende und neue Zufahrten von der Hülsebrockstraße (beide nur für PKW) und vom Bahnhofsvorplatz Hiltrup (PKW + LKW)
- Errichtung von max. 35 PKW-Stellplätzen zwischen Villa Schencking und Hülsebrockstraße auf Flächen des heutigen Villa- Hausgartens (ca. 1.450 m² inkl. des Bereiches unter der Rotbuche, der landschaftsplanerisch bearbeitet wird)
- Errichtung von weiteren 65 PKW-Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 496 auf bestehenden Betriebsflächen (Lage und Anordnung noch in Planung)
- Abbruch von Gebäuden (ca. 400 m²)
- Gestaltung der Freiflächen unter Berücksichtigung der parkähnlichen Situation, Schutz des verbleibenden Großgehölzbestands

8.3. Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Das Planungsgebiet ist im bislang bestehenden **Bebauungsplan Nr. 374** als allgemeines und reines Wohngebiet (WR bzw. WA) ausgewiesen. Im WA- Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit der Geschossigkeit III, GFZ 0,8 und GRZ 0,4 festgesetzt. Im WR- Gebiet, das sich nördlich und östlich des Plangebietes fortsetzt, sind Einzelhäuser mit der Geschossigkeit II, GFZ 0,6 und GRZ 0,4 ausgewiesen. Sonstige Satzungen und Verordnungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan** (Auszug mit Stand vom 10.09.2004) der Stadt Münster trifft für die betroffenen und angrenzenden Nutzungen folgende Darstellungen:

- Heutiger Landwirtschaftsverlag und beidseitig Marktallee: Mischgebiet
- Grundstück Schencking (Plangebiet): Wohnbauflächen
- Kastanienallee: Wohnbauflächen
- Hülsebrockstraße: Wohnbauflächen

Zur Begründung der Entwicklung aus dem FNP siehe Kap. 3.1.

Die weiteren fachgesetzlichen Ziele, deren Einhaltung mit dem Umweltbericht zu dokumentieren ist, ergeben sich vor allem aus folgenden Rechtswerken:

- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den dazugehörigen Verordnungen
- TA Lärm 1998

8.4. Umweltbeschreibung / Umweltbewertung und Wirkungsprognose

8.4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit

8.4.1.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nutzung des Umgebungsbereiches / Wohnumfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem durch Wohnnutzung geprägten Teilraum des Münsteraner Stadtteils Hilstrup. Der nördlich und westlich angrenzende Gebäudebestand ist geprägt von Ein- oder Zweifamilienhäusern aus der Nachkriegszeit, zum Teil auch der 70er und 80er Jahre. Die mehrstöckigen Zweckbauten des Landwirtschaftsverlags aus den 80er Jahren stellen in dem sonst eher homogenen Siedlungsbild eine städtebauliche Besonderheit dar.

Im Süden der heutigen Verlagsgebäude verläuft als zentrale Verkehrsachse und Einkaufsstraße des Stadtteils die Marktallee. Deren Verlängerung Osttor ist die östliche Ausfallstraße Hilstrup und verbindet es mit den Stadtteilen Angelmodde und Wolbeck. Östlich grenzt das Plangebiet an die DB- Bahnstrecke Hamm - Emden, dahinter verläuft parallel dazu der Dortmund-Ems-Kanal und den diesen begleitenden Uferweg.

Lärmsituation

Die heutige Lärmsituation wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt. Als maßgebliche Emittenten wurden dabei der Druckereibetrieb und die Haustechnik des Landwirtschaftsverlags, dessen PKW-Verkehr, der Stellplatzverkehr und der LKW-Verkehr inklusive Be- und Entladung berücksichtigt. Verkehrs- oder betriebsbedingte Lärmemissionen nach 22 h gehen vom Verlag nicht aus, da dessen Betriebszeit sich auf die Zeit tagsüber beschränkt. Neben dem durch das schalltechnische Gutachten untersuchten Gewerbelärm ist der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm nach DIN 18005 zu berücksichtigen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Gebäudekomplexes sind die Emissionen der Bahnstrecke Hamm- Emden und der Straße Osttor vernachlässigbar. Die Verkehrsbelastung auf der Hülsebrockstraße (ca. 6.500 Kfz/24h) führt nach den Daten der Lärminderungsplanung an der straßenzugewandten Fassade zu Immissionen von tags ca. 64-65 dB(A). Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Daher ist durch passive Schallschutzmaßnahmen lediglich auf den Schutz der Büroräume abzustellen. Zur Gewährleistung vertraglicher Innenraumpegel wird im Bebauungsplan an der zur Hülsebrockstraße ausgerichteten Baugrenze Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Als bewertungsrelevante Immissionsorte (IO) wurden 10 Wohngrundstücke gewählt, deren Lage der Tabelle 1 in Kap. 6.7 zu entnehmen sind. Die Werte wurden jeweils für die dem

Vorhaben zugewandte Seite der Wohngebäude (Fenster) ermittelt. Die heutige Lärmbelastung wird in Tabelle 1 dargestellt.

8.4.1.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen (Luftschadstoffe: s. Kap. 8.4.5)

Lärmsituation

Das schalltechnische Gutachten hat die durch das Vorhaben verursachten Lärmemissionen ermittelt und über die Addition mit der Vorbelastung die zu erwartende Gesamtbelastung prognostiziert.

Für die 10 Immissionsorte (IO) wurden die Beurteilungspegel gem. Tabelle 2 in Kap. 6.7 prognostiziert.

