

Stellungnahmen zum Entwurf der 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Münster für den Bereich der Aasee-Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee)

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster im Bereich der Aasee-Terrassen sowie des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493 wurden von 22 verschiedenen Eingebern (unter Nicht-Berücksichtigung mehrerer Unterschriften bei einigen Eingaben) zum Teil inhaltlich gleichlautende Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben. Diese Stellungnahmen stammen überwiegend von Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete und Bürgern anderer Stadtbezirke, aber auch von Besuchern der Stadt Münster.

Zudem reichte das Bürgerforum „Pro Aasee“ eine Unterschriftenliste mit 1.033 Unterschriften ein. Das Bürgerforum setzt sich für mehr öffentliche Information und Planungstransparenz ein und möchte erreichen, dass der Rat der Stadt Münster sich für ein Vorhaben entscheidet, welches das bedeutende Entrée im Bereich der Goldenen Brücke / Adenauerallee nicht mit einem Baukörper verriegelt. Dieser dringliche Wunsch wird durch Anregungen gemäß § 24 GO NRW bekräftigt.

Außerdem gingen 2 Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) ein.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise befassen sich im Wesentlichen mit folgenden Themenbereichen:

- Allgemeine Anregungen zum Projekt
- Schallschutz
- Eigentumsrechtliche Fragen
- Planungsrechtliche Fragen
- Architektur und städtebauliche Gestaltung
- Natur und Landschaft
- Verkehrssicherheit und Stellplatzbilanz

Nachfolgend werden Abwägungsvorschläge zu den vorgetragenen Stellungnahmen unterbreitet, die sich primär auf den Entwurf der 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster beziehen.

1. Es wird von Einwendern darauf hingewiesen, dass die Darstellung einer geschlossenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage rund um den Aasee nicht zutreffend sei, da diese Grünfläche durch Gebäudekomplexe unterbrochen werde. Ein Einwender spricht sogar von einem faktischen Wegfall der Grünfläche durch die vorgesehene Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Entwurf zur 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) behält entlang des Aasees in den Grundzügen die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel rund um den Aasee bei. Die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im FNP durch die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE) aufgegriffen. Wegen des übergeordneten Planungsziels der Darstellung einer zusammenhängenden und geschlossenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage rund um den Aasee stellt der FNP das für die geplante bauliche Entwicklung darzustellende Sondergebiet jedoch nicht als eine bzw. mehrere feinteilige Flächen dar (auf die Nicht-Parzellenschärfe der Darstellungen des FNP ist an dieser Stelle ausdrücklich zu verweisen), sondern in

Form eines entsprechenden Planzeichens „Sondergebiet WGE“, eingebettet in die übergeordnete Grünfläche.

Gleichwohl werden im weiteren Verfahren zur 12. Änderung des FNP aus Gründen der Genehmigungsfähigkeit und Rechtssicherheit die Planunterlagen ergänzt um die Darstellung der beiden Sondergebiets-Baufelder mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Anlagen“ (WGE) in Lupenform entsprechend den Abgrenzungen der Baufelder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Während in der Regel die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Maßstab 1: 15.000 oder sogar 1: 20.000 erfolgen, erfolgt die Lupendarstellung im Maßstab 1: 2.000. Aber auch für die Lupen-Darstellung gilt der Grundsatz, dass der FNP im Änderungsbereich eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel darstellt. Hierin eingebettet liegen die beiden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE). Die Lupendarstellung war bereits auch Bestandteil der Offenlegungsunterlagen zur 12. Änderung des FNP.

Im Übrigen besteht eine vergleichbare Situation bereits heute: Innerhalb der im wirksamen FNP dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als dem übergeordneten Planungsziel befinden sich die heute im Bereich Aasee-Terrassen bereits bestehenden Gebäude als untergeordnete, nicht gesondert gekennzeichnete Nutzungen; genauso ist der nördlich der Annette-Allee befindliche Parkplatz eine untergeordnete Nutzung, der durch das entsprechende Planzeichen im wirksamen FNP - innerhalb der Grünfläche liegend – dargestellt ist.

Den Bedenken sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.1 und 1.2)

2. Einige Einwender weisen darauf hin, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Wesentliche Aufgabe eines Flächennutzungsplans (FNP) gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB ist es, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Entwurf zur 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP stellt eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel rund um den Aasee dar. Hierin eingebettet liegt das Planzeichen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE).

Die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493: Aasee-Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee) soll durch die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführte 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 493 entwickelt aus den Darstellungen des so geänderten FNP die Abgrenzungen und Festsetzungen der Baugebiete.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.3).

3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der geplanten Gebäuderiegel im Flächennutzungsplan als Signatur völlig unzureichend sei. Bei dieser Darstellungsform fehle die nötige Transparenz über die Baudimension. Es werde eine zu massive Bebauung ermöglicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Wesentliche Aufgabe eines Flächennutzungsplans (FNP) gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB ist es, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Durch die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführte 12. Änderung des fortge-

schriebenen FNP soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493: Aasee-Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee) geschaffen werden.

Der Entwurf zur 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP stellt eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel rund um den Aasee dar. Hierin eingebettet liegt das Planzeichen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE).

Es besteht zwar gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit, im FNP auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen; das ist aber in den Fällen, in denen der FNP parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans geändert wird – wie im vorliegenden Fall – weder zweckmäßig noch erforderlich.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.4)

4. Mehrere Einwender weisen darauf hin, dass die Darstellung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – übereinstimmen würden, da der Grüngürtel um den Aasee mehrfach unterbrochen werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Bereich Aasee einschließlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Annette-Allee als „Freizeit- und Erholungsschwerpunkt“ dar. Dieser landesplanerischen Zielsetzung entsprechen die Darstellung einer zusammenhängenden und geschlossenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage rund um den Aasee im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wie auch die Beibehaltung dieser Darstellung im Rahmen der 12. Änderung des FNP als dem übergeordneten Planungsziel und darin eingebettet die Darstellung eines Sondergebiets WGE als integriertes, untergeordnetes Planungsziel.

