

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0191/2005

Auskunft erteilt:

Frau Philipp / Herr Krause

Ruf:

492 6121 / 6120

E-Mail:

PhilippM@stadt-muenster.de

Datum:

18.03.2005

Betrifft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 493: Aasee -Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee)
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

12.04.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
28.04.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493: Aasee -Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee) öffentlich auszulegen.

Begründung:

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte am 01.10.2003 die Verwaltung mit der Durchführung eines Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahrens beauftragt. Auf der Grundlage des ausgewählten Konzeptes vom Bewerberteam Investor Dr. Hellenthal / Münster und Architekt Bastian / Coesfeld (Ratsbeschluss vom 14.07.2004) wurde zwischenzeitlich die liegenschaftliche und städtebauliche Umsetzung des Projektes "Aasee-Terrassen" weiterentwickelt.

Das Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der Bauaufgabe wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 21.12.2004 eingeleitet. Ca. 70 Bürgerinnen und Bürger nahmen den Informationstermin über die Inhalte des Planverfahren und des Bauprojekts wahr (siehe Anlage: Niederschrift). Der formelle Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgte am 09.02.2005 durch den Rat der Stadt Münster.

Nachdem Gutachten zum Immissionschutz (Verkehrs- und Freizeitlärm) und zum Baugrund durch den Vorhabenträger erstellt sowie die wesentlichen Umweltbelange erhoben waren, wurden die Fachämter und Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Planung gehört. Die Stellungnahmen sind in den vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen. Darüber hinaus wird das wasserrechtliche Verfahren zur mit dem Vorhaben verbundenen, geplanten Änderung der Aasee-Uferkante und deren Auswirkungen zzt. parallel vorbereitet.

- In den Stellungnahmen der Fachbehörden und in den Meinungsäußerungen der Bürgerinnen und Bürger stehen der weitgehenden Zustimmung zu der geplanten städtebaulichen und

funktionalen Attraktivitätssteigerung des Aaseebereichs - insbesondere Aufwertung der Wassersport- und Freizeitnutzung einschließlich Gastronomie - Bedenken zur ausreichenden Versorgung mit Parkraum gegenüber.

Um die Aufgabe des vorhandenen Parkplatzes / Nordseite Annette-Allee mit 150 Stellplätzen zugunsten einer Wohnnutzung (vorwiegend Büronutzung im östlichen Gebäude) zu kompensieren, soll die geplante Tiefgarage über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus erweitert werden: Die festgesetzte Tiefgaragenfläche bietet neben ca. 55 privaten, abgetrennten Stellplätzen somit ca. 80 öffentlich zugängliche Stellplätze, die damit nicht nur den Nutzern der projektierten Gebäude zur Verfügung stehen werden. Die tägliche Bewirtschaftung soll entsprechend heutiger Gebührensätze erfolgen, eine ständige Aufsicht der Garage wird durch die Grundstückseigentümer sichergestellt (verpflichtende Regelung im Durchführungsvertrag).

Darüberhinaus wird es durch Umgestaltung in der öffentlichen Verkehrsfläche beidseitig der Annette-Allee zwischen Einmündungsbereich und Haus Nr.12 in Senkrechtaufstellung 30 gegenüber dem Status quo zusätzliche öffentliche Stellplätze geben (inkl. Bestand = in der Summe 52 Stpl.). An der nördlichen Seite der Adenauerallee/östlich Goldene Brücke können zudem in Längsrichtung ca. 23 Stellplätze im Straßenraum angeboten werden. Damit ist die Aufgabe der Stellplatzanzahl des vorhandenen Parkplatzes annähernd ausgeglichen.