Die Berücksichtigung der der Prognoseberechnung vom Gutachter zugeordneten Standardabweichungen ergibt den „oberen Vertrauensbereich“. Er liegt 2,4 dB(A) über den in Tabelle 2 angegebenen Beurteilungspegeln.

Die Addition der Vorbelastung und der zusätzlichen Belastung führt zu den Ergebnissen der Tabelle 3 in Kap. 6.7.

Der Vergleich zwischen Richtwerten und den Beurteilungspegeln ergibt, dass diese an allen zehn Immissionsorten unterschritten werden.

Die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen liegen auch bei der Berücksichtigung der Standardabweichung („Oberer Vertrauensbereich“) unterhalb der zulässigen Schallpegel. Diese liegen in reinen Wohngebieten (IO 1-4) bei 80 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten (IO 5-10) bei 85 dB(A).

Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist von einer zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen (Hülsebrockstraße, Kardinalstraße, Kastanienallee) durch Baufahrzeuge, Maschinen und zusätzlichem LKW- Verkehr auszugehen. Der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass unnötige baubedingte Lärmemissionen vermieden werden.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm ist die Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Abwasser- und Abfallentsorgung

Durch das Vorhaben ist von einem erhöhten Abwasser- und Abfallaufkommen auszugehen. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und der Anschluss der Abwasserentsorgung an den Hauptsammler in der Hülsebrockstraße werden vom Vorhabenträger sichergestellt.

8.4.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- Beschränkung der lärmintensiven Bautätigkeiten auf Werktage zwischen 7:00 und 20:00
- Vermeidung von besonders lärmintensiven Arbeiten (z.B. Hydraulik-Schlagrammarbeiten)

8.4.2. Schutzgut Pflanzen- und Tierlebensräume/Biologische Vielfalt

8.4.2.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen lassen sich in folgende Teilräume abgrenzen:

Villengarten

Bestand

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus einem großzügigen, parkartigen Hausgarten mit Rasenflächen, Rhododendronbeeten und Altbaumbestand. Er gehört zu einem derzeit unbewohnten Villengebäude aus den 30er/40er Jahren, der Villa Schencking. In dem Gebäude ist in den 40er Jahren der Landwirtschaftsverlag gegründet worden.

An der Grenze zu dem heutigen Verlagsgelände ist der Garten durch einen Altbaumbestand eingefriedet. Dieser besteht hauptsächlich aus Hain- und Rotbuchen, Stieleichen und Schwarzerlen mit einem Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,8 m. Die Bäume sind durchweg in vitalem Zustand. Zum Garten hin sind die Bäume mit alten Rhododendren unterpflanzt, daran schließt sich die zentrale Rasenfläche an. Hierbei handelt es sich um artenarmen Zierrasen. Auf der Rasenfläche befindet sich ein weiterer Altbaumbestand aus Schwarzkiefer, Fichte, Lärche und Douglasie. Die Bäume sind zum Teil altersbedingt von eingeschränkter Vitalität. Eine Besonderheit stellt eine solitäre Rotbuche westlich des Villengebäudes dar (Stammdurchmesser 0,8 m).

Im nordwestlichen Bereich des Gartens setzt sich die Zierrasenfläche fort, weiterhin findet sich dort ein Bestand von 6 Obstbäumen mittleren Alters. Nach Norden wird diese Obstwiese durch einen dichten Riegel von alten Koniferen (Eibe, Blaufichte) von der dahinter liegenden Villenzufahrt abgeschirmt. Zur Hülsebrockstraße ist das Grundstück von einer hohen und dichten Weißdornhecke eingefriedet.

Bewertung

Der Altbaumbestand an der Grenze zum heutigen Verlagsgelände ist aufgrund seines Alters, seiner Vitalität und der standorttypischen, naturnahen Artenzusammensetzung als wertvoll zu bezeichnen. Er ist zudem potentieller Lebensraum von Vogelarten der innerstädtischen Parks und Grünanlagen.

Die hausnahen Zierrasenflächen und Beetpflanzungen haben als Lebensraum eine eher geringe Bedeutung.

Der Obstbaumbestand ist aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage als Lebensraum eher von untergeordneter Bedeutung.

Kleingewässer

Bestand

Nördlich des Villengebäudes liegt an der Grenze zu einem benachbarten Gartengrundstück ein langgestrecktes Kleingewässer, der Restabschnitt einer ehemaligen Gräfte. Sie wurde vermutlich Anfang des Jahrhunderts mit dem Bau der ursprünglichen Villa Schencking angelegt, die an der selben Stelle wie die heutige Villa stand. Das Wort Gräfte (vom niederländischen „Gracht“) bezeichnet einen zur Verteidigung angelegten Wassergraben um einen Adelssitz.

Das Kleingewässer besitzt eine Länge von ca. 30 m und je nach Wasserführung eine Breite von 4-6 m. Für ein angelegtes Gewässer inmitten des Siedlungsraums ist die Vegetation als

relativ naturnah zu bezeichnen. Im Uferbereich stehen mehrere Kopfweiden, die Ufervegetation besteht aus Seggen und Schwertlilien.

Bewertung

Die naturnahe Ufervegetation der Gräfte ist als wertvoll einzustufen. Gesonderte faunistische Erhebungen an der Gräfte waren nicht erforderlich. Gleichwohl ist aber davon auszugehen, dass das Gewässer eine lokale Bedeutung als Lebensraum vor allem für Amphibien und Libellen besitzt. Daneben ist die Gräfte vor allem aus gartenhistorischer Sicht von Bedeutung; sie stellt ein Relikt der ursprünglichen Gartenanlage der alten Villa Schencking dar, die vermutlich im Krieg zerstört wurde.