Wie schon für den Flächennutzungsplan (üblich sind die Darstellungs-Maßstäbe 1:15.000 oder 1:20.000) gilt erst recht für den noch größer-maßstäblichen Gebietsentwicklungsplan (GEP; 1:50.000) der Grundsatz, dass dessen Darstellungen parzellenunscharf sind. So umfasst zum Beispiel die Darstellung als „Freizeit- und Erholungsschwerpunkt“ im GEP vollständig die bestehende Wohnbebauung entlang der Annette-Allee, die im FNP aber als Wohnbaufläche dargestellt ist. Dabei handelt es sich nicht um Widersprüche zwischen den Ebenen, sondern diese Abweichungen erklären sich allein aus der maßstabsbedingten Generalisierung, Abstraktion und Parzellenunschärfe der jeweils dargestellten Ziele und Inhalte.

Mit Schreiben vom 06.07.2005 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die beabsichtigte 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP der Stadt Münster erhoben werden.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.5)

5. Es wird darauf hingewiesen, dass der öffentliche Weg vor dem Gebäuderiegel nicht in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt werde. Diese Wegebeziehung könne nach Auffassung der Einwenderin nicht als Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gelten.

Stellungnahme der Verwaltung

Wesentliche Aufgabe eines Flächennutzungsplans (FNP) gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB ist es, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Entwurf zur 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP stellt eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel rund um den Aasee dar. Hierin eingebettet liegt das Planzeichen Son-

dergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE).

Es ist nicht Aufgabe des FNP, die bestehenden bzw. geplanten konkreten Nutzungen innerhalb der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, wie z.B. eine Wegeverbindung, darzustellen. Die konkreten Festsetzungen zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 493: Aasee-Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee), der gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.6)

6. Es bestehen Bedenken aufgrund der fehlenden Untersuchung der künftigen Verkehrssituation im Plangebiet anhand eines objektiven Verkehrsgutachtens. Zu diesem Aspekt zählen auch die häufig geäußerten Bedenken gegen den Wegfall des heutigen Parkplatzes an der Annette-Allee sowie gegen die Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Bereich der Annette-Allee.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der bestehenden Stellplätze auf dem Parkplatz nördlich der Annette-Allee wurde überprüft. 153 Pkw-Abstellplätze sind vor Ort vorhanden. Diese Anzahl ergibt sich auch bei der theoretischen, grundstücksbezogenen Ermittlung entsprechend den „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05). Die ggf. an Einzeltagen ermittelte „Überbelegung“ des Parkplatzes kann somit nur durch ein Falschparken außerhalb erkennbarer Stellflächen erfolgen und somit nicht Grundlage der Bilanzierung sein.

In den Monaten Januar/März/April und Juli 2005 wurden wochentags zwischen 7:00-17:00 Uhr Zählungen zur Belegung des Parkplatzes durchgeführt. Über den gesamten Tag gezählt wurden dabei max. 76 (Januar) bis max. 198 (Juli) Parkvorgänge/Tag verzeichnet, in den Spitzenstunden (i.d.R. 10:00-12:00 Uhr) lag die Auslastung nur bei max. 36 (Januar) bis max. 46 (Juli) parkenden Fahrzeugen/Stunde. Da der Parkplatz an Wochenenden bislang nicht bewacht ist, liegen hierzu keine Zählungen vor.

Abhängig von Wetterlage, Freizeitverhalten und Veranstaltungen im Umfeld ist der Parkplatz an Wochenenden mehr oder weniger stark belegt. Außerhalb der Bewirtschaftungszeiten (besonders an Wochenenden mit gutem Wetter und zum Teil in den Abendstunden) weist der dann gebührenfreie Parkplatz höhere Auslastungen auf. Auf eine Bewirtschaftung zu diesen Zeiten wurde aus wirtschaftlichen Gründen bewusst verzichtet, da Erfahrungen zeigen, dass die Nutzer bei einer Bewirtschaftung in den Tagesrandzeiten und am Wochenende auf andere kostenlose Abstellmöglichkeiten im Umfeld ausweichen.

Der Parkplatz „Lindenhof“ mit einer Kapazität von ca. 66 Stellplätzen wird von der Fa. Westfalenfließ GmbH montags bis freitags von 7.00 bis 17.00 Uhr und samstags von 8.00 bis 14.00 Uhr bewirtschaftet. Im Tagesverlauf und an den unterschiedlichen Wochentagen weist der Parkplatz sehr große Schwankungen in der Auslastung auf. Die mittlere Auslastung liegt mit ca. 40 Prozent innerhalb der Bewirtschaftungszeiten niedriger im Vergleich zum Parkplatz „Annette-Allee“. Schwankungen und Belastungsspitzen auf diesem Parkplatz ergeben sich zum Teil durch Nutzer der benachbarten Musikschule.

Auf dem Grundstück nördlich der Annette-Allee ist die Herstellung einer Tiefgarage mit ca. 135 Stellplätzen beabsichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche geht über den erforderlichen Bedarf eines bauordnungsrechtlichen Nachweises von Stellplätzen (Stpl.) hinaus. Der Investor wird die projektbedingte Realisierung von Stellplätzen für die Wohn- und Büronutzung (ca. 55 Stpl.) und die Gastronomiebetriebe finanzieren. Die Errichtung übriger Stellplätze soll durch Ablösebeträge aus dem städtischen Haushalt finanziert werden. Sowohl die Stellplätze für die Gastronomie als auch die zusätzlichen „städtischen“ Stellplätze (insgesamt ca. 80 Stpl.) werden allgemein öffentlich zugänglich und keinem bestimmten Nutzerkreis vorbehalten sein.

