

2. Planungsziele

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

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung zu. Weitere Versiegelungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind durch den Bau von Stellplätzen zu erwarten. Die dauerhaften Eingriffe durch Überbauung haben den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

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.

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

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bürgeranhörung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand am 27.09.2005 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.10. bis zum 11.11.2005. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden im Entwurf berücksichtigt.

Zum offengelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in den Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 496 wurde eine Stellungnahme abgegeben. Der Rat der Stadt Münster ist der Anregung nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht gefolgt.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

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.

Im vorliegenden Fall steht das Erweiterungsinteresse des Vorhabenträgers am Standort mit den städtebaulichen Zielen der Stadt in völliger Übereinstimmung. Insofern sprechen die Allgemeinbelange für die Planung.