8.4.2.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Bau des Verwaltungsgebäudes bedeutet den Verlust von folgenden Biotoptypen:

Tabelle 4: betroffene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs

Biotoptyp	Arteninventar, Bemerkungen*			Fläche ca.
Ziergarten	Koniferenhecke, Zierrasen, Rhododendrenbeete, Zierstauden u. ä.			2.450 m ²
Obstgarten	6 Obstbäume, Hochstamm, Std. 0,3-0,4 m			400 m ²
Alte, standortfremde Baumgruppe	Schwarzkiefer, Lärche, Blaufichte, Douglasie Nordmannstanne, Atlas-Zeder (7 Bäume) Std. 0,4-0,5 m Wipfelhöhe 13-16 m			290 m ²
Alte, standortheimische Baumgruppe	Sandbirke	Std. 0,5 m	Wipfelhöhe 18 m	430 m ²
	Ulme	Std. 0,5 m	Wipfelhöhe 12 m	
	Rotbuche	Std. 0,8 m	Wipfelhöhe 18 m	
	Schwarzkiefer	Std. 0,5 m	Wipfelhöhe 15 m	
Alte, standortheimische Baumgruppe	Schwarzkiefer	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 8 m	700 m ²
	3 Apfelbäume	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 8 m	
	Hainbuche	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 8 m	
	Hainbuche	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 10 m	
	Hainbuche	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 15 m	
	Hainbuche	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 10 m	
	Roskastanie	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 8 m	
	Rotbuche	Std. 0,3 m	Wipfelhöhe 10 m	
	2 Rotbuchen	Std. 0,6 m	Wipfelhöhe 18 m	
	Rotbuche	Std. 0,8 m	Wipfelhöhe 18 m	
	Stieleiche	Std. 0,6 m	Wipfelhöhe 14 m	
Summe				4.270 m²

* Angaben zu Stammdurchmesser, Wipfelhöhe und Baumart sind der Baumkartierung des Vermessungsbüros H. Skutta (April 2005) entnommen

Die Biotopverluste setzen sich wie folgt zusammen:

Vorhabenbestandteil	Fläche ca.
Baufeld Neubau	1.980 m ²
Baufeld Villa	792 m ²
Stellplätze Hülsebrockstraße	1.450 m ²
Gehölzrodung für Baufeldräumung	200 m ²
Zwischensumme	4.442 m²
abzüglich Villengebäude Bestand	-172 m ²
Summe Biotopverluste gerundet	4.270 m²

Zur Herleitung der Differenz zu den Zahlen in Tabelle 4 siehe Kapitel 8.8.

Den bedeutendsten Anteil des Biotopverlusts stellt die Rodung von Großgehölzen dar. Bei dem Baumbestand handelt es sich um ein parkartiges Gehölzenensemble, das teilweise vermutlich schon zu Zeiten der ersten Villa Schencking gepflanzt wurde. Durch den Gehölzverlust und die Umnutzung des Grundstückes gehen, wenn auch kleinflächig, potentielle Lebensräume für Vogelarten der alten Gärten und innerstädtischen Parks verloren.

Weitere Biotopverluste im Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind durch den Bau von 45 Stellplätzen auf der Ostseite des Verlagsgrundstückes zu erwarten (Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Betroffen sind nach derzeitigem Planungsstand hauptsächlich Zierrasen.

Baubedingt ist weiterhin für die angrenzenden Lebensräume (Hausgärten, Bereich Gräfte) von einer temporären Belastung durch Lärmemissionen auszugehen.

Das Kleingewässer nördlich der Villa (Gräfte) liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Abstand zur Baugrenze wird dabei 5 m nicht unterschreiten. Somit ist von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen des Gewässers auszugehen.

Die beschriebenen dauerhaften Biotopverluste gehen nur zu einem Teil in die Berechnung des Kompensationsbedarfs ein, da über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 374 bereits Baurecht auf die Überbauung von Teilflächen besteht (siehe Kap. 8.8). Die folgende Tabelle zeigt den Flächenanteil, der der Kompensationsermittlung zugrunde gelegt wird:

Tabelle 5: Eingriffsrelevante Biotopverluste innerhalb des Geltungsbereichs

Biotoptyp	Arteninventar, Bemerkungen	Fläche ca.
Ziergarten	<i>Koniferenhecke, Zierrasen, Rhododendrenbeete, Zierstauden u.ä.</i>	410 m ²
Alte, standortfremde Baumgruppe	Schwarzkiefer, Lärche, Blaufichte, Douglasie Nordmannstanne, Atlas-Zeder	290 m ²
Alte, standortheimische Baumgruppe	Sandbirke, Ulme, Rotbuche, Schwarzkiefer, Hainbuche, Stieleiche	1.110 m ²
Summe Grundlage für die Kompensationsermittlung		1.810 m²

Die Geländebegehungen im Geltungsbereich ergab keine Hinweise auf Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse), die von der Planung erheblich betroffen sein könnten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

8.4.2.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- Folgende Maßnahmen sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze vorgesehen:
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie die dargestellten, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichenden Teile benachbarter Bäume sind im Zuge der Baumaßnahmen nach den einschlägigen technischen Regelwerken zu schützen („Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren (RAS-LP 4)“ und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.)
- Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bäume (z.B. Wurzelvorhänge, Bewässerung, Schnittmaßnahmen) sind während der Bauphase fachlich zu begleiten.
- Einhaltung eines Abstands von 5 m zwischen den Baustellenflächen und Uferzone der Gräfte.
- Entwicklung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (s. landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