Neben den vorhandenen Senkrechstellplätzen in der Annette-Allee werden nach Umbau des Straßenraumes künftig 30 Stellplätze zusätzlich angeboten. Weitere 23 Stellplätze

werden östlich der Goldenen Brücke an der Adenauerallee eingerichtet. Somit ergibt sich im unmittelbaren Umfeld der Neubauprojekte für die Allgemeinheit ein Ersatzangebot von ca. 133 Stellplätzen gegenüber 153 heute vorhandenen Stellplätzen. Die Betrachtung des Bebauungsplangebietes/Mikrostandort Nordkopf Aasee zeigt zwar eine mäßige Reduzierung des öffentlich verfügbaren Stellplatzangebots auf. Wie die geringe Auslastung des vorhandenen Parkplatzes Annette-Allee aber belegt, wird an Wochentagen auch zukünftig ausreichend Parkraum – insbesondere für Friedhofs- und Gastronomiebesucher – zur Verfügung stehen. Einer erhöhten Nachfrage an Wochenenden und zu Veranstaltungstagen steht in der Abwägung das Interesse der Stadt Münster entgegen, eine dem Ort angemessene, über-regional wirkende Attraktivitätssteigerung am Aasee zu erreichen, und zwar neben der gestalterischen Aufwertung des Uferbereichs und der Segelsportnutzung insbesondere auch durch die geplanten baulichen Entwicklungen (hochwertiges Wohnraumangebot, z. T. Büroflächen und Gastronomie unterschiedlicher Kategorie). Eine deutliche Vergrößerung des Stellplatzangebotes würde dagegen im Bereich der Annette-Allee – die als Fahrradstraße ausgewiesen ist – kontraproduktiv wirken, weil damit erheblicher Parkdruck / Parksuchverkehr – verbunden mit einhergehender Lärmbelastung der Anlieger – an den Erholungsraum Aasee herangeführt würde. Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.7)

7. Es wird von einem Einwender darauf hingewiesen, dass der ausgelegte Flächennutzungsplan für den Bereich des Eckgrundstücks Himmelreichallee/Annette-Allee nur drei erhaltenswerte Großbäume darstelle. Es existieren aus Sicht des Einwenders darüber hinaus noch weitere Großbäume, deren Bestand auf jeden Fall gesichert werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung

Wesentliche Aufgabe eines Flächennutzungsplans (FNP) gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB ist es, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die vom Anwender geforderte Darstellung von einzelnen Bäumen entspricht nicht den Aufgaben des FNP.

Der ausgelegte Entwurf zur 12. Änderung des FNP enthält daher keine Darstellungen zum Bestand bzw. Erhalt von einzelnen Bäumen. Der Aspekt der Bestandssicherung einzelner Bäume wird im Rahmen der Abwägung der Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt.

Die vom Einwender angeführten Bäume im Bereich des Eckgrundstücks Himmelreichallee/ Annette-Allee sind Bestandteil der topografischen Karte (hier: Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5.000 (DGK 5), verkleinert auf den Maßstab 1:15.000), die die Grundlage für die Darstellungen des FNP bildet.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.8)

8. Es wird eingewandt, es bestehe kein Bedarf zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bereich des Plangebietes. Das nähere Umfeld - Schloss, Pluggendorf, Aasee und Sentrup - biete auch für die Zukunft ausreichende Angebote und Entwicklungsreserven.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung des Parkplatzes nördlich der Annette-Allee als Wohnbaufläche stellt – auch ohne Berücksichtigung des Projektes Aasee-Terrassen – eine städtebaulich sinnvolle Abrundung einer vorhandenen Wohnbaufläche im Innenstadtbereich dar.

Für die Bereiche Pluggendorf, Schloss und Aasee bestehen im Zeitraum 2003-2010 keine Kapazitäten in der Baulandbereitstellung. Für den Bereich Sentrup sind 40 Wohneinheiten für diesen Zeitraum als geplante Baulandaktivierung vorgesehen; dieser Bereich (nördlich Schmeddingstraße/südlich Roxeler Straße) liegt aber bereits ca. 2 km (Luftlinie) vom Standort des nun überplanten Parkplatzes nördlich der Annette-Allee entfernt. An Restreserven aus früheren Baugebieten in den genannten Quartieren stehen noch Kapazitäten von zusammen ca. 35 Wohneinheiten zur Verfügung, die sich auf die Bereiche Aaseestadt bzw. Sentrup konzentrieren.

Für alle genannten statistischen Bezirke werden innerhalb des Zeitraumes vom 31.12.2003 bis 31.12.2010 Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. (Quelle: Stadtteilbriefe des Amtes für Stadt- und Regionalplanung, Statistik). Auch aufgrund der zu erwartenden negativen Bevölkerungsentwicklungen kann bei dem zuvor genannten Kapazitäten-Umfang nicht von einem ausreichenden Angebot bzw. von Entwicklungsreserven ausgegangen werden. Vielmehr müssen weitere Anstrengungen zur Schaffung von neuem Wohnraum in innerstädtischen Bereichen unternommen werden, um hier eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen zu erreichen und die dort vorhandenen Infrastrukturen zu sichern.

In der aktuell in die parlamentarischen Gremien zur Beratung gegebenen Vorlage „Handlungsprogramm Wohnen - Fortschreibung 2005 (V/0351/2005) schlägt die Verwaltung unter Beschlusspunkt 2. vor, ergänzend zu den bisherigen Handlungsfeldern der Wohnungs- und Baulandpolitik die „Strategische Wohnstandortentwicklung“ als neues Handlungsfeld in der Stadtpolitik zu verankern. Damit wird das Ziel verfolgt, den städtischen Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen. Die Verwaltung wird unter Beschlusspunkt 2.2 beauftrag, *geeignete Handlungsansätze zu entwickeln, um*

- *den Auswirkungen der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen auf die Siedlungsbestände und die Infrastruktur in den Stadtteilen und den innerstädtischen Wohnquartieren zu begegnen und*
- *in den bestehenden Quartieren attraktive und nachfragegerechte Wohnungsangebote bereitzustellen.*