Der Parkdruck, der insbesondere an wettergünstigen Wochenenden und zu Zeiten von Sonderveranstaltungen schon heute vorhanden ist und auch zukünftig entstehen wird, kann im Plangebiet des Bebauungsplans nicht aufgefangen werden - und würde im Umfeld der vorhandenen Nutzungen auch städtebaulich nicht vertretbar sein. Das erklärte Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Naherholungsgebietes Aasee durch das Projekt "Aasee -Terrassen" erfordert zu Verkehrsspitzenzeiten die Mitbenutzung vorhandener Parkplatzeinrichtungen im Umkreis, die vor allem durch das Angebot auf dem Hindenburgplatz und an der Georgskommende in zumutbarer fußläufiger Entfernung (300-500 m Luftlinie) erreicht werden können. Darüber hinaus gibt es in der Nähe kleinere Parkplätze für Friedhofsnutzer an den Zugängen und am Lindenhof. Letztgenannter, selten ausgelasteter Parkplatz wird künftig sicher durch die Lage des Gastronomieriegels (Hauptzugang) an der Adenauerallee gegenüber der Wegeverbindung zwischen LBS-Gebäude und Aaseitenweg intensiver angenommen.

- Das Grundstück der Gaststätte "Im Himmelreich" wird nicht entsprechend Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Es wäre als einzige Fläche nicht Teil des umsetzungs- und realisierungsorientierten Vorhaben- und Erschließungsplanes.. Die weiterhin gegebene Beurteilung der Fläche nach § 34 Baugesetzbuch ermöglicht in der Tendenz zudem flexiblere Nutzungszulässigkeiten als durch Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Die Nutzungsarten der einzelnen Vorhabenprojekte werden in Anlehnung an aktuelle Rechtsprechung - neben den Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger - in der Planfassung konkret festgeschrieben. Damit ist die Festsetzung einer Gebietskategorie entsprechend Baunutzungsverordnung - wie bislang im Vorentwurf der Planung - entbehrlich. Gleichwohl wurden im Immissions-Gutachten die zulässigen Werte eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt, um auch die benachbarten Wohngebäude an Annette-Allee und Himmelreichallee sowie die geplanten Wohnnutzungen nördlich Annette-Allee nutzungsbezogen angemessen zu berücksichtigen.

Regelungen zum Maß der Grundstücksnutzung gem. BauNVO (GRZ/GFZ) entfallen ebenfalls, da die Gebäude in ihrer Ausdehnung und Geschossigkeit dezidiert durch Planzeichnung dargestellt werden (Baugrenzen, max. Höhen, etc.). Bei Anrechnung der geplanten privaten Flächen nördlich Annette-Allee in ihrer Gesamtheit ergäbe sich praktisch eine GFZ von 0,8 analog der zulässigen Ausnutzungs- und Dichtewerte des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 455: Annette-Allee.

Weitere Einzelheiten zur Planung und der umweltrelevanten Bewertung können den Anlagen entnommen werden.

Die Erweiterung der Tiefgarage nördlich Annette-Allee zum Zweck der Nutzbarkeit über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis hinaus auch für die Öffentlichkeit ist durch städtische Haushaltsmittel (z.B. Ablösebeträge) zu finanzieren. Hierüber ist ein gesonderter Beschluss des Rates im Rahmen der Liegenschaftsvorlage zur Projektumsetzung zu fassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant zum Teil den Bebauungsplan Nr. 125: Himmelreichallee. Die Flurstücke 133, 135, 137 / Flur 19 (Eckbereich Annette-Allee und Fläche hinter dem Gebäude Himmelreichallee 25) sind bislang als "von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke" festgesetzt. Der aufzustellende Bebauungsplan sieht nach wie vor für diesen Bereich überwiegend die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden (privaten) Grünfläche vor, teilweise eine Baufläche für ein Bürogebäude (ggf. mit Wohnungen in den Obergeschossen) an der Annette-Allee. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493 tritt der Bebauungsplans Nr. 125 im überlagerten Teilbereich außer Kraft.

Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 493: Aasee -Terrassen ist ab Ende Mai 2005 vorgesehen.

i.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Niederschrift: Öffentlichkeitsbeteiligung 21.12.2004
2. Begründung einschl. Umweltbericht
3. Textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan (Verkleinerung)