8.4.3. Schutzgut Boden

8.4.3.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Angaben zur bodenkundlichen Situation basieren auf den Ergebnissen der erstellten Baugrunduntersuchung (DR. MUNTZOS & PARTNER 2004). Der Bodenaufbau wurde dafür in 4 Rammkernsondierungen und 2 schweren Rammsondierungen abgeteuft und stellt sich wie folgt dar:

Bodenaufbau

Je nach Nutzung beginnt der Bodenaufbau mit einer 13-23 cm starken Schicht humosen Oberbodens bzw. der Flächenbefestigung und dem dazugehörigen 30 cm starken Schotterunterbau. Daran schließt sich bis 1,84 m (RKS4) bzw. 3,22 m (RKS3) unter Geländeoberkante ein weiterer Auffüllungshorizont aus sehr locker bis locker gelagerten Fein- bis Mittelsanden mit schluffigen, kiesigen und humosen Anteilen an. Darunter stehen teilweise grundwassergesättigte schluffige Fein- und Mittelsande an, die von Geschiebelehm und -mergel unterlagert sind. Darin eingelagert finden sich Linsen grundwassergesättigter schluffiger Fein- bis Mittelsande.

Altlasten

Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht vorhanden.

8.4.3.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung im Umfang von ca. 2.600 m² zu. Weitere Versiegelungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind durch den Bau von 65 Stellplätzen auf der Ostseite des Verlagsgrundstücks (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496) und ca. 35 Stellplätzen westlich der Villa Schencking zu erwarten. Dabei ist von einem Flächenbedarf von 1.450 m² innerhalb des Geltungsbereiches auszugehen. Die dauerhaften Eingriffe durch Überbauung haben den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktion zur Folge. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um einen im Stadtgebiet häufigen, durch Auffüllungen anthropogen überprägten Bodentyp.

Weiterhin sind für die Zeit der Bauarbeiten auf benachbarten Flächen des Baugrundstücks temporäre, baubedingte Beeinträchtigungen wie Verdichtung und Schadstoffeintrag z.B. durch Bauverkehr und Baustofflagerung zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen liegen, ist von einer Kontamination des Grundwassers durch Freilegung belasteter Bodenschichten nicht auszugehen.

8.4.3.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Es ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.4.4. Schutzgut Wasser / Hydrogeologie

8.4.4.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Hydrogeologie

Die Angaben zur hydrogeologischen Situation basieren auf den Ergebnissen der 2004 durchgeführten Baugrunduntersuchung (DR. MUNTZOS & PARTNER 2004). Die Grundwassersituation im Plangebiet stellt sich danach wie folgt dar:

Grundwasserführende Schichten sind die aufgefüllten und geogenen Sande, in denen das Wasser im freien bis leicht gespannten Zustand ansteht. Grundwasser führen auch Sandlinsen, die sich in dem die Sande unterlagernden Geschiebemergel und -lehm befinden. Die gemessenen Grundwasserstände lagen zwischen 2,18 m unter GOK (60,70 m ü. NN) und 4,10 m unter GOK (58,79 m ü. NN). Die Fließrichtung innerhalb des GW-Leiters verläuft in nordöstlicher/östlicher Richtung zum Dortmund-Ems-Kanal. Im Bereich des benachbarten Grundstückes Hülsebrockstraße 8 ist die hydrogeologische Situation weitgehend identisch (DR. MUNTZOS & PARTNER 2005).

Westlich der Hülsebrockstraße grenzt an das Plangebiet unmittelbar das Wasserschutzgebiet „Münster-Geist“ (Zone III) an.

8.4.4.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Veränderung des Grundwasserstandes

Im Rahmen des Baubetriebs wird voraussichtlich eine Baugrube bis 4,35 m unter GOK ausgeschachtet. Für die Grube wird von einer offenen Wasserhaltung ausgegangen (DR. MUNTZOS & PARTNER 2004). Die Pumpensümpfe werden voraussichtlich bis zu einer Tiefe von 4,85 m unter GOK eingelassen. Es ist durch die Trockenhaltung der Baugrube von einem temporären Absinken des Grundwasserspiegels im Umfeld der Baumaßnahme von maximal 1,80 m auszugehen (Absenktrichter). Die Größe des betroffenen Bereiches gibt das Bodengutachten (ebd.) mit einem Radius von 38 m an. Bei niederschlagsarmen Wetterlagen besteht die Gefahr von Trockenheitsschäden an benachbarten Großgehölzen.

Es ist davon auszugehen, dass sich nach Schließen der Baugrube und Beendigung der Wasserhaltung die Grundwassersituation wieder auf ihren heutigen Stand einstellt. Die Pumpentätigkeit soll bis zum Nachweis der Auftriebssicherheit des Bauwerks aufrecht erhalten bleiben.

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ergibt sich nicht.

Verringerung der Grundwasserneubildung

Nach Beendigung der Bauarbeiten geht aufgrund der Neuversiegelung eine Fläche von 2.600 m² für die Grundwasserneubildung verloren. Dies gilt auch für weitere Versiegelungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben für den Bau von 35 Stellplätzen westlich der Villa Schencking (ca. 1.450 m²) und 65 Stellplätzen auf der Ostseite des Verlagsgrundstücks (Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Es ist vorgesehen, die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, die Fahrgasse wird vollversiegelt.