Die Verwaltung begründet das neue Handlungsfeld „Strategische Wohnstandortentwicklung“ als einen präventiven Beitrag zur Einflussnahme auf die demografische Entwicklung. Die Stadt hat ein elementares Interesse daran, die Bevölkerung als ihr wichtigstes Kapital in der Stadt zu halten. Zielgruppe der strategischen Wohnstandortentwicklung ist die große Mehrheit der Stadtbewohner, die sich aufgrund ihrer Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt selbst versorgen können und Wahlmöglichkeiten zwischen alternativen Wohnangeboten haben. Für deren künftige Nachfrage gilt es, die passenden attraktiven Angebote in der Stadt bereitzustellen zu können. Durch die Bautätigkeiten in den großen neuen Baugebieten, zumeist in den Außenstadtteilen gelegen, wird das Wohnungsangebot nur marginal, um jährlich weniger als 1 % vergrößert. Die strategische Wohnstandortentwicklung kommt daher nicht umhin, das Augenmerk auf die Angebotsentwicklung in den vorhandenen Wohnquartieren zu richten. Der Erfolg des Wohnstandortes Münster entscheidet sich im Siedlungsbestand. Mit dem demografischen Wandel ist generell auch eine fortschreitende Ausdifferenzierung der Lebensstile und der Wohnungsnachfrage zu erwarten. Dabei werden Haushalte, deren Wohnpräferenz auf (inner)städtische Standorte gerichtet ist, an Gewicht gewinnen. Neue Einfamilienhausgebiete am Stadtrand können diesen Teil der Nachfrage nicht aufnehmen. Die strategische Wohnstandortentwicklung strebt an, für diese Nachfrage attraktive Wohnangebote innerhalb der Siedlungsbestände zu entwickeln. Die beabsichtigte Wohnentwicklung auf dem Parkplatz nördlich der Annette-Allee ist dabei ein Beispiel zur Umsetzung der o. g. Zielsetzungen im Sinne der neuen strategischen Wohnstandortentwicklung der Stadt.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.9)

9. Es wird eingewandt, die geplante Wohnbebauung stelle keine städtebaulich sinnvolle und richtige Ergänzung der Wohnbebauung der Annette-Allee dar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung des Parkplatzes nördlich der Annette-Allee als Wohnbaufläche stellt – auch ohne Berücksichtigung des Projektes Aasee-Terrassen – durchaus eine städtebaulich und stadtwirtschaftlich (Erschließung ist bereits vorhanden) sinnvolle, geringfügige Arrondierung der bereits vor Ort vorhandenen Bebauung beiderseits der Annette-Allee dar. Siehe auch Stellungnahme zu 8.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.10)

10. Ein Einwender erhebt Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans auf Grund der mangelhaften Untersuchung der Lärmauswirkungen. Es wird eine erhebliche Lärmbelastung in den angrenzenden Wohngebieten, aber auch auf der gegenüberliegenden Seite des Aasees befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zukünftigen Geräuscheinwirkungen prognostiziert. Im Allgemeinen ist festzustellen, dass nach heutiger Gesetzgebung die im vorliegenden Fall relevanten Lärmquellen „Gewerbe- und Freizeitlärm“ nicht kumulativ, sondern in der Beurteilung getrennt nach entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen sind. Alle Ereignisse, die nach der Freizeitlärmrichtlinie zu berücksichtigen sind, sind wiederum gemeinsam zu behandeln. Im Gutachten sind die Voraussetzungen dargestellt.

Bei den im Gutachten genannten Lärmmesspunkten handelt es sich um Immissionsorte, an denen im Rahmen der Prognose zusätzlich zu den als farbige Isophonenkarten dargestellten flächenhaften Ausbreitungsberechnungen Einzelpunktberechnungen durchgeführt wurden. Diese Einzelpunktberechnung ermöglicht z.B. auch die Reproduzierbarkeit der Berechnungen für eine Gutachterüberprüfung durch Dritte. Im Rahmen des Gutachtens hätten durchaus weitere oder andere Immissionspunkte gewählt werden können. Eine Einzelpunktberechnung an der Wohnbebauung der Bismarckallee/Körnerstraße ist aufgrund der Entfernung und einer im Vorfeld durchgeführten Prüfung nicht explizit in das Gutachten aufgenommen worden. Wie auch die farbigen Isophonenkarten des Gutachtens zeigen, werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete unter den im Gutachten beschriebenen Bedingungen nicht überschritten. Die an der Wasseroberfläche stattfindenden Reflexionen sind im Ausbreitungsmodell enthalten (Bodenabsorption auf dem Ausbreitungsweg = 0 (schallhart)).

Zudem wurde das vorliegende Gutachten von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange als vollständig und plausibel akzeptiert.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Gastronomie (einschließlich Veranstaltungsraum und Außengastronomie am Aasee-Nordufer) lt. Gutachten für die Wohnbebauung nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionswerte führt. Da für die geplante Seebühne derzeit noch kein Nutzungskonzept (Veranstaltungsarten mit Besucherzahlen u. a.) konkretisiert werden kann, müssen vorgesehene Nutzungen jeweils einzelfallbezogen ordnungsrechtlich geprüft werden. Unabhängig von diesem Ergebnis werden jedoch bis zu 10 Veranstaltungen pro Jahr als so genannte seltene Ereignisse mit erhöhten Lärmwerten gemäß Freizeitlärmrichtlinie als zumutbar betrachtet.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.11)

11. Es wird angeregt, dass vor der Fortführung des Aasee-Terrassen-Projektes das Nutzungskonzept für den Lindenhof vorliegen sollte, um ein abgestimmtes städtisches Konzept zu erreichen und Fehlplanungen zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Rat hat die Verwaltung mit seinem Beschluss vom 01.10.2003 beauftragt, für die Entwicklung des Bereiches Aasee-Terrassen durch einen privaten Investor ein 2-stufiges Bewerber-Auswahl- und Realisierungsverfahren durchzuführen. Für dieses Realisierungsverfahren hat der Rat folgende Maßgaben formuliert:

Verbesserung und Aufwertung heutiger Nutzungsverhältnisse durch bauliche Neugestaltung im heutigen Gastronomiebereich, im Bereich der wasserorientierten Sport- und Freizeitangebote (Segelclub Münster e.V.), im Bereich der SCM-Overschmidt-Betriebe und im Bereich des heutigen Parkplatzes nördlich der Annette-Allee. Die Planung zum Projekt Aasee-Terrassen stellt die Umsetzung des städtebaulichen Ziels dar, den Bereich Aasee aufzuwerten.

