

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 514: Haus Lütkenbeck



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	13.09.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlegung	12.11. – 26.11.2007
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	20.08.2008
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	27.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.08.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung im Amtsblatt	05.09.2008
Offenlegung des Planentwurfs	15.09.-15.10.2008
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	09.02.2009
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	18.12.2009

2. Planungsziele

Auf der Fläche der Wasserburganlage Haus Lütkenbeck soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von 12 Wohnungen in einem zweigeschossigen Wohnhaus anstelle eines abgängigen, landwirtschaftlich genutzten Gebäudes geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der bestehenden historischen, denkmalwerten Gesamtanlage soll das städtebauliche Ensemble somit neu geordnet und in seiner barocken Ausprägung und visuellen Wahrnehmbarkeit neu interpretiert und verbessert werden.

Zu diesem Zweck soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Im Bereich der heutigen Hoffläche sowie in der ehemaligen Scheune werden Stellplätze geschaffen. Der zentrale Hofbereich wird als Grünfläche hergestellt. Im Zuge der Planung werden weitere, nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude abgerissen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den zentralen, mit Gebäuden bestandenen Teil der Parkanlage von Haus Lütkenbeck.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im zentralen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen 7 Linden, die im Landschaftsplan Werse als Naturdenkmal festgesetzt sind (ND 1-2.3.34). Unter Denkmalschutz stehen das dem geplanten Neubau gegenüberliegende Wohngebäude, die Arkadengänge, die beiden achteckigen Pavillons sowie die Südwestseite des zu ersetzenden Bauernhauses.

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

Bestehende Schutzausweisungen als Naturdenkmal bzw. Baudenkmal werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. es ist vorgesehen, den Denkmalschutz der Südwestfassade des abzureißenden Gebäudes aufzuheben.

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

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

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

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

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung Münster dargelegt, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei und somit gegen das Anpassungsgebot (§ 1 (4) BauGB) verstoße.

Ferner verstoße der Plan gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) da er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei. Aus einer im FNP als Grünfläche -Parkanlage- dargestellten Fläche könne in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Grünflächenfestsetzung abgeleitet werden, die zu einer Zweckbestimmung mit einer mehr als geringfügigen Bebauung führe.

Aus Sicht der Stadt stellt diese geplante Ersatzbebauung für den östlichen Flügel der Gesamtanlage Wasserburg Haus Lütkenbeck einen außergewöhnlichen Einzel- und Sonderfall dar. Bei der Planung wurden insbesondere die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Gebietscharakters sowie die Sicherung der Umwelt in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt und nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander nachvollziehbar berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Fall berücksichtigt, da keine raumbedeutsame Maßnahme vorgesehen ist, die die Ziele der Raumordnung unmöglich machen oder beeinträchtigen könnten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ausschließlich der Realisierung eines Gebäudes (als Ersatzbebauung) mit der Hauptnutzung Wohnen (Vorhaben- und Objektbezug; strikte Nutzungsfixierung) dienen. Eine wirksame Änderung des Gebietescharakters ist nicht geplant. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird aus gleichen Gründen nicht tangiert, vielmehr wird den dort dargestellten Planungszielen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Zu Berücksichtigen sei auch, dass eine aktuell mögliche Baugenehmigung für die Ersatzbebauung auf Grundlage von § 35 BauGB bei der Umnutzung der landwirtschaftlichen Bestandsgebäude eine größere Anzahl an Wohneinheiten ermöglichen würde. Dagegen ergibt sich durch die quantitative Nutzungsbegrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Status. Durch den Abbruch von weiteren dann nicht mehr benötigten Gebäuden wird ferner der Versiegelungsgrad gegenüber dem heute vorhandenen Status Quo deutlich reduziert.

Die geplante Ersatzbebauung wird aus Sicht des Denkmalschutzes zu einer neuinterpretierten Wiederherstellung/Erhaltung der historisch ursprünglichen Situation der teilweise denkmalgeschützten Gesamtanlage der Wasserburg Haus Lütkenbeck beitragen.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Rechtsauffassung der Bezirksregierung nicht gefolgt.

Während der Offenlegung wurden keine weiteren Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgetragen.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

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