8.4.4.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- Einhaltung der Inhalte der RAS-LP 4 hinsichtlich des Schutzes der benachbarten Großgehölze während der Grundwasserabsenkung (Bewässerung)
- Vorgesehener wasserdurchlässiger Belag im Bereich der Parkplätze und (bei Bodenschluss) im Innenhof

8.4.5. Schutzgut Klima / Luft

8.4.5.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Klimatische Situation

Auf die lokalklimatische und lufthygienische Situation des Siedlungsraums des östlichen Hiltrup wirken verschiedene Faktoren ein:

Tabelle 6: Klimatische und lufthygienische Belastungsfaktoren:

Klimatisch/lufthygienisch wirksame Raumstruktur	Beschreibung der Wirkfaktoren
Bundesstraße 54, Marktallee/Osttor	▪ Verkehrsbedingte Schadstoffemissionen
Bahnhofsgelände ehem. Bahnhof Hiltrup (hoher Versiegelungsgrad)	▪ Erhöhte Überwärmungsintensität
Geringe Reliefenergie	▪ Niedriger reliefbedingter Luftaustausch

Tabelle 7: Klimatische und lufthygienische Ausgleichsfaktoren

Klimatisch/lufthygienisch wirksame Raumstruktur	Beschreibung der Wirkfaktoren
Aufgelockerte Siedlungsstruktur mit vorwiegender Einzelhausbebauung und größeren Gartengrundstücken, mittlerer bis geringer Versiegelungsgrad	▪ geringe allgemeine Luftbelastung ▪ Hohe bodennahe Durchlüftung ▪ Geringe Überwärmungsintensität
Siedlungsnah geschlossene Waldflächen (Waldpark, Lodden)	▪ Siedlungsnaher klimatisch-lufthygienisch günstiger Bereich ▪ Erhöhte Kaltluftproduktion ▪ Bindung von Schadstoffen
Wasserflächen des Dortmund-Ems-Kanals	▪ Sehr hohe bodennahe Durchlüftung

Der heutige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkt aufgrund seines niedrigen Versiegelungsgrads und der strukturreichen Gehölzvegetation für die lokalklimatische und lufthygienische Situation insgesamt entlastend.

Luftschadstoffbelastung

Für die Wohngebiete der umliegenden Straßenzüge (Hülsebrockstraße, Kastanienallee, Kardinalstraße) bestehen Luftbelastungen hauptsächlich durch den Straßenverkehr. Als Hauptbelastungsstoffe sind Benzol, Ruß und Stickstoffdioxid zu nennen.

Eine Untersuchung der Luftschadstoffbelastung im Rahmen des Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens war nicht erforderlich. Aufgrund der Einschätzung der heutigen Verkehrssituation auf den anliegenden Straßen sowie der siedlungsgeographischen Lage des betroffenen Gebietes wird von einer Überschreitung der Konzentrationswerte der 22. BImSchV nicht ausgegangen.

8.4.5.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Veränderung der lufthygienischen Situation

Die Nutzungsverdichtung in Wohngebieten bewirkt durch den Verlust von begünstigend wirkenden Vegetationsflächen eine allgemeine Belastung der bioklimatischen Situation. So kommt es durch die Überbauung von 2.600 m² - zuzüglich weiterer Versiegelungen durch den Bau von Stellplätzen- im Nahbereich zu einer verstärkten Luftaufheizung.

Durch das dreigeschossige Gebäude wird der Luftaustausch zwischen dem Wohngebiet Hülsebrockstraße / Kardinalstraße und dem Entlastungsraum Dortmund-Ems-Kanal / Waldpark behindert. Die dadurch entstehende zusätzliche Belastung der lokalklimatischen Situation wird aber als unwesentlich eingeschätzt.

Luftschadstoffsituation

Entgegen erster Planungen wird die Zufahrt für den Anlieferverkehr des Verlags im Zuge des Verwaltungsneubaus nicht auf die Nordostseite des Grundstücks verlegt, sondern bleibt auf der Westseite an der Hülsebrockstraße. Als Auslöser einer möglichen Zunahme der Luftschadstoffbelastung verbleiben nach der derzeitigen Planung daher die PKW-Bewegungen aufgrund der zusätzlichen Stellplätze.

Entsprechend der Annahme des schalltechnischen Gutachtens ist pro Stellplatz von zwei PKW-Bewegungen pro Tag (An- und Abfahrt) auszugehen. Setzt man den resultierenden Schadstoffmehrausstoß ins Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung insbesondere durch den fließenden Straßenverkehr und den LKW-Verkehr am Verlagsgelände, so ist von einer betriebsbedingten Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV nicht auszugehen.

Baubedingt ist eine erhöhte Staubentwicklung insbesondere durch Erdarbeiten und den Abbruch von ca. 400 m² Garagen und Villennebengebäuden zu erwarten. Dies gilt verstärkt bei trockenem und windigem Wetter.

Nach den Angaben des Berichtes zum Aktionsprogramm Umwelt und Gesundheit Nordrhein-Westfalen (APUG) ist bei dem im Gebiet vorliegenden Verkehrsaufkommen nicht mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, die die Grenzwerte der 22. BImSchV erreichen könnten. Hierfür wäre bei offener Bebauung und guter Durchlüftung des Straßenraumes ein Aufkommen von ca. 16.000 Kfz/Tag oder 1.800 Schwerlast- Kfz/Tag nötig.

8.4.5.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- Befeuchtung der abzureißenden Gebäude während der Abrissarbeiten (bei trockenem Wetter)
- Einbindung der neuen Gebäude in den vorhandenen Grünbestand des Grundstücks

8.4.6. Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

(s. auch Kap. 8.4.2)

8.4.6.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Plangebiet

Das Schencking- Grundstück stellt eine Besonderheit im Siedlungsbild der Hülsebrockstraße dar: Auf dem Grundstück sind noch Reste der ursprünglichen Gartenanlage sichtbar, die zur ersten, zu Lebzeiten August Bernhard Schenckings gebauten Villa gehörten. Zitate des alten Gartens sind eine alte Rotbuche, eine Gruppe alter Nadelbäume sowie vor allem das Reststück der Gräfte auf der Nordseite des Grundstücks.