Die geplante Entwicklung städtebaulicher Zielvorstellungen für den Bereich Lindenhof ist nicht in Abhängigkeit zu dem Bereich Aasee-Terrassen zusehen. Der städtebaulich als sehr hochwertig einzustufende Standort Lindenhof wird aufgrund seiner Lagequalitäten sicherlich nicht zu einem Konkurrenzstandort zu den Aasee-Terrassen mit reiner Gast-

stättennutzung entwickelt werden. Die bisher in der Öffentlichkeit zum Lindenhof-Areal diskutierten Nutzungsalternativen Hotel oder Altenresidenz beeinträchtigen die Entwicklung der Aasee-Terrassen in keiner Weise.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.12)

12. Es werden die Erarbeitung von alternativen Standorten bzw. eine Verlagerung des Projektes vom Standort Aasee-Terrassen an den Segelhafen Mecklenbecker Straße vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des in die Begründung integrierten Umweltberichts ist u. a. bereits die Auseinandersetzung mit „anderweitig in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten“ erfolgt. Im Hinblick auf veränderte Planungsmöglichkeiten i. S. von Standortalternativen ist insofern primär die Ebene der Flächennutzungsplanung mit der Definition der allgemeinen Flächennutzungen auf Stadt- bzw. Stadtteilebene einschlägig. In Kap. 4 „Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB“ der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird in Kap. 4.8 auf anderweitige Planungsmöglichkeiten i. S. von Standortalternativen eingegangen:

Bezüglich räumlicher Alternativflächen besteht für das geplante Sondergebiet (SO/ WGE) aufgrund der speziellen Situation am Aasee keine Alternativfläche.

Auch die Ergänzung des bestehenden Wohngebiets nördlich der Annette-Allee ist alternativlos, da derzeit weder im Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Münsterland- ein landesplanerisches Angebot für zusätzliche Wohnbauflächen noch im aktuellen Flächennutzungsplan bisher nicht genutzte Entwicklungsreserven im Bereich des näheren Umfelds im Bereich rund um den Aasee in den Stadtteilen Schloss, Pluggen-dorf und Aaseestadt bestehen.

Mit Blick auf Planungsvarianten i. S. anderer städtebaulicher und stadtgestalterischer Vorhabenkonzepte ist auszuführen, dass die Stadt den bauleitplanerischen Verfahren ein Ausschreibungs- und Optimierungsverfahren in städtebaulicher Hinsicht vorgeschaltet hat. Die Stadt hat sich für ein städtebaulich-stadtgestalterisches und freiraumfunktionales Konzept entschieden, welches unter qualitativen Gesichtspunkten das standortbezogene optimale Ergebnis gewährleistet. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren setzt dieses Ergebnis um und überprüft im Verfahren dessen grundsätzliche Verträglichkeit. Planungsalternativen und -varianten, die auf eine Konzeptveränderung i. S. von weniger Flächenversiegelung, Minderung der Nutzungsdichte, veränderter Art der Nutzung, Bauhöhen- oder Baumassenreduktion, veränderter Raumwirkung o. ä. abzielen, liegen in Form detailliert und konkret vorgebrachter Anregungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493 vor. Eine Detailauseinandersetzung mit diesen Veränderungswünschen erfolgt in den entsprechenden Kapiteln der Abwägung zu den Anregungen.

Über dieses Maß hinaus ist die Stadt bauleitplanerisch nicht gehalten, Planungsvarianten und/oder -alternativen in das Verfahren einzustellen; insbesondere das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren – als bewusst vom Gesetzgeber eingeführtes Instrument zur ziel-orientierten Schaffung von Baurecht – ist konzeptumsetzungs- und realisierungsbezogen.

Der vorgeschlagene Standort Mecklenbecker Straße erfüllt zudem nicht die Voraussetzungen für die städtebauliche Zielsetzung, Freizeit- und Erholungsangebote in zentraler Lage anzubieten.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.13)

13. Es wird eingewandt, es läge ein Abwägungsfehler vor, da die privaten Interessen des Investors über die öffentlichen Interessen gestellt würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Rat hat die Verwaltung mit seinem Beschluss vom 01.10.2003 beauftragt, für die Entwicklung des Bereichs Aasee-Terrassen durch einen privaten Investor ein 2-stufiges Bewerber-Auswahl- und Realisierungsverfahren durchzuführen. Für dieses Realisierungsverfahren hat der Rat folgende Maßgaben formuliert:

- Verbesserung und Aufwertung heutiger Nutzungsverhältnisse durch bauliche Neugestaltung im heutigen Gastronomiebereich, im Bereich der wasserorientierten Sport- und Freizeitangebote (Segelclub Münster e.V.), im Bereich der SCM-Overschmidt-Betriebe und im Bereich des heutigen Parkplatzes nördlich der Annette-Allee.
- Zugänglichkeit, Parkcharakter (u. a. Erhaltung prägenden Baumbestandes), Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlage Aasee müssen im Rahmen der Neugestaltung gewahrt bleiben.

Insofern war es explizite Aufgabe für die Verfahrensteilnehmer, Planungs- und Umsetzungs-vorschläge für „öffentliche Bereiche“ zu machen. Die Eingriffe in den öffentlichen Raum erfolgen auf Basis enger Abstimmung, von Plänen und Leistungsbeschreibungen in dem Vertragswerk zwischen Stadt Münster und Investor. Dieses Vertragswerk basiert auf dem mehrfach bearbeiteten Wettbewerbskonzept und -ergebnis. Der Investor ordnet sich somit stark in die öffentlichen Interessen ein.