Umgebung

Das Landschaftsbild des Siedlungsraumes an der südlichen Hülsebrockstraße wird maßgeblich von den beiden in Benachbarung liegenden Bebauungsformen geprägt:

- **Einzelhausbebauung**

Die Siedlungsstruktur entlang der nördlich und westlich angrenzenden Wohnstraßen wird gebildet aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Nachkriegszeit mit älteren, z. T. eingewachsenen Hausgärten. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 600 bis 800 m². Die Erschließungsstraßen werden zum Teil von älteren Straßenbäumen begleitet.

- **Zweckbauten und zugeordnete Flächen**

Im Kontrast zur Wohnbebauung stehen die mehrgeschossigen Zweckbauten des Landwirtschaftsverlags und das südlich angrenzende Gelände des ehemaligen Hiltruper Bahnhofs. Den Gebäuden sind größere Verkehrs- und Parkplatzflächen zugeordnet. Die städtebauliche Struktur im Bahnhofsgelände wird durch die einzelnen größeren Gebäude und die großen versiegelten Flächen aufgelöst.

8.4.6.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Vorhaben bewirkt folgende Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildeindrucks:

- Der Parkgarten der Villa Schencking wird nahezu vollständig durch Stellplätze und Gebäude überbaut, der Ensemble-Charakter der Villa und ihres Gartens geht dadurch größtenteils verloren.
- Das Siedlungsbild im Kreuzungsbereich Osttor / Hülsebrockstraße wird in Zukunft stärker von gewerblichen Bauten dominiert, die Grenze zwischen Wohngebiet und den Flächen mit Mischgebietscharakter um den Hiltruper Bahnhof wird weiter nach Norden in das Wohngebiet verschoben.

8.4.6.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

- Anpassung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit an die angrenzende Bebauung (s. Kap. 3.1, 5.3.).
- Gestalterisch anspruchsvolle Eingrünung der neuen Stellplätze und der Abstandsfläche zur Hülsebrockstraße.

8.4.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

8.4.7.1. Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das Ensemble aus Villengebäude und parkartigem Garten stellt eine visuelle Qualität im westlichen Teil Hiltrups dar. Zusammen mit dem Reststück der Gräfte lässt sich an der Anlage - auch nach dem Neubau der Gebäude nach dem Krieg - noch der Stil eines typischen Industriellenanwesens der Vorkriegszeit ablesen. Die Geschichte des Standorts ist zudem über den Namen Schencking mit der kulturellen, ökonomischen und sozialen Entwicklung Hiltrups verbunden. Die Wahrnehmbarkeit des Ensembles aus Garten und Gebäude ist allerdings schon heute nur über das Betreten des Grundstücks möglich.

Weder die Villa Schencking noch Teile des Gartens stehen nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde der Stadt Münster unter Denkmalschutz.

8.4.7.2. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der parkartige Charakter der Gartenanlage geht durch den Neubau verloren. Das architektonische Gesamtbild des Villengebäudes wird durch den Abriss des östlichen Anbaus beeinträchtigt, der westliche Haupttrakt bleibt jedoch abgesehen von der Umnutzung zum Seminar- und Bibliotheksgebäude vom Vorhaben unberührt.

Villa und Garten stehen nicht unter Denkmalschutz, die Umgestaltung des Grundstücks unterliegt somit keinen Auflagen.

8.4.7.3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

./.

8.4.8. Wechselwirkungen

Zur exakteren Bewertbarkeit der einzelnen Wirkfaktoren wurden diese getrennt nach den vorrangig betroffenen Schutzgütern beschrieben. Tatsächlich betreffen die meisten Auswirkungen verschiedene Schutzgüter, so dass die einzelnen Wirkfaktoren ein komplexes Wirkgefüge mit zahlreichen schutzgutübergreifenden Abhängigkeiten bilden.

So liegen Wechselwirkungen durch das geplante Vorhaben beispielsweise in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch/Gesundheit, Wasser und Boden sowie Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. Es wurde angestrebt, die Vielschichtigkeit der einzelnen Wirkfaktoren hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter bei deren Beschreibung jeweils zu berücksichtigen. Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren, auf Wechselwirkungen basierende Auswirkungen zu erwarten. Eine erneute Behandlung in diesem Kapitel ist daher nicht erforderlich.

8.4.9. Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben gehen folgende erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen aus, die auch mit Hilfe der beschriebenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen nicht vermeidbar sind:

Baubedingte Auswirkungen:

- Beseitigung der bestehenden Vegetation
- Verlust von Großgehölzen

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Teil- und Vollversiegelung offener Böden
- Beeinträchtigung der visuellen Qualität im Nahbereich des Vorhabens (Villengebäude mit parkartigem Garten)
- Veränderung des Siedlungsbildes

8.5. Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Vorhabens bleibt der Bebauungsplan Nr. 374 rechtsgültig. Es ist somit von einer mittelfristigen Realisierung der dort festgesetzten Nutzungen auszugehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 bedeutet dies:

- Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern (max. dreigeschossig) einschließlich Nebenanlagen zwischen Hülsebrockstraße und Villa Schencking

Für die einzelnen Schutzgüter würde dies folgende wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Situation bedeuten:

Pflanzen- und Tierlebensräume/Biologische Vielfalt

- Überbauung und Versiegelungen auf Teilflächen des parkartigen Villengartens mit alten Großgehölzen durch den Bau von Wohngebäuden

Boden

- Verlust der Puffer-, Speicher- und Regelungsfunktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen

Wasser/Hydrogeologie

- Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion auf überbauten/ versiegelten Vegetationsflächen

Schutzgut Klima/Luft

- Zunahme der Schadstoffbelastung in den angrenzenden Wohngebieten durch zusätzlichen Anwohnerverkehr

Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

- Beeinträchtigung der Ensemblesituation Villa/Parkgarten durch Überbauung des Grundstücks mit Wohngebäuden und Stellplätzen

8.6. Umweltauswirkungen anderer möglicher Planungsvarianten

Die wesentlichen Punkte, für die im Rahmen der Entwurfsentwicklung eine andere Variante diskutiert wurde, betrifft die Anordnung und Geometrie der Gebäudeteile sowie deren Geschossigkeit. So war eine zwischenzeitliche Planungsvariante mit einer geringeren Gebäudefläche und einem vierten Geschoss diskutiert worden, sowie eine andere Verteilung der Parkplätze auf dem Grundstück. Auf die wesentlichen Umweltauswirkungen (Überbauung von Gartenbiotopen, Zunahme von Schallemissionen, Beeinträchtigung des Siedlungsbildes) wirkt sich die Überarbeitung der Planungen allerdings nicht erheblich aus. Den Ausschlag für die favorisierte Variante gaben eher städteplanerische Argumente. So hatte die gewünschte Reduktion der Geschossigkeit einen etwas höheren Flächenverbrauch und einen größeren Gehölzverlust zur Folge. Weitere parallel weiterverfolgte Planalternativen sind nicht vorhanden.

8.7. Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die von der Durchführung des Bebauungsplans ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gemäß § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Besonders überwachungsbedürftige Auswirkungen des Vorhabens sind gegenwärtig nicht erkennbar. Die Überwachung der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird vom städtischen Amt für Grünflächen und Umweltschutz im Rahmen seiner kontinuierlichen Kontrollen durchgeführt.

8.8. Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffsumfangs

8.8.1. Methode

Die Bilanzierung der Eingriffe zur Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird nach dem „Münsteraner Modell“ (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG und § 4 LG NW im Stadtgebiet von Münster) vorgenommen. Sie wird in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, der der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Die tatsächlich entstehenden Biotopverluste gehen nicht vollständig in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein. Für dessen Berechnung ist von den tatsächlich entstehenden Biotopverlusten zunächst der Anteil abzuziehen, der über die Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 374 bereits überbaubar ist (s. auch Kap. 8.4.2).

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der neuversiegelbaren Flächen im Geltungsbereich:



Der zu kompensierende Eingriff errechnet sich nach der folgenden Tabelle. Die überbaubare Fläche nach bestehendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 374) wurde pauschal über die festgesetzte GRZ ermittelt. Für den neuen Bebauungsplan wird keine GRZ festgesetzt, daher werden die nach dem aktuellen Gebäudeentwurf zu erwartenden Überbauungen zugrunde gelegt. Zur Aufteilung der planungsrechtlich neuversiegelbaren Fläche auf die einzelnen Biotoptypen siehe Kap. 8.4.2.

Tabelle 8: Grundlage für die Kompensationsflächenermittlung

B-Plan Bestand Nr. 374		
Bezugsfläche Schencking-Grundstück		6.150 m ²
GRZ	x	0,4
überbaubare Fläche (6150 m ² x 0,4)		2.460 m²

B-Plan Planung Nr. 496		
überbaubare Fläche Neubau inkl. Innenhof	+	1.980 m ²
überbaubare Fläche Villengrundstück	+	792 m ²
Baulagerflächen	+	220 m ²
Stellplätze	+	1.450 m ²
Villengebäude Bestand	-	172 m ²
überbaubare Fläche		4.270 m²

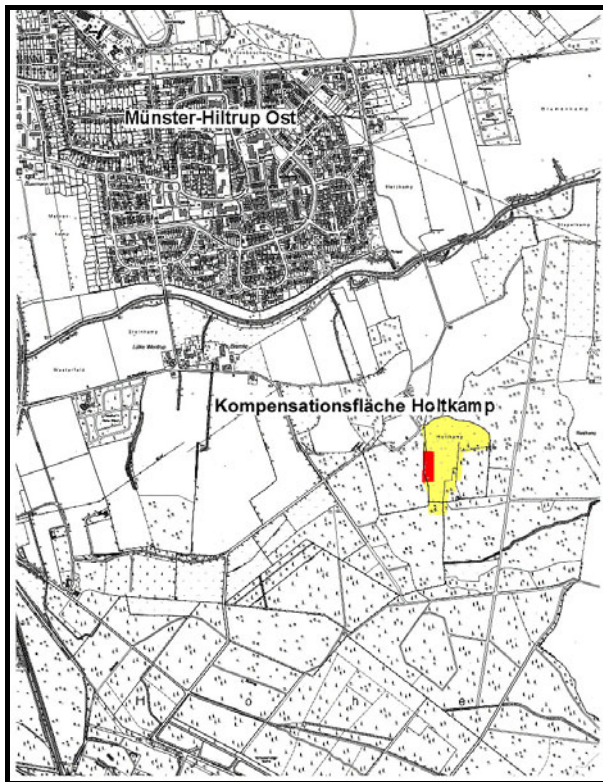
Berechnung der neuversiegelbaren Fläche		
B-Plan Planung		4.270 m ²
B-Plan Bestand	-	2.460 m ²
neuversiegelbare Fläche		1.810 m²

Es ergibt sich gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Erhöhung der versiegelbaren Fläche um ca. 43 %. Die neuversiegelbare Fläche geht in die Bewertung nach dem „Münsteraner Modell“ ein. Das Ergebnis findet sich in Tabelle 9.