Die Stadt hat in diesem Zusammenhang über

- das investorenbezogene städtebaulich-stadtgestalterische Optimierungsverfahren,
- die Durchsetzung wichtiger inhaltlicher Qualitätsgesichtspunkte (Grünerhalt, Baumerhalt, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, generelle Attraktivierung der Aufenthaltsqualität, ...),
- Regelungen im Durchführungsvertrag auch zur Flächenverfügbarkeit sowie zur dauerhaften Einhaltung gestalterischer Ansprüche, insbes. im Freiraumbereich, erheblichen Einfluss i. S. der Wahrung öffentlicher Interessen auf das Projekt genommen und behalten.

Die Stadt ist Trägerin der kommunalen Planungshoheit, besitzt also den ureigenen Gestaltungsspielraum für die Veränderung von Flächennutzungen im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang liegt die rechtliche und durch höchstrichterliche Grundsatzurteile bestätigte Grenze darin, dass es zu keiner inhaltlichen Vorfestlegung der Stadt gegenüber einem Investor (kein Versprechen von Planungs- und Baurecht im Grundsatz, kein Versprechen von Planungsrecht in exakter Form und unter Freistellung von Bedingungen) kommen darf, insbesondere nicht in Verbindung mit formalen „vorvertraglichen“ Regelungen. Die inhaltliche Verträglichkeit der Ziele und Inhalte der Planung in ihren Auswirkungen und Konsequenzen obliegt vielmehr dem durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie insbesondere der Abwägung der die Planung berührenden Belange durch den Rat der Stadt. Dieses entsprechend vorgegebene Verfahren wird mit dieser Vorlage umgesetzt und vollzogen und damit die Abwägung widerstreitender inhaltlicher Belange für die Öffentlichkeit transparent gemacht.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.14)

14. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung Vorbild für weitere Bauvorhaben am Aasee und den Umbau der Annette-Allee zur Durchgangsstraße sein könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung zum Projekt Aasee-Terrassen stellt die Umsetzung des städtebaulichen Zieles dar, den nördlichen Bereich Aasee aufzuwerten. Der Rat hatte die Verwaltung mit seinem Beschluss vom 01.10.2003 beauftragt, für die Entwicklung des Bereichs Aasee-Terrassen durch einen privaten Investor ein 2-stufiges Bewerber-Auswahl- und Realisierungsverfahren durchzuführen. Für dieses Realisierungsverfahren hatte der Rat u. a. folgende Maßgaben formuliert:

- Verbesserung und Aufwertung heutiger Nutzungsverhältnisse durch bauliche Neugestaltung im heutigen Gastronomiebereich, im Bereich der wasserorientierten

Sport- und Freizeitangebote (Segelclub Münster e.V.), im Bereich der SCM-Overschmidt-Betriebe und im Bereich des heutigen Parkplatzes nördlich der Annette-Allee.

- Zugänglichkeit, Parkcharakter (u. a. Erhaltung prägenden Baumbestandes), Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlage Aasee müssen im Rahmen der Neugestaltung gewahrt bleiben.

Die baulichen Nutzungen sowie städtebaulichen wie landschaftlichen Qualitäten und Anlagen im Bereich der Aasee-Terrassen stellen entlang des Aasees ein einmaliges Ensemble dar. Daher kann von der hierfür vorgesehenen Planung auf der Grundlage eines 2-stufigen Bewerber- Auswahl- und Realisierungsverfahrens für andere Bereiche schon deshalb keine Vorbildwirkung ausgehen, weil es keine vergleichbaren Situationen entlang des Aasees gibt.

Die Behauptung einer zukünftigen Umnutzung der Annette-Allee zu einer Durchgangsstraße entbehrt jeder Tatsache, das Gegenteil ist der Fall: Die Annette-Allee wurde 2004 als neunte Fahrradstraße in Münster ausgewiesen. Sie ist eine viel benutzte und wichtige Fahrradverbindung zwischen dem Wohngebiet Sentruper Höhe und der Innenstadt. Die Annette-Allee liegt in einer Tempo-30-Zone und ist für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgewiesen. Für die Radfahrer in der Annette-Allee wird sich auch mit dem vorgesehenen Projekt Aasee-Terrassen nichts negativ verändern. Die Annette-Allee bleibt auch weiterhin eine verkehrssichere Fahrradstraße für alle Nutzer. Änderungen an dieser verkehrlichen Funktionsbeschreibung und -zuweisung sind nicht vorgesehen. Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.15)

15. Es werden erhebliche Bedenken gegen den Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wegen massiver Eingriffe in das Landschafts- und Stadtbild erhoben. (vergl. auch Anregung 3.)

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den Änderungsinhalten des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, da die prägende Wirkung der Strukturen der Wasserfläche Aasee und der ihn umgebenden grundsätzlich Grünflächen erhalten wird.

Die baulichen Nutzungen sowie die städtebaulichen wie landschaftlichen Qualitäten und Anlagen im Bereich der Aasee-Terrassen stellen entlang des Aasees ein einmaliges Ensemble dar. Die Planung zum Projekt Aasee-Terrassen erfolgt in Konsequenz der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, den nördlichen Aasee-Bereich weiter aufzuwerten. Der Rat hatte die Verwaltung mit seinem Beschluss vom 01.10.2003 beauftragt, für die Entwicklung des Bereichs Aasee-Terrassen durch einen privaten Investor ein 2-stufiges Bewerber-Auswahl- und Realisierungsverfahren durchzuführen. Für dieses Realisierungsverfahren hatte der Rat u. a. folgende Maßgaben formuliert:

- Verbesserung und Aufwertung heutiger Nutzungsverhältnisse durch bauliche Neugestaltung im heutigen Gastronomiebereich, im Bereich der wasserorientierten Sport- und Freizeitangebote (Segelclub Münster e.V.), im Bereich der SCM-Overschmidt-Betriebe und im Bereich des heutigen Parkplatzes nördlich der Annette-Allee.
- Zugänglichkeit, Parkcharakter (u. a. Erhaltung prägenden Baumbestandes), Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünanlage Aasee müssen im Rahmen der Neugestaltung gewahrt bleiben.

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Optimierungsverfahren hat sich die Stadt für ein städtebaulich-stadtgestalterisches und freiraumfunktionales Konzept entschieden, welches unter qualitativen Gesichtspunkten das standortbezogen optimale Ergebnis gewährleistet. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren setzt dieses Ergebnis um und überprüft im Verfahren dessen grundsätzliche Verträglichkeit. Durch die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführte 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (FNP) soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493: Aasee-Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee) geschaffen werden.

Wesentliche Aufgabe eines FNP gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB ist es, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Entwurf zur 12. Änderung des fortgeschriebenen FNP stellt eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel rund um den Aasee dar. Hierin eingebettet liegt das Planzeichen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE).

Es besteht zwar gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit, im FNP auch das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darzustellen; das ist aber in den Fällen, in denen der FNP parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans geändert wird – wie im vorliegenden Fall – weder zweckmäßig noch erforderlich.

Gleichwohl werden im weiteren Verfahren zur 12. Änderung des FNP aus Gründen der Genehmigungsfähigkeit und Rechtssicherheit die Planunterlagen ergänzt um die Darstellung der beiden Sondergebiets-Baufelder mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Anlagen“ in Lupenform entsprechend der Abgrenzungen der Baufelder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Während in der Regel die Darstellungen des FNP im Maßstab 1: 15.000 oder sogar 1: 20.000 erfolgen, erfolgt hier die Lupendarstellung im Maßstab 1: 2.000. Aber auch für die Lupen-Darstellung gilt der Grundsatz, dass der FNP im Änderungsbereich eine zusammenhängende und geschlossene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als das übergeordnete Planungsziel darstellt. Hierin eingebettet liegen die beiden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE). Die Lupendarstellung war bereits auch Bestandteil der Offenlegungsunterlagen zur 12. Änderung des FNP.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.16)

16. Die städtische Informationspolitik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird gerügt. Es wurde insbesondere der Wunsch auf Einsicht in Unterlagen zum ruhenden Verkehr vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken, dass nur eine unzureichende Beteiligung und Information der Öffentlichkeit ist nicht zutreffend. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden unter Einhaltung der vorgegebenen Beteiligungs- und Informationsschritte der Öffentlichkeit entsprechend Baugesetzbuch durchgeführt. Insbesondere die Offenlegungsunterlagen einschließlich Modell der Baumaßnahmen und computergestützten Visualisierungen der Bauvorhaben waren zudem projektbezogen überdurchschnittlich umfassend. Auch zur Änderung des FNP wurde mit der zusätzlichen Lupen-Darstellung des Änderungsbereichs in einem wesentlich kleineren, sonst unüblichen Maßstab die Bevölkerung überdurchschnittlich im Rahmen der Offenlegung informiert. Während in der Regel die Darstellungen des FNP im Maßstab 1:15.000 oder sogar 1:20.000 erfolgen, erfolgte die Lupendarstellung im Maßstab 1:2.000.

Den Anträgen gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG) und Informationsfreiheitsgesetz Nordrhein-Westfalen (IFG NW) wurde seitens der Stadt Münster nicht stattgegeben, da zum einen die vom Eingeber erwünschten Unterlagen lediglich zum Teil unter den „Umweltbezug“ fallen, zum anderen im Rahmen der Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Änderung des FNP jeweils ein Umweltbericht angefertigt wurde, der alle vorliegenden Umweltinformationen umfassend und zusammenfassend darstellt und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Offenlegungsunterlagen, zusätzlich lagen alle Fachgutachten, die dem Umweltbericht zu Grunde lie-

gen, öffentlich aus. Ausführliche Erläuterungen als Begründung zu diesen Entscheidungen wurden den jeweiligen Eingebnern direkt übersandt.
Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.17)

17. Es werden Bedenken gegen das geplante SCM-Gebäude erhoben, da es den Blick von der Bastion auf den Bootshafen und den Aasee versperre. Aufgrund der Größe des Gebäudes sei ein „Deal“ zwischen SCM, dem Investor und/oder der Verwaltung nicht auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebäude des Segelclub Münster e.V. (SCM) wurde in seinem heutigen Erscheinungsbild in den 60er Jahren geplant und errichtet. Die vorhandene Bausubstanz entspricht – trotz der vom SCM durchgeführten Um- und Ausbaumaßnahmen – funktional nicht mehr den Anforderungen, die aus sportfachlicher Sicht an ein solches Gebäude zu stellen sind (Lagermöglichkeiten, Schulungen, Vereinsleben usw.). Ferner entspricht es in seiner architektonischen Gestaltung nicht mehr der attraktiven städtebaulichen Situation und Gesamtgestaltung, die sich durch die Umsetzung des Realisierungskonzeptes ergeben wird. Die Reduzierung um ein Geschoss würde eine stärkere Blickbeeinträchtigung von der Annette-Allee hervorrufen als die geplante Bebauung, da die ungefähr doppelte Baukörperbreite benötigt würde, um das erforderliche Raumprogramm unterbringen zu können.

Die Bewertung, ob die Planung inhaltlich in den Planungskonsequenzen und in der Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen untereinander und gegeneinander verträglich ist, wird in den folgenden Abschnitten vorgenommen; die Anregung „Deal/Tauschgeschäft“ hebt jedoch darüber hinaus auf den Aspekt ab, inwiefern das Handeln der Stadt – finanzielle Einnahmen durch Grundstücksverkäufe einerseits in Verbindung mit der Berücksichtigung der Interessenlage eines privaten Investors andererseits – rechtlich und auch „moralisch“ vertretbar sei.

Die Stadt ist Trägerin der sogenannten kommunalen Planungshoheit, besitzt also den ureigenen Gestaltungsspielraum für die Veränderung von Nutzungen und Nutzungsdichten im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang liegt die rechtliche und durch höchstgerichtliche Grundsatzurteile bestätigte Grenze darin, dass es zu keiner inhaltlichen Vorfestlegung der Stadt gegenüber einem Investor (kein Versprechen von Planungs- und Baurecht im Grundsatz, kein Versprechen von Planungsrecht in exakter Form und unter Freistellung von Bedingungen) kommen darf, insbesondere nicht in Verbindung mit formalen „vorvertraglichen“ Regelungen. Die inhaltliche Verträglichkeit der Ziele und Inhalte der Planung in ihren Auswirkungen und Konsequenzen obliegt vielmehr dem durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie insbesondere der Abwägung der die Planung berührenden Belange durch die Gemeindevertretung - in Münster der Rat der Stadt. Dieses entsprechend vorgegebene Verfahren wird mit dieser Vorlage umgesetzt und vollzogen und damit die Abwägung widerstreitender inhaltlicher Belange für die Öffentlichkeit transparent gemacht.

Die Stadt ist in der Formulierung von Planungszielen im Sinne der städtebaulichen Grundsatzziele des § 1 BauGB frei. Sie ist ebenfalls frei, diese Ziele für unterschiedliche Teilräume des Stadtgebietes mit unterschiedlichen und sich im Laufe der Zeit verändernden stadtstrukturellen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Richtungen zu belegen. Die aktuelle Planung Aasee-Terrassen dient ohne Frage der Erreichung wichtiger städtebaulicher Ziele. Da die allgemeinen Planungsgrundsätze – wenn man so will die abstrakten „Planungsaufträge“ – im Baugesetzbuch bewusst nebeneinander gestellt wurden (vgl. v. a. § 1 Abs. 6 BauGB), dient die Abwägung aller Belange der Planung und letztendlich die Frage der Verträglichkeit der Planung als Gradmesser für deren Bestandskraft. Die Fixierung städtebaulich sinnvoller und begründeter Planungsziele ist im vorliegenden Planungsprojekt erfolgt (vgl. Kap. Planungsziele in der Begründung): Die Konkretisierung der Zieldefinition über ein Investorenverfahren ist keine Vorfestlegung im oben ausgeführten Sinn, sondern stellt das – gerade im Sinne einer Vielzahl von

nunmehr vorliegenden inhaltlichen Anregungen – nicht obligatorische Verfahren zur Optimierung von Funktion, Städtebau und Stadtgestaltung/ Architektur für den sensiblen Stadtraum „Aaseeufer und Umfeld“ im Sinne eines Basis-Entwurfs für das dann vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren dar.

Die Verknüpfung von öffentlichen aber auch „privaten“ Interessen einer Gemeinde ist in Zeiten angespannter Haushaltslagen so legitim wie legal. Die zunehmende Bedeutung von klassischen public-private-partnership-Projekten wird insbesondere durch das seit den 90er Jahren durch den Bundesgesetzgeber ins BauGB aufgenommene Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplans, jetzt vorhabenbezogener Bebauungsplan, deutlich.

Gleichwohl bleiben das Abwägungserfordernis und die Hoheit über das Ob und die Inhalte auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Entscheidung der Gemeindevertretung (Rat).

Die Umsetzung der Planungsvorschläge ist Aufgabe des Vorhabenträgers. Die bei der Realisierung des Gesamtvorhabens zu erbringenden Sachleistungen (z.B. Neubau Vereinsheim SCM, öffentliche Toilettenanlage, öffentliche Wege usw.) werden als Teil des Kaufpreises angerechnet. Nur durch die Kombination einer hochwertigen Bebauung des Parkplatzgrundstücks und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Verwertung lässt sich der Gestaltungsanspruch für die Seeseite, insbesondere für die öffentlichen Bereiche und das SCM-Vereinshaus, erfüllen (Quersubventionierung). Die Wirtschaftlichkeit des Projektes war mit Teil des Wettbewerbsergebnisses.

Durch das gewählte Verfahren und insbesondere seine private Umsetzung hat die Stadt Münster auch große Teile von Risiken abgewälzt (Baukosten- und Baugrundrisiken). Im Übrigen erfolgt eine enge Bindung an städtische Interessen über die Besonderheiten des Rahmen- und auch des Durchführungsvertrags.

Den Bedenken sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.18)

18. Der Zugangs- und Zulieferbereich des Gastronomiegebäudes erfolgt auf der Seite der Adenauerallee zwischen den Platanen hindurch. Um Beeinträchtigungen für die Platanen zu vermeiden, sollte dieser Bereich der Anlieferungszone ausgespart bleiben und die Sondergebietsfläche entsprechend zurück genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch die Darstellung der Sondergebietsflächen (entsprechend der Bauflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) im sogenannten Lupenplan im Maßstab 1 : 2.000 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sehen im Bereich der Platanen sowie in deren unmittelbarer Nähe entlang der Adenauerallee überbaubare Flächen vor. Daher erübrigt sich eine angeregte Zurücknahme einer Sondergebietsfläche.

Die Platanen an der Adenauerallee sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Um Eingriffe in den Wurzelbereich im Bereich der Böschung zu vermeiden, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Baugrenze, bis zu der die Bauwerksgründung erfolgen darf, mit einem Abstand von 8-14 m (Mitte Stamm) von den Baumstandorten fest. Die fachtechnischen Vorschriften zum Schutz der Bäume (DIN 18920 und RAS-LP 4) werden für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens zur Auflage gemacht und durch das Fachamt überwacht. Die Baustelleneinrichtung und -abwicklung (Ziel: keine Schädigung der Baumkronen durch Baukräne) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erhaltung der Bäume gewährleistet ist.

Der Anlieferbereich vor dem 1-geschossigen Gebäude an der Adenauerallee berücksichtigt ebenfalls den Baumbestand; die Befestigung der Fläche wird mit dem Fachamt abgestimmt.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.19)