8.8.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen basiert auf den Ergebnissen von Abstimmungen mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt der Stadt Münster. Danach sollen die Maßnahmen in einer ca. 1,8 km südöstlich des Geltungsbereichs liegenden Grünlandfläche im nördlichen Bereich des Waldgebietes „Hohe Ward“ realisiert werden. Es handelt sich um eine Teilfläche eines ca. 4 ha großen Gebietes, für die die Stadt Münster ein Pflege- und Gestaltungskonzept erarbeitet hat. Die Teilfläche umfasst ca. 3.320 m².

Abb.: Lage der Kompensationsfläche



Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen obliegt dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz und wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Münster und dem Vorhabenträger verbindlich geregelt. Die Maßnahmebeschreibung in Text und Karte findet sich im landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der dem Umweltbericht beigelegt ist.

Ausgehend von der heute in intensiver Grünlandnutzung befindlichen Kompensationsfläche ergibt sich bei einem Aufwertungsfaktor von 1,82 ein Flächenbedarf von **3.320 m²**. Der Aufwertungsfaktor wurde vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz auf der Basis der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Er errechnet sich aus der Werteinheitendifferenz zwischen Planung und Bestand im Verhältnis zur Gesamtfläche (Berechnung s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Kap. 6.2).

Der nachfolgend dargestellte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Anwendung des „Münsteraner Modells“ auf die ermittelten vom Eingriff betroffenen Flächen.

Tabelle 9: Kompensationsbedarf

Werteinheiten Bestand Hülsebrockstraße	8.063 Werteinheiten
Werteinheiten Planung Hülsebrockstraße	1.991 Werteinheiten
Bestand - Planung = Kompensationsbedarf	6.072 Werteinheiten
Erforderliche Kompensationsfläche (Aufwertungsfaktor 1,82)	6.072 / 1,825 = 3.320 m² (gerundet)

8.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Münster stellt im Stadtteil Hiltrup einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Zweck ist die bauleitplanerische Vorbereitung der Erweiterung des Landwirtschaftsverlags an der Hülsebrockstraße um ein geplantes Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Umnutzung eines Bestandsgebäudes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und grenzt südlich an das heutige Gelände des Verlags an. Hauptgegenstand der Planung ist der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes an der Hülsebrockstraße sowie die Anlage von Parkplätzen. Die überplanten Flächen sind heute Teil des Gartens der Villa Schencking, einem Wohngebäude aus den 30er Jahren.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben. Als wesentliche, auch nach der Berücksichtigung aller geplanter Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibende Auswirkungen sind zu nennen:

- Lebensraumverlust auf Flächen eines alten Villengartens mit Altbäumen, Obstbaumbestand und Zierrasenflächen auf ca. 4.270 m².
- Verlust von 31 Obst- und Großgehölzen.
- Überbauung von belebter, für die Grundwasserneubildung wirksamer Bodenfläche im Umfang von ca. 2.600 m², Voll- und Teilversiegelung auf weiteren 1.450 m².
- Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes durch die Bebauung eines Villengrundstückes mit teils altem, wertvollem Baumbestand und parkartigem Garten.

Der Umweltbericht beschreibt weiterhin die Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen und ermittelt den naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsbedarf. Für die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Danach sind auf einer städtischen Fläche im nördlichen Bereich des Waldgebietes „Hohe Ward“ 3.320 m² Intensiv-Grünlandflächen zu extensivieren und mit biotopverbessernden Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Sukzessionsflächen) aufzuwerten. Die Kompensationsfläche liegt ca. 1,8 km südöstlich des Geltungsbereichs.

9. Gesamtabwägung

In vorstehendem Umweltbericht ist dargelegt, durch welche Maßnahmen die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen im Wesentlichen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden können.

Die verbleibenden Auswirkungen beschränken sich auf die Aspekte „Grünbestands- und Lebensraumverlust“, „Versiegelung“ und „Landschaftsbildbeeinträchtigung“.

Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich Geschossigkeit und Baumassenverteilung verträglich in sein Umfeld ein. Durch die ambitionierte Architektur und die Freistellung des alten Villengebäudes werden positive Akzente gesetzt, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereichs beitragen können.

Durch die Beibehaltung von zwei Zufahrtsmöglichkeiten vom Bahnhofsbereich und der Hülsebrockstraße kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden.

Gemäß Lärmschutzgutachten sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Die geplante Büronutzung wird durch die Festsetzung entsprechender Lärmpegelbereiche ausreichend geschützt.

Die Planung dient der dauerhaften Standortsicherung eines gesamtstädtisch bedeutsamen Betriebs mit ca. 350 Arbeitsplätzen und ist darüber hinaus geeignet, Entwicklungsimpulse für den unmittelbar südlich angrenzenden städtebaulichen Neuordnungsbereich „Bahnhof-Hiltrup“ auszulösen.

Angesichts dieser Belange sind die v.g. verbleibenden Umweltauswirkungen im Rahmen einer Gesamtabwägung hinnehmbar.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage eines zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **21.06.2006** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 496: Hiltrup – Landwirtschaftsverlag / östlich Hülsebrockstraße

Münster, **22.06.2006**
Der Oberbürgermeister
I. V.

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister