

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 493: Aasee-Terrassen

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 493 wurden von 22 verschiedenen Eingebnern (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 reicht 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

Diese Themenbereiche werden in den nachfolgenden Abwägungsvorschlägen inhaltlich in Unterpunkte unterteilt.

2 Allgemeine Anregungen zum Projekt

2.1 Generelle Kritik am Vorhaben

Mehrere Eingaber äußern ihre generelle Kritik am geplanten Vorhaben ohne Nennung einer inhaltlichen Begründung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen werden als subjektive Meinungsäußerung zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2.2 Grundsätzliche Kritik an der Realisierung des Vorhabens durch einen privaten Investor

Ein Eingaber hält die Planung für unzulänglich, weil sie von Vertretern des Investors erstellt und somit nicht objektiv sei.

Einige Eingaber kritisieren, dass in einem „Tauschgeschäft“ einem privaten Investor grundlegende Eingriffe in den öffentlichen Raum ermöglicht werden und mit dem Planverfahren sich öffentliche Interessen den privatwirtschaftlichen Interessen eines Investors unterordnen.

Die Umnutzung des Parkplatzes an der Annette-Allee in eine Wohnbebauung diene ausschließlich der Finanzierung der geplanten Aasee-Terrassen. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sei

jedoch allein durch die Mieter der Aasee-Terrassen zu tragen. Der Verkauf der Grünfläche im Eckbereich Himmelreichallee/Annette-Allee als zukünftige private Grünfläche diene lediglich der städtischen Haushaltssanierung.

Der Investor folge dem Prinzip der Gewinnmaximierung ohne eine Bindung oder Verpflichtung gegenüber der Stadt.

Ein Eingeber bittet um Überprüfung, ob die Privatinteressen und Gemeinwohlinteressen in einem für münstersche Ansprüche angemessenen Ausgleich gebracht worden sind.

Zudem wird eine Nutzungsänderung bei einer Nichttragfähigkeit der vorgesehenen Nutzungen befürchtet.

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. Die Planung ist somit das Ergebnis eines den Städtebau, die Architektur und vor allem auch die Freiraumplanung optimierenden Investorenverfahrens. Deutlich mitentscheidend für die Auswahl des aktuellen Vorhabenträgers war die Qualität in eben genannten Themenbereichen. An der Entscheidung war auch verwaltungsexterner Sachverstand durch renommierte Architekten/Stadtplaner beteiligt. Die Planung und Realisierung des Projektes durch einen Vorhabenträger (mit seinen Architekten und unter Einschaltung von Fachgutachtern) auf Grundlage eines aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB war von vornherein beabsichtigt. Das Planverfahren und die erforderlichen Abstimmungen mit der Stadt sichern in diesem Zusammenhang den erforderlichen sachlichen und fachlichen Standard.

Für das 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 Umsetzungsvorschläge für „öffentliche Bereiche“ zu machen. Die Eingriffe in den öffentlichen Raum erfolgen auf Basis enger Abstimmung, Pläne und Leistungsbeschreibungen in dem Vertragswerk zwischen Stadt Münster und Investor. Dies basiert auf dem mehrfach bearbeiteten Wettbewerbskonzept und -ergebnis. Der Investor ordnet sich somit stark in die öffentlichen Interessen ein.

Investitionen in einer Stadt werden nur getätigt, wenn eine Renditeerwartung damit verbunden ist. Ohne private Investitionen stünde die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung einer Stadt still (Handel, Wohnungsbau, Gewerbe- und Dienstleistungssektor, ...). Das Investitionsinteresse und Investitionsengagement von privaten Investoren war und ist für eine Stadt (über)lebenswichtig; privates Investitionsinteresse war und ist weder verwerflich noch illegitim. Das vorliegende Projekt bildet einen Zweiklang im Interesse „öffentlicher“ städtebaulicher Zielsetzungen auf der einen Seite und privatem Invest-Interesse auf der anderen Seite. Die Stadt hat in diesem Zusammenhang über insbesondere

- das investorenbezogene städtebaulich-stadtgestalterische Optimierungsverfahren (s.o.),
- die Durchsetzung wichtiger inhaltlicher Qualitäts Gesichtspunkte (Grünerhalt, Baumerhalt, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, generelle Attraktivierung der Aufenthaltsqualität),
- Regelungen im Durchführungsvertrag auch zur Flächenverfügbarkeit und zur dauerhaften Einhaltung gestalterischer Ansprüche, insbes. im Freiraumbereich sowie
- Regelungen im Erbbaurechtsvertrag

- erheblichen Einfluss im Sinne der Wahrung öffentlicher Interessen auf das Projekt genommen und behalten. Die Fragen der inhaltlichen Bewertung und Verträglichkeit des Projekts klären sich im Wege der Abwägung der Anregungen in den folgenden Kapiteln (s. dortige Beschlussempfehlungen). Die Anregungen richten sich neben ihrem Charakter als Meinungsäußerung im Tenor gegen die Planungsmaßnahmen an sich. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

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 „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 sog. kommunalen Planungshoheit, besitzt also den ureigenen Gestaltungsspielraum für die Veränderung von Nutzungen und Nutzungsdichten 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 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). Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Die Umsetzung der Planungsvorschläge ist Aufgabe des Vorhabenträgers. Die bei 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 Parkplatzgrundstückes 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 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 Rahmenvertrages und auch des Durchführungsvertrages. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Bezüglich des Ausgleichs von Privat- und Gemeinwohlinteressen ist grundsätzlich festzuhalten, dass nicht die Grundstücke der Anreger „fremdnützig“ überplant werden, so dass sich das dort geltende Planungsrecht änderte, sondern diejenigen der Stadt und des Vorhabenträgers. Deshalb stehen die städtischen Ziele und die investiven Interessen des Investors neben den allgemeinen städtebaulichen Zielen berechtigterweise zunächst einmal im Vordergrund (vgl. auch Verfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – s.o.). Mit Blick auf eine inhaltlich gemeinte „Begünstigung“ des Vorhabenträgers zu Lasten anderer Interessen ist auszuführen, dass das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB bewusst auch den engeren und weiteren Nachbarn des Plangebietes „Drittenschutz“ gegenüber planungsbedingten Beeinträchtigungen gewährt. Diese Beeinträchtigungen oder negativen Planungsfolgen müssen jedoch in einem adäquaten und nachvollziehbar kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und dürfen nicht von geringfügiger Art sein. Ihre Beurteilung kann nicht nach subjektivem Empfinden und auch nicht nach subjektiven fachlichen Einschätzungen bemessen werden. Soweit planungsbedingte und maßgebliche direkte Beeinträchtigungen wie beispielsweise objektiv erdrückende Baumasse und Bauhöhe oder indirekte Folgewirkungen der Planung wie beispielsweise unzumutbar erhöhte Verkehrsbelastung und Lärm gegenüber dem Status quo bestehen, ist nach der Wertung des Gesetzgebers und entsprechender Rechtsprechung ein angemessener Interessenausgleich zwischen Planungszielen und Planungsbetroffenheit im Allgemeinen bereits dann gewährleistet, wenn dem sog. Schutzgebot Genüge getan wird. Über die Einhaltung einschlägiger fachlicher technischer Regelwerke hinausgehender Einschränkungen im Sinne einer planerischen Vorsorge hinaus bedarf es nur in einer besonderen, spezifischen Fallgestaltung. Diese besteht dann, wenn es nachvollziehbare Gründe dafür gibt, der Verschlechterung einer ohnehin schon kritischen derzeitigen Situation Einhalt zu gebieten. Hierfür bestehen im vorliegenden Planungsfall jedoch keine Anhaltspunkte.

Mit der im Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Einhaltung der entsprechenden Regelwerke (Lärmschutz Verkehr und Tiefgarage, Sport- und Freizeitlärm, Eingriffe in Natur und Landschaft, ...) wurde dem so genannten Schutzgebot in für die Abwägung ausreichender Form Genüge getan. Die Interessen der benachbarten Wohnbevölkerung werden

- in der Begründung zur Planung und im Zusammenhang mit der Umweltprüfung dargelegt und bewertet,
- durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan teilweise aufgegriffen,
- im Durchführungsvertrag i.S. der öffentlichen Ziele und Belange weitergehend gesichert,
- in dieser Vorlage umfassend und transparent für die Abwägung jedes einzelnen Belangs dargestellt und bewertet

und damit in quasi gleicher Weise gewürdigt, als ob die Grundstücke der engeren und weiteren Nachbarn zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehörten.

Unabhängig vom Grad der Betroffenheit sind die Folgewirkungen der Planung gegen die städtebaulich sinnvollen und stadtstrukturell nachvollziehbaren Planungsziele abzuwägen. Die Anregung richtet sich neben ihrem Charakter als Meinungsäußerung im Tenor gegen die Planungsmaßnahmen an sich. Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

Die Anregung zur befürchteten Nutzungsänderung richtet sich gegen die festgesetzte Art der Nutzung. Die Stadt ist bewusst nicht den Weg einer Angebotsplanung gegangen, sondern nutzt

das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, bei Nichteinhaltung der im Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers einzugehenden nutzungsbezogenen und zeitlich limitierten Realisierungsverpflichtung den Bebauungsplan ersatzlos und entschädigungsfrei aufzuheben. Eine Nutzungsänderung ist in diesem Zuge ausgeschlossen. Sollte nach bereits erfolgter erstmaliger Etablierung der gastronomischen Nutzung im Laufe der Zeit deren dauerhafte Rentierlichkeit in Frage stehen und der Eigentümer dann einen Antrag auf Nutzungsänderung stellen, hätte – wie in einer Vielzahl vergleichbarer Fallgestaltungen auch – die Stadt im Falle einer grundsätzlichen Veränderung weiter Nutzungsanteile über eine Änderung des Bebauungsplans mit einer neuerlichen Abwägung zu befinden. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sollte den Stellungnahmen zur grundsätzlichen Kritik an der Realisierung des Vorhabens durch einen privaten Investor nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.1 bis 1.2.6)

2.3 Notwendigkeit weiterer Gastronomieangebote

Einige Eingeber bezweifeln die Notwendigkeit eines weiteren Gastronomieangebots in Münster. Eine tragfähige Größenordnung der Gastronomie wird angezweifelt.

Das geplante massive Gastronomieangebot stehe konträr zu einem künftigen Nutzungskonzept des Lindenhofs, mit einem Überangebot sei zu rechnen. Die Innenstadt benötige keine zusätzlichen Vergnügungsstätten.

Generell sei der Aasee ein Naherholungsgebiet für alle Bürger und nicht nur für Gastronomiebesucher. Zudem sei die Verzehrpflicht auf der Aasee-Terrasse unsozial.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Weiterentwicklung der Gastronomie ist in Münster erwünscht, gerade an diesem Standort. Gastronomien direkt am Wasser sind derzeit nur am Hafen (Kreativkai) zu finden. Auch hier ist die besondere Anziehungskraft von Wasser spürbar und lässt eine Vielzahl von Gastronomien parallel existieren und weitere entstehen. Die in zwei Bauabschnitten geplante Uferbebauung am Aasee besteht zum einen aus dem SCM-Gebäude und dient zum anderen drei geplanten Gastronomie-Betrieben, der Yachtschule Overschmidt sowie öffentlichen WC-Anlagen. Insbesondere die Verbindung aus Sport, Freizeit und Wassersport verleiht dem Standort eine Alleinstellung am Aasee und in der Umgebung. Der beabsichtigte Branchen-Mix aus verschiedenen Gastronomie-Angeboten (inkl. Veranstaltungsraum und Kiosk / Bewirtung an der Uferpromenade) stärkt den Standort, da dem Besucher Alternativen geboten werden.

Die Anregung, das geplante massive Gastronomieangebot stehe konträr zu einem künftigen Nutzungskonzept des Lindenhofs, richtet sich gegen die festgesetzte Art der Nutzung.

Es ist wesentliches strukturelles Ziel der Stadt, den Erholungs- und Freizeitschwerpunkt „Aasee“ zu stärken, auszubauen und zu optimieren. Insbesondere im Berührungspunkt dieses Areals zur Innenstadt ist es wichtig, dieses Ziel zu verfolgen. Der Status Quo ist durch entsprechende „gastronomische Nutzungen“ in nicht zeitgemäßer Form sowie unter baulichen, funktionalen und unter Kapazitätsgesichtspunkten als nicht geeignet gekennzeichnet. Die vom Vorhabenträger geplante und vorgesehene Gastronomie zielt auf unterschiedliche Nutzergruppen ab. Die Umsetzung dieser Gastronomieangebote dient der Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsqualität am Aasee und verbessert die Standortattraktivität im Sinne einer auch überregionalen Stärkung der Funktion der Stadt Münster als Oberzentrum nachhaltig. Die von den Anregern kritisch gesehene Positionierung der Stadt als Oberzentrum ist eindeutiges und sinnvolles Ziel der Regionalplanung sowie der Stadtpolitik und Bauleitplanung in Münster. Die Art der Nutzung ist strukturell sinnvoll und richtig verortet und in den städtebaulichen Wirkungen verträglich. Im Übrigen wird die überregionale Ausstrahlung Münsters gesteigert und entsprechende Kaufkraft herangezogen.

Die Befürchtung einer Verzehrpflicht auf den Aasee-Terrassen ist unbegründet, da auf den öffentlich nutzbaren Bänken auch mitgebrachter Verzehr möglich sein wird.

In der Gesamtabwägung überwiegt die besondere Standorteignung und –vorprägung zur Ausweisung von gastronomischen Nutzungsangeboten gegenüber der Fixierung anderer Nutzungskategorien. Das Planungsziel Gastronomie als ein Teilelement des Vorhabens ist stadtstrukturell übergeordnet und auch bezogen auf die Binnenstruktur der Stadt sinnvoll und verträglich. Konkurrenz- und gewerblicher Standortschutz dürfen zudem nicht Regelungs- und Steuerungsaufgabe der Bauleitplanung sein.

Der Anregung sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.7 bis 1.2.10)

2.4 Kritik an Bürgerbeteiligung

Mehrere Eingaber bemängeln eine unzureichende Beteiligung der Bürger an der Planung, „Flops“ wären zu vermeiden. Der Anregung, eine öffentliche Veranstaltung mit den Ratsmitgliedern durchzuführen, sei nicht gefolgt worden.

Darüber hinaus wurde der Antrag auf Zugänglichkeit der Unterlagen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Juryentscheidung und der Durchführungsverträge sowie Unterlagen zum Wasserrechtlichen Verfahren gestellt.

Zudem wird Kritik am Verhalten der Ratsherren am Termin 09.05.2005 vor Ort und an der Verwaltungsreaktion zur Entfernung des Transparentes geäußert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen berühren nicht die Inhalte des Bebauungsplans, sie stellen eine fachlich nicht bewertbare Meinungsäußerung im Sinne eines Statements dar. Eine Beschlussfassung in diesen Punkten erübrigt sich.

Erläuternd und ergänzend ist gleichwohl auszuführen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Einhaltung der vorgegebenen Beteiligungs- und Informationsschritte der Öffentlichkeit entsprechend Baugesetzbuch durchgeführt wurde und wird. Insbesondere die Offenlegungsunterlagen, einschließlich Modell der Baumaßnahmen und computergestützten Visualisierungen der Bauvorhaben, waren zudem projektbezogen überdurchschnittlich umfassend.

Bezüglich der angesprochenen Veranstaltung mit den Ratsmitgliedern wurde dem Eingaber ein Schreiben der Stadt Münster zugesandt mit der Mitteilung, dass der zuständige Ausschuss des Rates diesen Vorschlag nicht aufgegriffen hat, dieser jedoch im Rahmen der Abwägung im weiteren Verfahren Beachtung finde. Eine erneute Anregung gem. § 24 GO NRW, das Projekt offen im Rat zu diskutieren, wird in der Ratssitzung am 21.09.2005 eingebracht.

Den Anträgen gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG) und Informationsfreiheitsgesetz Nordrhein-Westfalen (IFG NW) wurde seitens der Stadt Münster nicht stattgegeben, da zum einen die vom Eingaber erwünschten Unterlagen lediglich zum Teil unter den „Umweltbezug“ fallen, zum anderen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ein Umweltbericht angefertigt wurde, der alle vorliegenden Umweltinformationen umfassend und zusammenfassend darstellt und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Offenlegungsunterlagen, zusätzlich liegen alle Fachgutachten, die dem Umweltbericht zu Grunde liegen, öffentlich aus. Ausführliche Erläuterungen als Begründung zu diesen Entscheidungen wurden den jeweiligen Eingabern direkt übersandt.

Der Stellungnahme, dass eine unzureichende Beteiligung und Information der Bürgerinnen und Bürger erfolgt sei ist unzutreffend und nicht erkennbar. Der Stellungnahme sollte insofern nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.11)

2.5 Sonstige Anregungen mit allgemeinem Bezug

Ein Eingebener verweist - mangels Einrichtung einer Bürgersprechstunde - auf sein Schreiben aus dem Jahr 2004, in dem er die Anpassung des Hebesatzes für das Parkplatz Grundstück auf 381 % benennt und dies für eine Bevorzugung einer kleinen Interessengruppe hält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen bezüglich des Hebesatzes unterliegen nicht der Prüfung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

3 Schallschutz

Mehrere Eingebener bemängeln eine gutachterlich unzulängliche Betrachtung der zukünftigen Schallsituation. Sie befürchten erhebliche Lärmbelästigungen in den angrenzenden Wohngebieten, aber auch auf der gegenüberliegenden Seite des Aasees.

Im Einzelnen wird bemängelt, dass die Veranstaltungen auf der Seebühne sowie die Außen-gastronomie vor dem Gastronomieriegel und auf der Bastion den Lärmpegel erhöhen. Auch leise Veranstaltungen würden die Richtlinien in Ruhe- und Nachtzeiten nicht einhalten, die beabsichtigten einzelfallbezogenen Prüfungen für Veranstaltungen auf der Seebühne seien die Hintertür zur künftigen Genehmigung. Die Lärmsituation von der Seebühne sei nicht hinreichend untersucht. 10 Veranstaltungen als seltene Ereignisse summierten sich mit bereits heute stattfindenden Veranstaltungen sowie dem Straßenlärm. Entsprechend sei die Summe aller Lärmereignisse zu berücksichtigen. Eine Simulation sollte erfolgen.

Die Lärmimmissionspunkte seien im Lärmschutzgutachten nicht richtig positioniert, es fehle eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Bismarck-Allee, die Körner Straße und die angrenzenden Bewohner in Pluggendorf. Der Widerhalleffekt über das Wasser für die gegenüberliegenden Wohnhäuser sei nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus ergebe sich das Problem eines gewerblich genutzten Gebäudes im Wohnbebauungsbereich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das vorliegende Schallgutachten wurde von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (u.a. dem Staatl. Umweltamt als Landesfachbehörde für Immissionsschutz) als vollständig und plausibel akzeptiert. Dies betrifft sowohl die rechtlichen Grundlagen, die Untersuchungsmethodik sowie den Untersuchungsumfang der Expertise.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die zukünftigen Geräuscheinwirkungen prognostiziert. Es ist klarzustellen, dass - nach heutiger Gesetzgebung - die im vorliegenden Fall relevanten Lärmquellen ‚Gewerbelärm‘ und ‚Freizeitlärm‘ nicht kumulativ, sondern in der Beurteilung getrennt nach entsprechenden Vorgaben einzeln zu berücksichtigen und zu bewerten sind.

Alle Lärm-Ereignisse, die nach Freizeitlärmrichtlinie zu berücksichtigen sind, sind wiederum gemeinsam zu behandeln. Im Gutachten sind diese entsprechenden rechtlich-fachlichen Voraussetzungen auch dargestellt.

Bei den im Gutachten genannten Lärm-Messpunkten handelt es sich um Immissionsorte, an denen im Rahmen der Prognose - zusätzlich und ergänzend zu der in den farbigen Isophonenkarten dargestellten flächenhaften Ausbreitungsberechnung - 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, die Auswahl ist vor dem Hintergrund der den Planungsinhalten zu Grunde liegenden Fragestellungen jedoch logisch und fachlich plausibel. Eine Einzelpunktberechnung an der jenseits des Aasees gelegenen Wohnbebauung der Bismarckallee/Körnerstraße ist aufgrund der Entfernung und auf Basis einer im Vorfeld durchgeführten fachlichen Grob-Prüfung nicht explizit in das Gutachten aufgenommen worden. Da die Immissionsrichtwerte an der

Wohnbebauung, die in einer Entfernung von ca. 80 m zu den Lärmquellen liegt, eingehalten werden, ist offensichtlich auch von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 300 m zu den Lärmquellen gewährleistet – eine Einzelpunktberechnung drängt sich insofern in keiner Weise auf; eine besondere topographische oder sonstige Fallgestaltung liegt nicht vor. Wie im Übrigen auch die farbigen Isophonenkarten zeigen, werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete unter den im Gutachten beschriebenen Bedingungen nicht überschritten. In den farbigen Immissionskarten „Freizeitlärm“ liegen die Grenzen bei dunkelgrün, das entspricht einem Pegel von 40-45 dB(A). Die relevanten Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung der Bismarckallee von max. 55 dB(A) werden somit deutlich unterschritten. Die an der Wasseroberfläche stattfindenden Reflexionen sind im berechneten Ausbreitungsmodell enthalten (Bodenabsorption auf dem Ausbreitungsweg = 0 (schallhart)). Auf der Bastion ist weder durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan noch durch Inhalte im Durchführungsvertrag eine Gastronomie vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gastronomie (einschl. Veranstaltungsraum und Außengastronomie am Nordufer) laut Gutachten für die Wohnbebauung nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionswerte führt. Da für die Seebühne derzeit noch kein Nutzungskonzept (Veranstaltungsarten mit Besucherzahlen u.ä.) konkretisiert werden kann, müssen vorgesehene Nutzungen jeweils einzelfallbezogen ordnungsrechtlich geprüft werden. Unabhängig von diesem Ergebnis werden jedoch bis zu 10 Veranstaltungen als so genannte seltene Ereignisse pro Jahr gem. Freizeitlärmrichtlinie mit erhöhten Lärmwerten als zumutbar betrachtet. Hinsichtlich des künftig (teilweise) gewerblich nutzbaren Gebäudes im Eckbereich Annette-Allee/Himmelreichallee ist ein „Problem“ nicht erkennbar. Die mögliche Dienstleistungsnutzung, die im Sinne des § 4 (3) Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise bzw. als freie Berufe gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig wäre, muss die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet einhalten. Die Immissionsproblematik des zu- und abfließenden Nutzer- und Besucherverkehrs für die gewerblich nutzbaren Gebäude nördlich Annette-Allee wurde im Zusammenhang mit der Gesamtbetrachtung der Tiefgarage bearbeitet und bewältigt.

Den Anregungen, dass das Schallgutachten fehlerhaft und unvollständig sei sollte nicht gefolgt werden. Ergänzende lärmtechnische Untersuchungen sind nicht erforderlich. (Beschlussvorschlag 1.2.12)

4 Eigentumsrechtliche Fragen

4.1 Kritik der Grundstücksvergabe an Investor durch Erbbaurecht

Mehrere Eingabe halten die Übertragung der Grundstücke im Rahmen eines 60-jährigen Erbbaurechts für bedenklich. Durch die Übertragung eines Teils des Grünzuges am Aasee im Erbbaurecht gebe die Stadt ihre Verfügungshoheit und damit auch den ungehinderten Zugang zum Aasee auf. Hiermit würde ein Präjudiz für zukünftige Investoren getroffen. Zudem sei die öffentliche Nutzung des Eckgrundstückes Himmelreichallee/Annette-Allee nicht mehr gesichert. Generell wird ein uneingeschränkter Verbleib in der öffentlichen Hand angeregt.

Darüber hinaus wird kritisiert, dass die Kosten-/Nutzenbetrachtung nicht öffentlich zugänglich ist und die Veräußerung des Grundstücks zu Lasten der Öffentlichkeit geht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der liegenschaftlichen Umsetzung des Realisierungskonzeptes ist nicht geplant, Flächen von wesentlicher öffentlicher Bedeutung, insbesondere die seeseitigen Teile des Grünzuges zu verkaufen. Diese Flächen (Zugänge zum Aasee, Uferweg entlang des Aasees) verbleiben weiterhin im Eigentum der Stadt, so dass für die Öffentlichkeit auch zukünftig der unbeschränkte Zugang zum Aasee gewährleistet ist.

Zur Umsetzung der seeseitigen Bestandteile des Realisierungskonzeptes, insbesondere des Gebäudes im Bereich Adenauer Allee/Goldene Brücke wird, entsprechend den Ausschrei-

bungsbedingungen des vorhergegangenen Wettbewerbsverfahrens, ein Erbbaurecht eingeräumt.

Die Einräumung eines Erbbaurechtes gestattet weitgehende Möglichkeiten einer städtischen Einflussnahme, z.B. durch die Bestimmung des Inhalts sowie des Zwecks des Erbbaurechtes, durch Zustimmungsvorbehalte zugunsten der Stadt Münster sowie durch die Festlegung von z.B. Vertragsstrafen oder Voraussetzungen für den Heimfall des Erbbaurechtes an die Stadt Münster.

Ob und in welchem Umfang bei zukünftigen Verfahren Erbbaurechte liegenschaftliche Grundlage der Entwicklung sein werden, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab und obliegt der Entscheidungshoheit der politischen Gremien der Stadt Münster.

Den Stellungnahmen zur Grundstücksvergabe an den Investor sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.13)

4.2 Beachtung privater Eigentumsverhältnisse

Eine Eingeblerin verweist auf in ihrem Besitz befindliche Grundstücke und auf vertragliche Vereinbarungen zwischen ihr und der Stadt Münster bezüglich der Grünfläche im Eckbereich Himmelreichallee/Annette-Allee.

Sie merkt das erforderliche Einhalten der Abstandsfläche und die Beachtung ihrer Eigentumsverhältnisse an.

Darüber hinaus stellt sie den Antrag auf Einbeziehung der Parzelle 136 für eine 4-geschossige Bebauung in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Außerdem befürchtet sie eine zukünftig schlechtere Vermietbarkeit der eigenen Immobilie.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Eingeblerin angeführten vertraglichen Vereinbarungen privatrechtlicher Natur berühren nicht unmittelbar die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans. Die mit der Vorbesitzerin des Eckgrundstücks Annette Allee/Himmelreichallee vertraglich vereinbarten Verpflichtungen wurden städtischerseits erfüllt, insofern bestehen keine weitergehenden Ansprüche im Hinblick auf die Verwendung der Fläche und Inhalte des Bebauungsplans. Zwischenzeitlich hat hierzu auch ein einvernehmliches Gespräch zwischen Eigentümerin und Stadt Münster stattgefunden.

Der Verlauf der Mauer zwischen dem Eckgrundstück Annette-Allee/Himmelreichallee einerseits und dem nördlich angrenzenden Grundstück der Eingeblerin andererseits entspricht den gegenwärtigen Grundstücksgrenzen, insofern besteht kein Bedarf an einer liegenschaftlichen Neuordnung, die von der Eingeblerin angeführte „Rückübertragung“ ist nicht erforderlich.

Die erforderlichen baurechtlichen Belange werden beachtet. Die Abstandsflächen werden alle auf dem Grundstück des Vorhabenträgers nachgewiesen. Eine Überschneidung der Abstandsflächen zu der grenzbündigen Bebauung der Eingeblerin findet nicht statt.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Die Anregung zur gewünschten 4-Geschossigkeit zielt auf eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Im Rahmen der städtebaulichen Planung per Bebauungsplan gilt das Gebot der sinnvollen Plangebietsabgrenzung. Die Plangebietsabgrenzung orientiert sich im vorliegenden Fall eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in erster Linie an den Grundstücksflächen, die für den Vorhabenträger verfügbar sind, da dezidiert keine Angebotsplanung erfolgen soll. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans können gemäß BauGB zwar einzelne Flächen/Grundstücke einbezogen werden, obwohl keine Verfügbarkeit über die Flächen durch den Vorhabenträger besteht, jedoch dient dieser mögliche Einbezug vornehmlich für Flächen, die sich aufgrund einer unklaren planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage, aufgrund von sonstigem städtebaulichen Regelungsbedarf oder als städtebaulich sinnhafte Ergänzung und/oder Abrundung des Plangebietes aufdrängen

(Gebot der sinnvollen Plangebietsabgrenzung). Mit Blick auf das konkret benannte Grundstück besteht

- in der Gebäudeorientierung und Anordnung auf dem Grundstück der klare Bezug zur städtebaulichen Einheit der Bebauung an der Himmelreichallee und nicht zur Annette-Allee – dies spricht gegen eine Einbeziehung gemäß dem Gebot einer sinnhaften Abgrenzung,
- im durchgehenden Bebauungszusammenhang Himmelreichallee ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher durchgängig eine zwingend zweigeschossige Bebauung ohne weitere Reglementierungen zu Bauhöhe oder Trauf-/Firsthöhe festsetzt, dies legt ein Regelungs- oder Planungserfordernis nicht nahe.

Die Anregung zielt ferner darauf ab – obwohl die Anregerin sich in den verschiedensten Argumentationen gegen die Vorhaben nördlich und südlich der Annette-Allee ausspricht – das Grundstück (ebenfalls) in einer viergeschossigen Bauhöhe festgesetzt zu erhalten. Aufgrund des beschriebenen eindeutigen Bebauungszusammenhangs mit der Himmelreichallee ist dies städtebaulich nicht nahe liegend.

Bezüglich der Befürchtung der Eingeblerin zu einer schlechteren Vermietbarkeit ihrer Immobilie ist auszuführen, dass sich der Bereich des Aasees sowie die Uferbebauung Annette-Allee/Himmelreichallee derzeit in einem desolaten bzw. auffälligen Zustand befindet. Diesen Bereich aufzuwerten und die Attraktivität des Standortes insgesamt zu stärken, ist der Grund des Vorhabens und die Absicht der Stadt Münster. Demzufolge ist aus einer Standortaufwertung zumindest keine Wertminderung, sondern eher eine Wertsteigerung und somit auch eine bessere Vermietbarkeit der umliegenden Immobilien zu erwarten (nochmalig verbesserte „Adressbildung“, auch für Wohnimmobilien).

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.14)

5. Planungsrechtliche Fragen

5.1 Flächennutzungsplan und Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im folgenden aufgeführten Anregungen beziehen sich z.T. auch auf das parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführte 12. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidung einiger Anregungen zu beiden Planverfahren werden diese auch an dieser Stelle aufgeführt, bewertet und mit einer Beschlussempfehlung versehen:

Mehrere Eingaber kritisieren die gewählte Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan. Diese würde durch den Gebäudekomplex unterbrochen und somit nicht erhalten, was nicht dem Ziel des Gebietsentwicklungsplanes im Bereich des Aasees entspräche. Entsprechend werde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Generell lägen die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vor, da dieser die städtebaulichen Auswirkungen der baulichen Verdichtung und die Ausstrahlung auf die angrenzenden Bauflächen bauplanerisch nicht bewältigen könne. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sei somit das falsche planerische Instrument.

Zudem müsse die versiegelte Uferpromenade als Fahrfläche (Anlieferfläche) dargestellt werden, um auch Eigentum, Bau und Unterhaltung klar zu regeln.

Mehrere Eingaber fordern die Überprüfung von Planungsalternativen. Die derzeitige Planung sei keine zulängliche Grundlage für eine sachgerechte Abwägung. Als räumlich geeignete Standorte nennen verschiedene Eingaber den Segelhafen Mecklenbecker Straße mit vorhandenem Parkplatz, die Errichtung der Seebühne im Bereich des Zoologischen Gartens und eine bescheidene Gastronomie auf der Bastion. Alternativ wird die Sanierung des bestehenden Segelclubgeländes empfohlen.

Darüber hinaus bestehe kein Bedarf zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, da im näheren Umfeld ausreichende Angebote und Entwicklungsreserven bestünden. Auch wird alternativ die Schaffung von Wohngebäuden am Kanal gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es gem. § 5 (1) Satz 1 BauGB, für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans behält entlang des Aasees in den Grundzügen die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als großräumlich wichtigstes und übergeordnetes Planungsziel rund um den Aasee bei. Die städtebauliche Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan durch die Darstellung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Gastronomie und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WGE) aufgegriffen. Wegen des übergeordneten Planungsziels der Darstellung einer zusammenhängenden und geschlossenen Grünfläche rund um den Aasee mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt der FNP das für die geplante bauliche Entwicklung darzustellende Sondergebiet nicht als feinteilige Fläche (auf die Nicht-Parzellenschärfe des FNP ist an dieser Stelle zu verweisen), sondern in Form eines entsprechenden Planzeichens „Sondergebiet WGE“ - eingebettet in die „übergeordnete“ Grünfläche - dar. Der Offenlegung wurde im Übrigen ein Detailplan beigelegt.

Der Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt den Bereich Aasee einschließlich der Wohnbebauung entlang der Annette-Allee als „Freizeit und Erholungsschwerpunkt“ dar. Diesem landesplanerischen Ziel entspricht die Beibehaltung und Darstellung einer zusammenhängenden und geschlossenen Grünfläche rund um den Aasee mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Flächennutzungsplan als dem übergeordneten Planungsziel und darin eingebettet die Darstellung des integrierten Planungsziels, der Ausweisung des „Sondergebiets WGE“. Mit Schreiben vom 06.07.2005 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Stadt Münster erhoben werden.

Ein Beschlussfassung erübrigt sich (s. Vorlage zur 12. Änd. FNP)

Voraussetzung für die Wahl des Instrumentariums Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist primär, dass der Investor als Partner der Stadt - der so genannte Vorhabenträger - die städtischen Planungsziele mitträgt und sich zur Realisierung der Planungsvorgaben und Planungsvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Diese Voraussetzungen liegen vor. In dem Falle, dass die Anregung auf den aus Sicht des Anregers kritisierten Zusammenhang zwischen Investoreninteresse und städtischem Vermarktungsinteresse zielt, ist auf die o.g. Ausführungen und Abwägungen unter Punkt 2.2 zu verweisen.

Die Festsetzung der Uferpromenade als „Fahrfläche für Anlieferung“ ist nicht erforderlich, da diese hier eine funktional und zeitlich untergeordnete Funktion in dem als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Bereich einnimmt. Bebaute und/oder versiegelte Bereiche innerhalb einer festgesetzten Öffentlichen Grünfläche sind im Grundsatz planungsrechtlich zulässig und bedürfen keiner expliziten Festsetzung, sofern sie deren Zweckbestimmung dienen. Eine Verknüpfung mit der Frage des Eigentums, des Baus und der Unterhaltung ist nicht gegeben, da die Uferpromenade im öffentlichen Eigentum der Stadt Münster verbleibt. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des in die Begründung integrierten Umweltberichtes ist u.a. die Auseinandersetzung mit „anderweitig in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten“ unter Umweltgesichtspunkten gefordert. 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. Eine ent-

sprechende Auseinandersetzung zu grundsätzlichen bzw. den genannten Standortalternativen erfolgt insofern in der Vorlage.

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 (vgl. auch Abwägung in Pkt. 2.2). 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 (vgl. insbes. Abwägung in Pkt. 2.2). 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 vor. Eine Detailauseinandersetzung mit diesen Veränderungswünschen erfolgt in den jeweiligen Kapiteln (vgl. Abwägung Pkt. 6.1 + 6.2).

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 zielorientierten Schaffung von Baurecht ist konzeptumsetzungs- und realisierungsbezogen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

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.). Eine Sanierung scheidet unter funktionalen und wirtschaftlichen Gründen insofern aus. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sollte den vorstehenden Stellungnahmen, soweit sie Bebauungsplanrelevant sind, nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.15 – 1.2.19)

5.2 Durchführungsvertrag

Ein Eingeber kritisiert, dass wesentliche Gestaltelemente des Vorhabens im Durchführungsvertrag getroffen werden und somit nicht der Mitbestimmung durch die Öffentlichkeit unterzogen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung ist abstrakt formuliert. Es verbleibt unklar, welche „wesentlichen Gestaltelemente“ der Anreger per Festsetzung im Bebauungsplan gern fixiert sähe. Es ist rechtlich zulässig und unstrittig, Fragen der städtebaulichen und architektonischen Planung sowie der Freiraumplanung im zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlichem Vertrag zu regeln und zu binden. In Münster ist dies auch bei anderen Planungsprojekten (auch als Gestaltungshandbücher/Gestaltungsfibeln zu gewerblichen, insbes. jedoch Wohngebietsplanungen) gängige Praxis.

In einem Bebauungsplan ist es geboten, die Regelungen in Form von Festsetzungen nur insoweit zu treffen, wie dies städtebaulich notwendig ist (Übermaßverbot – konkrete und detailliert abgeleitete städtebaulich-stadtgestalterische Begründungen). Gestalterische Zielsetzungen sind nur bedingt und schwierig eindeutig und für die Zielerreichung „Gestaltqualität“ produktiv in Festsetzungen „zu gießen“. Im vorliegenden Fall ist es mit Bezug zum Instrument Vorhabenbezogener Bebauungsplan geradezu vom Gesetzgeber ermöglicht, per Durchführungsvertrag Dinge zwischen Vorhabenträger und Stadt auch im Sinne besonderer Anforderungen zu regeln, die in einem regulären Bebauungsplan über Festsetzungen nicht regelbar wären. Das Vorha-

ben kann so nicht nur grundsätzlich, sondern auch im Detail und mit Blick auf die Freiraumplanung zum Vertragsgegenstand werden. Dies ist im vorliegenden Fall Ziel per Durchführungsvertrag. Im Übrigen fixiert der Bebauungsplan derzeit relativ strikt die Baukubatur und Baumassensstaffelung, die Bauhöhe und die Art der Nutzung. Ergänzend wurden im Rahmen der Offenlegung die Ansichten der Bauvorhaben, die Freiraumgestaltungsplanung sowie dreidimensionale Visualisierungen präsentiert, die ein für ein Bebauungsplanverfahren ungewöhnlich detailliertes und weitgehendes Planungsstadium zeigen. Diese öffentlichen Informationen dienen und dienen dazu, entsprechende Qualitätsstandards nach außen zu dokumentieren, und zwar im Sinne der Absicht des Investors, diese zu gewährleisten, und im Sinne der Prüfung und Bindung durch die Stadt Münster zu regeln. Gestalterische Details sind im Übrigen mangels städtebaulicher Begründung über bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht oder nur schwer regelbar. In der Gesamtabwägung ist die Erreichung der vom Eingeber gewünschten Qualitätsziele konkreter und vorhabenbezogen eindeutiger per Fixierung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln denn per umfassender und detaillierter gestalterischer Einzelfestsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Basis: Festsetzungen nach § 86 BauO NW). Per Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan ist weder eine gute Gestaltqualität von Bauvorhaben noch von Freiraum garantier- und erreichbar.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.20)

5.3 Wasserrechtliches Verfahren

Ein Eingeber merkt an, dass aufgrund der massiven Änderung des gesamten Uferbereiches und des massiven Eingriffs in den Wasserbereich des Aasees anstelle einer Wasserrechtlichen Genehmigung ein Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festlegung der Art des Verfahrens (Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren) erfolgt im Rahmen des Verfahrens gem. § 31 WHG. Das wasserrechtliche Verfahren ist ein gegenüber der Bauleitplanung komplett eigenständiges Verfahren.

(Hinweis: Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens von Seiten des Vorhabenträgers liegt der Stadt bereits vor.) Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

5.4 Denkmalschutz

Einige Eingeber sehen den Bereich zwischen Adenauerallee und Aasee als Baudenkmal an und verweisen auf einen entsprechenden Antrag ihrerseits an die Untere Denkmalbehörde, diesen Landschaftsteil in die Denkmalliste einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung berührt nur mittelbar die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens. Der Antrag auf Unterschutzstellung des Bereichs zwischen Adenauerallee und Aasee als Baudenkmal kann nur als Anregung gewertet werden. Aufgrund der Eingriffe in die grundgesetzlich verankerten Eigentumsrechte können lediglich der Grundstückseigentümer und der Landschaftsverband / Westfälisches Amt für Denkmalpflege einen solchen Antrag stellen oder die Stadt betreibt als Untere Denkmalbehörde die Unterschutzstellung von Amts wegen.

Die Anregung bezieht sich auf einen 100 m langen Abschnitt zwischen Adenauerallee und Aasee. Als Teil der Ufergestaltung unterscheidet sich dieser Abschnitt weder in seiner historischen, landschaftsgestalterischen oder städtebaulichen Aussage wesentlich von den anschließenden Bereichen. Es handelt sich deshalb nicht um einen schützenswerten Landschaftsteil nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes.

Dem Aasee als Ganzes wird, neben seiner technischen Funktion, eine hohe Bedeutung als gut gestalteter Landschafts- und Erholungsraum zugemessen. Seine Anlage einschließlich der Uferbefestigung entstand in mehreren Baustufen zu unterschiedlichen Zeiten. Die Uferbereiche bilden aber kein zusammenhängendes und auch kein in Teilbereichen typisches Gestaltungs-

bild einer bestimmten Entwicklungsepoche. In seiner Gesamtheit ist der Aasee aus diesen Gründen nicht als Baudenkmal zu werten. Diese Auffassung wird vom Landschaftsverband / Westfälisches Amt für Denkmalpflege als Landesfachbehörde geteilt, das keine entsprechende Beurteilung im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegeben hat. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

5.5 Weitere planungsrechtliche Fragen

Ein Eingeber bemängelt, dass zwar ein Investorenwettbewerb für eine Bebauung, jedoch kein Wettbewerb zur Aufwertung einer bestehenden Parkanlage/Grünanlage von entsprechenden Fachleuten für Stadtplanung/Landschaft/Freizeit/Sport stattfand.

Ein Eingeber hält aufgrund der Unzulänglichkeit vorliegender Fachgutachten und insbesondere aufgrund der Lärmbeeinträchtigungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung für unerlässlich.

Mehrere Eingeber kritisieren den Rückgriff auf die Grünanlage im Eckbereich Annette-Allee/Himmelreichallee zur Berechnung bzw. Rechtfertigung der Geschoss- und Wohnflächenzahl im neu geplanten Wohngebiet. Der Verkauf der Grünfläche als zukünftige private Grünfläche diene lediglich der Sicherung der Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung berührt nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Die Ausschreibung zum Bewerbungsverfahren stellte neben den erwarteten Ansprüchen an Nutzungskonzept und Architektur deutlich die zu entwickelnden Qualitäten des Freiraumes unter Berücksichtigung (was-)sportorientierter Belange heraus. Mit Ausnahme der Wohnbaugrundstücke wird die Gestaltung sämtlicher Freiflächen intensiv von den städtischen Fachämtern und externen Fachleuten begleitet. Vor Umsetzung unterliegt die Ausbauplanung zur Freiraumgestaltung der städt. Genehmigung nach Zustimmung durch die Fachausschüsse des Rates. Ein Beschluss erübrigt sich.

Die letzte Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 integrierte die Umweltverträglichkeitsprüfung neu als sog. Umweltprüfung generell in die Bauleitplanung. Der Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfassend darstellt und bewertet, ist integrativer Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In dieser sind die angesprochenen Themenbereiche bereits analog der Anregung detailliert erläutert. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 (3) BauGB die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl nicht erforderlich. Die der Planung zugrunde liegenden Bauvorhaben werden vielmehr durch Festsetzung von Baugrenzen, Geschossanzahl i.V.m. max. Bauhöhen und der Nutzung konkretisiert. Die Überprüfung einer verträglichen städtebaulichen Dichte zeigt, dass die zulässigen Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl lt. § 17 BauNVO unter Anrechnung der angrenzenden privaten Grünfläche (Gesamtfläche des Vorhabensträgers nördlich Annette-Allee) nicht überschritten werden. Die Geschossflächenzahl entspricht damit der festgesetzten Obergrenze im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 455 „Annette-Allee“. Der „Rückgriff“ in der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl auf die private Grünfläche ist somit im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, solange insgesamt – wie nachgewiesen – die städtischen Dichtewerte eingehalten werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.21)

6 Architektur und städtebauliche Gestaltung

Die große Mehrheit der Eingeber befasst sich mit dem Thema der Dimensionierung der geplanten Neubebauung am Aaseeufer (u.a. die Bürgerinitiative „Pro Aasee“) und an der Annette-Allee.

Es wird kritisiert, dass mit der geplanten, aus Sicht der Anreger deutlich zu massiven Bebauung die privaten Interessen über das öffentliche Interesse - Freihaltung der Blickbeziehungen zum und vom Aasee - gestellt werden.

6.1 Bebauung der Aasee-Terrassen

Insbesondere kritisiert wird der aus Sicht der Eingebor langen, sichtversperrende Bauriegel zwischen Adenauerallee und Aasee. Der Baukörper am Aasee wird als zu massiv, zu hoch und zu wenig gegliedert beurteilt. Er korrespondiere nicht mit der Örtlichkeit. Das Orts- und Landschaftsbild werde massiv beeinträchtigt - damit Erholungsmöglichkeiten nicht aufgewertet, sondern vernichtet. Die geplante Bebauung entspreche nicht dem Entwicklungsziel „Öffentliche Grünanlagen / Park“.

Der geplante Gebäudekomplex bedeute eine immense Verriegelung von der Promenade zum Aasee, der Blick sowohl von der LBS als auch vom Wasser aus werde versperrt. Der Durchblick auf den Aasee werde verfehlt, da der Baukörper zu lang sei. Zudem fehle die Transparenz des Gebäudes, da im 3. Geschoss mittig Versorgungsleitungen lägen, also kein Durchschauen ermöglichen. Aufgrund der Südlage sei mit sichtversperrenden Sonnenschutzvorrichtungen zu rechnen. Die geplanten Geländer brächten zusätzlich irritierende Reflexionen. Ein ungehinderter Blick von der Terrasse auf den Aasee sei durch Verlagerung der Böschungskante nicht möglich. Ein unverbaute Rundblick solle erhalten werden.

Zudem entsprächen die Baukörperlängen von mehr als 50 m einer – nicht festgesetzten – „abweichenden Bauweise“, d.h. keine offene Bauweise. Die Höhe der Bebauung mit 12 m sei unangemessen, eine Höhe von 8,50 m solle nicht überschritten werden.

Insgesamt sei im sensiblen Bereich der Aasee-Terrassen eine dezentere Bebauung ohne großflächige Uferbebauung wünschenswert, eine Renovierung der erhaltenen Gebäude solle angestrebt werden.

Eine Reduzierung des geplanten SCM-Gebäudes auf max. 2 Geschosse wird gefordert, um die Blickbeeinträchtigung auf den Aasee zu vermindern. Das derzeitige Clubgebäude ordne sich sensibel der bestimmenden Funktion „Grünflächen“ unter.

Bei Hochwasser seien die Gebäude aufgrund der zu treffenden Schutzmaßnahmen unattraktiv und könnten von der Öffentlichkeit nicht mehr genutzt werden. Zumindest die WC-Anlage sollte zugänglich bleiben.

Darüber hinaus wird angefragt, weshalb die von verschiedenen Bürgern angeregte Gerüstsimulation für die Bauten am Aaseeufer von der Verwaltung abgelehnt wurde. Dies widerspreche der von der Stadt herausgestellten Bürgerbeteiligung bei der Live-Com-Bewerbung. Die bildlichen Darstellungen seien nicht objektiv, die für die Visualisierung verwendete Computersimulation wird insgesamt als manipuliert angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nicht die von den Anregern befürchtete Versperrung von Blickbeziehungen ist mit dem Bauvorhaben beabsichtigt, sondern im Gegenteil - die Öffnung und „Inszenierung“ des Aaseeblicks von der Adenauerallee ist das zentrale Konzept des Wettbewerb-Entwurfs. Zurzeit versperrt eine mehrere Meter hohe „Phalanx“ von Eibenbüschen bzw. -hecken vollständig den Blick auf den Aasee. Mit der Entfernung dieses Buschwerks und der Bildung einer offenen, 98 Meter langen Terrassenbebauung zum Aasee hin wird der Blick auf den Aasee erst geöffnet.

Von der geplanten Neubebauung am Aasee / jenseits Adenauerallee ist ca. 42 % des Bauvolumens von der Straße aus nicht wahrnehmbar, da sich der gesamte Sockelbereich in die vorhandene Böschungszone einräbt bzw. sich statt vorhandener schräger Böschung als gerade, befestigte Kante darstellt. Insofern werden vorrangig die beiden Gebäudeteile über dem Niveau der Adenauerallee als Zusatzkubatur erlebbar.

Der straßenseitig 2-geschossige Baukörper erhält einen verglasten Erdgeschossbereich, mit dem ein eher „schwebender“ Eindruck erzielt werden soll. Architektur und Innenarchitektur sollen auf größtmögliche Transparenz ausgelegt werden, so dass Durchblicke auf den Aasee möglich bleiben. Der straßenseitig 1-geschossige Bauteil wird dagegen auf einer Länge von ca. 25 m den freien Blick auf den See unterbrechen.

Im Hinblick auf die Raumwirkung des Vorhabens vom Aasee aus wird sich ohne Frage ein anderes, „bebautes“ Erscheinungsbild abzeichnen als im status quo. Gleichwohl wird sich das Bauvolumen als eingeschossige, in die vorhandene schräge Böschungszone „eingrabende“ gerade, befestigte „neue“ Raumkante darstellen. Somit werden - auch vom Wasser aus - vorrangig die beiden die Gesamtbebauung bewusst gliedernden und akzentuierenden Gebäudeteile, welche über das Niveau der Adenauerallee „hinausragen“, als Zusatzkubatur erlebbar. Alle neuen Baulichkeiten verstellen im Gesamtbild nicht aus der Aasee-Sicht erhaltene und prägende Baumkulisse entlang der Adenauerallee. Selbst der höchste Bauabschnitt respektiert die Dominanz der vorhandenen Bäume (Baukörper max. 9,20 m über Gehweg Adenauerallee, damit halb so hoch wie die Alleeplatanen mit 18,00 m).

Die Veränderungen in der Wahrnehmbarkeit des beplanten Stadtraums berühren das subjektive Raum- und Sehempfinden des jeweiligen Betrachters. Auf die Frage, ob die bereits aktuell gegebene Raumkante des Freiraums Aasee als überwiegend „grüne Uferböschungszone“ vor „grünem Hintergrund“ oder eine bebaute Seekante vor „grüner Kulisse“ die richtige oder falsche städtebaulich-stadtgestalterische Antwort auf den „Geist des Ortes“ sind, ist nicht zu beantworten. Für beide Zielrichtungen gibt es eine pro- und contra-Argumentation.

In der Gesamtabwägung zum aktuellen Vorhaben überwiegen jedoch die Belange der strukturell sinnhaften funktionalen Aufwertung des Standortes, die aus wirtschaftlichen Gründen eine gewisse Baumasse erfordern, gegenüber denen eines aktuell bedingt „grünen“ Uferlandes im Übergang zur City. Das aus einem Optimierungsverfahren hervorgegangene Bebauungskonzept berücksichtigt weitgehend die wertvollen Grünstrukturen, optimiert die bestehenden Funktionsstrukturen und passt sich durch das gegliederte Baukörperkonzept maßstäblich in die nähere und weitere Umgebung ein. Die städtebaulich-stadtgestalterische Konfiguration und Baumasse wird ortsangemessen positioniert und gegliedert und schafft eine zwar veränderte, jedoch klare und maßstäbliche neue Ufer- und Wasserkante, im Grundsatz im Bereich der heutigen Böschungsflächen.

In der Gesamtabwägung ist ferner entscheidend, ob die neue Bebauung offensichtlich und objektiv rücksichtslos wirkt und/oder gegen andere planungsrechtlich relevante Belange in der Gewichtung fehlabwägend verstößt. Dies ist unabhängig von subjektiver Beurteilung von architektonischen und freiraumarchitektonischen Konzepten nicht feststellbar. Ein „Recht auf „freie Aussicht“ oder die Unveränderlichkeit von bestehendem stadträumlichen und stadtgesterischen Situationen besteht nicht. Der Stadt sind in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit die Möglichkeiten an die Hand gegeben, bestehende Stadträume neu zu definieren und funktional und baulich verträglich neu zu konzeptionieren. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Hinsichtlich nicht festgesetzter „abweichender Bauweise“ bei einer Baukörperlänge von über 50 m ist auszuführen, dass derartige Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich sind, da das Vorhaben relevant ist und entsprechend konkret festgesetzt wird. Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

Die gesetzten Ansprüche an künftige Nutzungsangebote zur Steigerung der Attraktivität des Erholungsraumes am nördlichen Aasee wurden bereits unter Punkt 2 erläutert.

Das Gebäude des Segelclub Münster e.V. (SCM) wurde in seinem heutigen Erscheinungsbild in den 60-er 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. Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

Die im Bebauungsplan dargestellte Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 bedeutet - statistisch gesehen - ein einmaliges Hochwasserereignis innerhalb 100 Jahren bei einer Hochwassermarken von 55,64 m ü.NN. Der „Normal“ Pegelstand des Aasees beträgt 54,00 m ü.NN – also 80 cm unterhalb der geplanten Höhe des Uferweges (54,80 m ü.NN). Somit muss der herzustellende mobile Hochwasserschutz nur an wenigen Tagen im Jahr eingesetzt werden. Auch im Fall eines Hochwasser-Ereignisses ist die Zugänglichkeit der öffentlichen WC-Anlage durchgehend gewährleistet. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Die Computersimulation wurde auf Grundlage einer Fotografie der Örtlichkeit erstellt und ist somit korrekt. Da jede zweidimensionale Darstellung einer dreidimensionalen Wirklichkeit diese über eine perspektivische „Verzerrung“ erreicht, erscheint auch dieses Bild auf den Grundlagen der darstellenden Geometrie den Anregern verzerrt; es ist aber nicht manipuliert. Die „Verzerrung“ entspricht exakt der Fotografie, die wie jede perspektivisch zweidimensionale Abbildung mit Fluchtpunkten zu rekonstruieren ist. Selbstverständlich sind auch hier die weiter entfernten Objekte kleiner als die näheren. So wirkt in dem Foto die LBS-seitige Baumreihe höher als die wasserseitige Baumreihe. Um die Bäume in einen Höhenbezug zum geplanten Gebäude zu setzen, muss der Bezug zu den wasserseitigen Bäumen hergestellt werden. Ein zu diesem Zweck veranlasstes Aufmass eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ergibt eine Baumhöhe von 18,00 m, also die doppelte Gebäudehöhe mit straßenseitig max. 9,20 m, was bei genauer Betrachtung des Bildes auch nachvollziehbar ist.

Bezüglich der gewünschten Gerüstsimulation hat der Planungsausschuss als Fachausschuss des Rates in Kenntnis der Anregungen, die von Bürgerinnen- und Bürgerseite z.T. auch als Anregung nach § 24 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen eingereicht wurden, beschlossen, den Bebauungsplan ohne Veränderung als Entwurf offen zu legen. Angesichts der anhaltenden Kritik von Bürgerinnen und Bürgern hat sich der Ausschuss in seiner Sitzung am 16. Juni 2005 erneut mit dem Thema einer „Vor-Ort-Visualisierung“ befasst und als Ergebnis einer Grundsatzdebatte beschlossen, keine Gerüstsimulation des Vorhabens vornehmen zu lassen.

Die Anregungen berühren nicht die Inhalte des Bebauungsplans, die Politik hat sich mit dem Thema der Anregung jedoch intensiv auseinandergesetzt. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sollte den Stellungnahmen zur Bebauung der Aasee –Terrassen aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlusspunkte 1.2.22 – 1.2.26)

6.2 Bebauung an der Annette-Allee

Mehrere Eingeber kritisieren, dass die geplante vierstöckige Wohnbebauung an der Annette-Allee weder im Baustil noch in der Höhe der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung mit Villencharakter entspreche. Durch das Penthouse werde ein viertes Geschoss verschleiert. Die geplanten neuen Flachdächer entsprächen nicht den im Bebauungsplan „Annette-Allee“ geforderten Steildächern.

Ein Eingeber hält die Wohnbebauung am Rande der innerstädtischen Grünzone für überflüssig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gebäudebestand nördlich der Annette-Allee weist durch zum Teil sehr steile und hohe Dächer eine größere Bauhöhe auf (First Satteldach max. 15,00 m) als für die Neubauten zulässig (Flachdach max. 9,50 /12,50 m). Durch die festgesetzte Abstufung der Dachgeschosse ent-

steht nicht das Bild 4-geschossiger Kuben. Der Charakter einer „stadtvillenartigen“ Bebauung wird eindeutig – auch nach Meinung des seinerzeitigen Preisgerichts – aufgenommen. Im Übrigen handelt es sich um eine eindeutige eigenständige Neubebauung, die trotz Anlehnung an die Dimensionen des Gebäudebestands eigene Gestaltelemente (Flachdächer) aufweisen kann. Im Übrigen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung eingehalten.

Die Bebauung des Parkplatz-Grundstücks mit Wohngebäuden ergänzt und stärkt die überwiegende Wohnnutzung an der Annette-Allee und der Himmelreichallee, sie fügt sich somit stadtstrukturell sinnvoll in die Umgebung ein. Aufgrund sehr begrenzter Möglichkeiten eines innerstädtischen Angebots an (auch hochwertigem) Wohnraum ist die Entwicklung an diesem Standort folgerichtig.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.27)

6.3 Gestaltqualität der Außenanlagen

Einige Eingaber merken an, dass die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannte wesentliche Voraussetzung des Plans, nämlich die „Erhaltung des Parkcharakters im gesamten Bereich“, nicht erreicht, sondern verfälscht würde. Die Fläche zwischen Aasee und Adenauerallee werde weitgehend bebaut, die Annette-Allee ihren Allee-Charakter verlieren, die öffentliche Grünfläche auf der Parzelle 171 in eine private Grünfläche mit der Möglichkeit kompletter Versiegelung verändert und dies nur zu dem Zweck, eine extreme bauliche Verdichtung auf dem Parkplatz Annette-Allee zu ermöglichen. Die öffentliche Parkfläche werde aus rein fiskalischen Gründen aufgegeben, um eine einmalige und unzulässige bauliche Verdichtung zu erreichen, die mit der Bebauung an der Annette-Allee und der Himmelreichallee nicht vereinbar ist und sich in die Umgebung nicht einfügt.

Einige Eingaber kritisieren, dass die geplanten Senkrechtparkbuchten an der Annette-Allee den Aasee-Zugang beeinträchtigen. Zudem erhöhe die Anordnung von Senkrechtparkplätzen vor dem Entrée nicht die Attraktivität und störe den Parkcharakter des gesamten Areals.

Die Verweilqualität am Aasee werde durch wegfallende Bänke beeinträchtigt. Die neue Steinstufenanlage sei dafür kein Ersatz, sie sei ohne Schatten, ohne Aufenthaltsqualität und gestalterisch unbefriedigend. Auch teure Nachbesserungen durch Senkungen seien zu erwarten, zudem seien aufwendige Folgekosten wie Reinigung und Winterdienst nicht beachtet. Die neuen Sitzmöglichkeiten auf der Terrasse seien durch Straßenlärm der Adenauer-Allee und Sitzen in der Windschneise des Aasees sowie durch die Bewirtschaftung der Terrasse beeinträchtigt. Zudem wird kritisiert, dass der Spazierweg Levin-Schücking-Allee hinter einer dunklen Häuserwand verschwindet.

Ein Eingaber merkt an, dass Architektur mit der Sonne anders aussieht als die Verwendung von Metallen, Beton und eventuell Klimaanlage. Ökologische Materialien wie Holz und regenerative Technik sollten Berücksichtigung finden. Es werden darüber hinaus Wasserspiele angeregt. Ein Eingaber äußert seine Bedenken gegen die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche an der Adenauer-Allee in eine private Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bauliche Entwicklung ersetzt zum einen den abgängigen Gebäudebestand südlich der Annette-Allee (SCM + Segelschule + Gastronomie), andererseits schafft der Neubau an der Adenauerallee eine der Attraktivitätssteigerung dienende angemessene Entwicklung, ohne die erhaltenswerten Grünstrukturen und den öffentlichen Rundweg am Aaseeufer wesentlich zu beeinträchtigen. Zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze wird die Annette-Allee der Straßenraum umgestaltet; der Alleecharakter wird aber nicht aufgegeben. Zwar müssen - zum Teil abgängige - Bäume weichen, die beidseitige Allee wird aber durch Neupflanzung wieder hergestellt. Der vorhandene Parkcharakter im nördlichen Bereich des Aasees bleibt somit auch bei Umsetzung

der Bauprojekte erhalten. Zur Bebauung des Parkplatz-Grundstücks siehe Punkt 2.2 der Abwägung. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Von der Straßenecke Himmelreichallee/Annette-Allee kommend entsteht ein großzügiger, weitläufiger Blick über den Aasee. Durch Optimierung der im Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich dargestellten Lage von Senkrecht-Stellplätzen in der Annette-Allee kann – weiterhin unter Berücksichtigung von 30 zusätzlichen Stellplätzen im Straßenraum / s. Begründung – die Treppeanlage freigestellt werden. Die Entree Wirkung und der Parkcharakter werden dadurch gestärkt. Den Anregungen wird gefolgt.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen war es wichtig, dass großzügige Freiräume mit Bezug zum Aasee sowie zur Annette-Allee, Adenauerallee und Himmelreichallee entstehen. Diese Freiräume bieten dem Besucher eine Vielzahl von unterschiedlichen Qualitäten. Der Platz oberhalb der Freitreppe dient als Entrée für den Besucher mit städtischen Qualitäten und Blick über den Aasee.

Die Freitreppe lädt mit ihren Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein. Die Terrassenfläche auf dem Sockelgeschoss ist seitlich durch die beiden Baukörper gefasst und nimmt Bezug zur Grünfläche der LBS auf. Auf der Uferpromenade sind verschiedene Situationen anzutreffen. Es wurden Bereiche für den Gastronomiebetrieb gestaltet, die teilweise als Stege/Pontons auf dem Wasser schwimmen. Sitzbänke entlang der Uferpromenade bieten einen direkten Bezug zum Wasser. Die Bäume wurden in der Außengestaltung weitestgehend berücksichtigt und eingebunden. Die Stufen der Freitreppe werden mit einer hohen Qualität erstellt. Dies gilt ebenso für die Oberflächen der Materialien wie auch für die Instandhaltung. Bei fachlicher Ausführung der Arbeiten an den Außenanlagen ist nicht mit Senkungen zu rechnen. Durch die helle, großzügige Freitreppe entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität, von den neu geschaffenen Sitzmöglichkeiten ist ein weitläufiger Blick über den Aasee möglich. Zudem werden neue Bänke nahe der Uferkante errichtet, so dass die Erlebbarkeit der Wasserkante gegeben ist. Schatten spendet zum einen das SCM-Gebäude; im Übrigen bietet die Bastion Rückzugsmöglichkeiten unter großen schattenspendenden Bäumen. Somit sind die genannten Sorgen nicht berechtigt. Die Sitzmöglichkeiten an der nördlichen Uferkante sind vor Straßenlärm durch das Sockelgeschoss geschützt. Auf der Terrasse zwischen den beiden aufgehenden Gebäuden entsteht durch die angrenzende Adenauerallee eine städtische Qualität. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Die Levin-Schücking-Allee verläuft künftig zwischen dem Gebäude und der Böschung entlang der Adenauerallee. Dieser Weg bietet aufgrund der mittigen Terrasse auf 41 m Länge Blickbeziehungen zum Aasee. Ein Beschluss erübrigt sich.

Bezüglich der angemerkten „ökologischen Bauweise“ ist zu sagen, dass die Gebäude nach den technischen, umweltrelevanten Möglichkeiten erstellt werden. In der weiteren Planung werden die Anregungen zum Einsatz regenerativer Energien aufgenommen. Die verwendeten Materialien bieten hohe Wärmespeicherung und werden aus der umliegenden Region bezogen. Die Ausrichtung der verglasten Flächen nimmt Bezug zum Aasee, es sind Synergien aus Sonnenstrahlen berücksichtigt. Des Weiteren werden die Bauwerke soweit wie möglich die Forderungen der EnEV (EnergieEinsparungsVerordnung) vom 16. Nov. 2001 in Bezug auf den spezifischen flächenbezogenen Transmissionswärmeverlust um 30 % unterschreiten. Hierdurch wird ein aktiver Beitrag zur Energieeinsparung geleistet. Als aktiven Beitrag zum Umweltschutz werden soweit wie möglich umweltfreundliche Baustoffe verwendet. Insbesondere wird auf Tropenholz verzichtet und heimische Hölzer eingesetzt. PVC, asbesthaltige Baustoffe, FCKW und H-FCKW-haltige Dämmstoffe werden nicht eingesetzt. Den Anregungen sollte gefolgt werden bzw. sind bereits berücksichtigt.

Der als private Grundstücksfläche (Erbpacht) festgesetzte Bereich an der Adenauerallee ermöglicht ausschließlich die Anlieferung des geplanten Gebäudes. Die erforderlichen Rechte für die Öffentlichkeit/Gehrecht und die Versorgungsträger/Leitungsrecht werden öffentlich- und privatrechtlich gesichert. Vorhandener Baumbestand und Unterpflanzung sind durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sollten aufgrund der Anregungen die in der öffentlichen Verkehrsfläche der Annette-Allee im Bereich der Freitreppe geplanten Stellplätze reduziert werden. (Beschlussvorschlag 1.1) Den übrigen Stellungnahmen sollte aus den vorgenannten Gründen nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschläge 1.2.28 – 1.2.31)

7 Natur und Landschaft

7.1 Baumsubstanz

Eine Vielzahl von Eingebern befürchtet, dass die Platanen an der Adenauerallee durch die geplante Bebauung der Aasee-Terrassen gefährdet sind, ja sogar absterben werden. Eine zusätzliche Belastung sei die Zulieferung der Gastronomie an der Adenauerallee über das versiegelte Erdreich. Ein Rückschnitt der Platanen im Kronenbereich verändere die Proportion der Bäume. In der Annette-Allee werde durch die Abholzung und Neupflanzung von Bäumen zur Schaffung von Senkrecht-Parkbuchten der Rhythmus der Allee-Bäume und der Charakter der Annette-Allee gestört, auch im Hinblick auf eine lange Wachstumszeit der Neupflanzungen. Die geplante Einrichtung von Stellplätzen im nördlichen Bereich der Adenauerallee (zwischen Kruse-Baimken und Goldener Brücke) beeinträchtige ebenfalls den Allee-Charakter und das Umfeld Aasee / Promenadenring.

Ein Eingaber regt an, das Eckgrundstück Himmelreich-/Annette-Allee als öffentliche Grünfläche mit dem schützenswerte Baumbestand zu erhalten.

Generell werde durch das Vorhaben wertvoller Baumbestand vernichtet. Ein Eingaber führt über 50 Bäume auf, die ersatzlos beseitigt werden und fordert, dass der Erhalt des Baumbestandes zu überprüfen ist und alle erhaltenswerten Bäume (insbesondere die Trauerweide am Aaseeufer) zu erhalten sind. Es wird kritisiert, dass ein zahlenmäßiger Ersatz für die zu fallenden Bäume nicht stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits mit den Vorgaben zum Wettbewerbsverfahren und den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Bebauungsplan wurde die Anzahl der zu entfernenden Bäume soweit möglich reduziert. In Abwägung mit dem geplanten Vorhaben können jedoch nicht alle Bäume (auf dem Parkplatz an der Annette-Allee und z.T. im Uferbereich des Aasees) erhalten werden. Ein Ersatz der Bäume erfolgt im Straßenraum der Annette-Allee– soweit planungsrechtlich erforderlich –durch Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen.

Der auf der Grünfläche im Eckbereich Himmelreichallee / Annette-Allee zu erhaltende Baumbestand wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens festgelegt. Im Bebauungsplan wird dieser Bestand bis auf eine Weymouthskiefer als zu erhalten festgesetzt. An der seinerzeit ebenfalls als unbedingt erhaltenswert eingestuften Rotbuche ist mittlerweile ein Pilzbefall festgestellt worden. Sie ist deshalb nicht als zu erhalten festgesetzt, soll jedoch dennoch erhalten werden, solange dies aus grüngestalterischen und haftungsrechtlichen Dingen vertretbar ist. Bezüglich der Anregung, diesen Eckbereich als öffentliche Grünfläche festzusetzen, wird auf die Ausführungen in Pkt. 2.2 verwiesen.

Im Grundriss liegen Teile der Bebauung (Sockel / eingeschossiges Gebäude) im Kronenbereich der Bäume, jedoch befinden sich die Baumkronen mit Blick auf die Höhenverhältnisse deutlich oberhalb der Gebäudeteile. Der westliche, höhere Gebäudeteil liegt außerhalb des Kronenbereiches, so dass keine direkte Beeinträchtigung der Bäume (z.B. durch Aufastung o.ä.) ent-

steht. Somit wird ein Kronenrückschnitt voraussichtlich nicht durchgeführt werden müssen. Sollte im Einzelfall dennoch ein Rückschnitt erforderlich werden, erfolgt dieser in Abstimmung mit dem städtischen Fachamt.

Die Platanen an der Adenauerallee sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Um Eingriffe in den Wurzelbereich im Bereich der Böschung zu vermeiden, setzt der 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 (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. Zur Lindenallee in der Annette-Allee wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ausgeführt, dass diese grundsätzlich als Allee zu erhalten ist, jedoch einer Neuordnung unterzogen werden kann. Dies ist begründet mit dem derzeitigen Gesundheitszustand der Altbäume, die als Straßenbäume keine lange Lebenserwartung mehr haben. Eine Neupflanzung von jungen Allee-bäumen wurde seit längerem in neuer Anordnung systematisch durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt neu zu pflanzende Bäume zur Wiederherstellung des Allee-Charakters fest. Um nach Entnahme der Linden an der Annette-Allee möglichst schnell das Erscheinungsbild einer geschlossenen Allee zu erzielen, sollen die neu zu pflanzenden Bäume bereits eine Mindesthöhe von 4-5 m aufweisen.

Eine Beeinträchtigung des Allee-Charakters Adenauerallee durch Einrichtung von Längsstellplätzen auf der Fahrbahn wird nicht befürchtet.

Ein zahlenmäßiger Ersatz für die Bäume, die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, ist innerhalb des Plangebiets aus Platzgründen nicht erzielbar. Auf den externen Ausgleichsflächen entlang der Aa bei Haus Kump wird sich mit den festgesetzten Maßnahmen ein Gehölzstreifen mit einer Vielzahl von Gehölzen entwickeln, deren Anzahl die der wegfallenden Bäume übersteigt. Der Erhalt und Schutz der Bäume wird in der Planung - soweit möglich - berücksichtigt.

Darüber hinaus sollte den Anregungen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.32 und 1.2.33)

7.2 Wasserverhältnisse

Mehrere Eingeber kritisieren, dass der Aasee verkleinert wird durch die Zuschüttung von ca. 1.000 qm Wasserfläche.

Die Errichtung von Gebäuden im Überschwemmungsgebiet sei nicht zulässig, da diese hier nicht dem Wohl der Allgemeinheit diene.

Eine Eingeberin sieht mit der geplanten Bebauung nördlich der Annette-Allee die Gefahr der Grundwasserabsenkung mit Auswirkungen auf ihre Gartenanlage.

Ein Eingeber weist auf die Grundwasserproblematik, die Flutung der unteren Parkdecks des Aegidii-Parkhauses, die entstandenen Schäden an der Überwasserkirche und auf das kontinuierliche Abpumpen und Ableiten von Grundwasser hin, das nicht im Einklang mit dem Landeswassergesetz und dem Umweltschutz stehe.

Darüber hinaus seien erforderliche Hygieneabstände zum angrenzenden Friedhof nicht eingehalten, friedhöfliches Sickerwasser sei in der Tiefgarage zu erwarten. Entsprechende Untersuchungen hierzu fehlten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) besteht ein prinzipielles Erhaltungsgebot für festgesetzte und auch für nicht förmlich fest-

gesetzte Überschwemmungsgebiete. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, so auch Bebauungsplänen, ist insbes. zu prüfen und zu bewerten, ob neben der städtebaulichen Sinnhaftigkeit der Planungsmaßnahme vor allem auch überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit ein Abweichen von der grundsätzlichen Pflicht zur Erhaltung des Überschwemmungsgebietes ermöglichen bzw. erfordern.

Der südlich Adenauerallee gelegene Teil des Vorhabens, für welches mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, befindet sich partiell (vgl. Darstellung in der Planzeichnung) innerhalb des Überschwemmungsbereiches. Hierbei ist eine Verringerung der Wasserfläche des Aasees um ca. 1.000 qm bzw. 1.755 cbm Retentionsvolumen die Folge. Planungen zur Verbesserung der Wasserqualität des Aasees (insb. Verminderung des Nährstoffeintrags) werden durch das Vorhaben nicht behindert, da diese effektiverweise im Oberlauf der Aa durchzuführen sind.

Mit dem geplanten Vorhaben soll allgemein der nordwestliche Aaseeuferbereich gestalterisch und funktional qualitativ aufgewertet und das sportliche, freizeitliche, kulturelle und gastronomische Angebot erweitert werden. Ausgangspunkt der Abwägung ist die Vorprägung des Standortes i.V.m. dem Ziel, die vorhandenen Sport- und Freizeithafenbereiche (Ausnahmetatbestand vom Erhaltungsgebot) neuen Standards anzupassen und zu attraktivieren. Die bestehenden Funktionalitäten sind nicht mehr zeitgemäß: Sie nehmen gleichwohl eine dem Wohl der Allgemeinheit i.S. von Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung dienende Funktion (Daseinsvorsorge) ein: Ihre Optimierung ist vor dem Hintergrund ihres Zustandes und an heutige Anforderungen anzupassende Flächenbedarfe geboten und nachvollziehbar. Die dem Ziel Sport- und Freizeithafenbereich dienenden Funktionen sind entlang des Uferweges im unteren Geschoss des Baukörpers unmittelbar dem See zugeordnet. Diese Nutzung greift hier als primärer Faktor partiell in das Überschwemmungsgebiet ein.

Die Neukonzeptionierung und damit Stärkung des Sport- und Freizeitstandortes Aasee-Terrassen löst vor dem Hintergrund notwendiger Nutzungsfunktionalitäten Land/Wasser, angesichts der engen Flächenverhältnisse in diesem Stadtraum, mit Blick auf heutige Flächenbedarfe für die Sport- und freizeitorientierten Wassernutzungen und im Hinblick auf eine Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme Zwänge zur Unterbringung des Bauvolumens aus. Im Wege eines städtebaulichen Optimierungsverfahrens (vgl. Pkt. 2.2.) wurde unter den Arbeiten der 2. Wettbewerbsstufe bereits dasjenige Projekt als Vorhaben ausgewählt, welches von der Fläche und vom Volumen die geringsten Eingriffe in die Überschwemmungszone bzw. den Retentionsbereich des Aasees auslöst.

Alternativflächen vergleichbaren Charakters im Stadtgebiet außerhalb des Aasees bestehen nicht - eine Verlegung scheidet aufgrund der Standortvorprägung funktionalen sowie vor allem auch unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten aus. Dem aktuellen und künftig zu stärkenden Sport-, Freizeit- und Erholungsschwerpunkt für die münsterische Bevölkerung kommt insbes. an dieser Stelle deshalb eine besondere Bedeutung zu, als dieses für die Öffentlichkeit bedeutsame Nutzungsangebot im Gelenkpunkt von radialem Grünzug/Freiraum und Innenstadt/City angeboten wird und damit – nach wie vor – optimale Erreichbarkeitsgegebenheiten insbes. für Fußgänger- und Radfahrer beibehält.

Neben diesen übergeordneten Abwägungsgesichtspunkten bedingt die Besonderheit des Stadtraumes die absolute Rücksichtnahme auf die prägende Grünkulisse des Gewässers Aasee – insbesondere den alten Baumbestand im Bereich der Adenauerallee. Um die Ziele von Stadt- und Landschaftsbild sowie Landschaftsschutz aufrechtzuerhalten und zu gewährleisten ist es somit zwangsläufig, dass sich der unter heutigen Anforderungen (Raumbedarf/Wirtschaftlichkeit – s.o.) notwendige Baukörper nicht zur Adenauerallee hin orientiert, sondern sich in Richtung Wasserfläche verbreitern/vertiefen muss.

In der Gesamtabwägung ist die partielle Realisierung von Baukörpern im Überschwemmungsbereich des Aasees im Sinne des Wohls der Allgemeinheit, da die geplanten Nutzungen eine unmittelbare Beziehung zur Funktion Sport- und Freizeithafen aufweisen, die für die Öffentlichkeit im Zuge der Daseinsvorsorge bewusst und zielgerichtet optimiert und zur Verfügung stehen werden und in Verbindung damit ein öffentlicher Raum gestalterisch und funktional „ausgebaut“

und aufgewertet wird. Diesen dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Zielen der Stadt wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor der in Teilbereichen erfolgenden Inanspruchnahme von Schutzgütern (hier Wasserfläche des Aasees als Überschwemmungsgebiet und Retentionsraum) eingeräumt.

Der Umfang der Überplanung eines bestehenden Überschwemmungsbereiches ist mit Blick auf seine Gesamtfläche geringfügig. Eine Kompensation des verloren gehenden Retentionsraums i.S. der konsequenten Berücksichtigung des Ausgleichsprinzips wird erfolgen. Im Rahmen des weiteren (wasserrechtlichen) Verfahrens bzw. des Baugenehmigungsverfahrens werden konkrete Auflagen an die baulichen Anforderungen im Sinne des Hochwasserschutzes formuliert und detaillierte Aussagen und Auflagen zu den für die entfallenden Retentionsflächen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz formuliert. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Der Abstand der neuen Bebauung und insbesondere die Tiefgarage sind hinsichtlich potentieller Auswirkungen auf die Wasserverhältnisse der Umgebung gutachterlich untersucht worden. Im Bereich der Wohnbauten nördlich der Annette-Allee ist bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in das ca. 1,5 m unterhalb der Baugrubensohle der Tiefgarage anstehende Grundwasser zu rechnen. Eine Wasserhaltung in der Baugrube wird voraussichtlich nicht erforderlich, da das Grundwasser ca. 1,5 m unterhalb der Baugrubensohle ansteht. Somit sind auch Beeinträchtigungen des Grundwasserstands mit eventuellen Auswirkungen auf die umliegenden Gartenflächen nicht zu befürchten. Ein relevanter Grund- bzw. Schichtwasseranstieg ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die geplante Tiefgarage ist nicht mit den vom Eingeber genannten Bauten (z.B. am Aegidii-markt) vergleichbar. Unter Berücksichtigung der genannten Grundwasserstände wird ein Abpumpen und Ableiten von Grundwasser nicht erforderlich. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Bezüglich des Friedhofs ist zu sagen, dass sowohl der für eine „normale“ Bettungstiefe geforderte grundwasserfreie Tiefenabschnitt von 2,5 m als auch der für eine Tiefenbestattung (Doppelbettung) geforderte grundwasserfreie Tiefenabschnitt von 3,4 m gewährleistet ist. Sollte mit den genannten Hygieneabständen der ehemals in den „Hygienerichtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen“ geforderte Mindestabstand von 35 m zwischen Begräbnisplatz und Wohngebäude gemeint sein, so ist anzumerken, dass diese Bestimmung durch Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 23.03.1983 ersatzlos gestrichen wurde. Ein Beschluss erübrigt sich.

Den Stellungnahmen sollte aus den vorstehenden Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.34 – 1.2.36)

7.3 Luft und Klima

Mehrere Eingeber befürchten eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplanten Versiegelungen. Klimafördernde Bäume würden ersatzlos gerodet.

Zudem beeinträchtigt der geplante Gastronomieriegel den Belüftungskorridor des Aasees. Zusätzliche Beeinträchtigungen entstünden zukünftig durch den Ausstoß von Küchenabluft u.ä. Die Planungen würden dem Umweltplan der Stadt Münster widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits mit den Vorgaben zum Wettbewerbsverfahren und nun mit den Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen im Bebauungsplan wurde die Anzahl der zu entfernenden Bäume auch aus klimafunktionalen Gründen soweit möglich reduziert. In Abwägung mit dem geplanten Vorhaben können jedoch nicht alle Bäume (auf dem Parkplatz an der Annette-Allee und z.T. im Uferbereich des Aasees) erhalten werden.

Die Funktionen des Belüftungskorridors Aasee sind von den entstehenden Bauwerken nicht beeinträchtigt, da sich die Bauwerke im Randbereich (und im Leebereich der Bastion) des Belüftungskorridors befinden und die Böschungen lediglich abschnittsweise überragen. Darüber hinaus wird die Kronenhöhe der Großbäume mit den Gebäuden nicht erreicht. Zudem besteht derzeit bereits ein Teil der Bauwerke. Eine spürbare Beeinträchtigung des Belüftungskorridors ist somit nicht zu erwarten.

Bezüglich der genannten Küchenabluft u.ä. ist auszuführen, dass eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Gebäude nicht zu befürchten ist, da sie den allgemeinen siedlungsraumtypischen klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen entspricht.

Insgesamt beschränken sich die klimatischen Auswirkungen auf das unmittelbare Mikroklima (z.B. versiegelte Flächen), großklimatisch sind keine Beeinträchtigungen des Siedlungsklimas zu erwarten. Somit widersprechen die Planungen nicht dem Umweltplan der Stadt Münster. Darüber hinaus übernehmen die externen Ausgleichsmaßnahmen klimatisch positive Auswirkungen.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.37)

7.4 Grünflächen

Mehrere Eingeber kritisieren, dass am Aasee die schmalste Stelle des Grüngürtels durch die geplante Bebauung vollständig ersetzt werde. Es entstehe somit ein falscher Eindruck einer „Grünanlage“.

Ein Eingeber merkt an, dass die Grünfläche im Eckbereich Himmelreichallee/Annette-Allee zum Nutzen als Gartenanlage für die neu entstehenden Wohnungen verkauft wird. Eine entsprechende Einfriedung werde erfolgen, so dass die Grünfläche einer öffentlichen Nutzung entzogen werde. Zudem werden bei einer Privatisierung der Grünfläche die anfallenden Abfälle nicht mehr entfernt.

Ein Eingeber befürchtet zudem eine Störung der Friedhofsruhe auf dem nördlich angrenzenden Zentralfriedhof.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der „Grünanlage“ wird auf die Ausführungen in Pkt. 2.2 verwiesen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden zwischen Vorhabenträger und Stadt Münster für die private Grünfläche besondere Vereinbarungen getroffen. Insbesondere eine massive, den jetzigen Raumeindruck verstellende Einfriedung des Eckgrundstücks soll nicht erfolgen; die Zugänglichkeit des Grundstücks für die Allgemeinheit wird aber nicht weiter gegeben sein.

Bei Privatisierung der Grünfläche obliegt die Pflege (u.a. die Abfallbeseitigung) dem Eigentümer. Da ein attraktives Erscheinungsbild der Grünfläche sich positiv auf die Vermarktbarkeit / Investition angrenzender Gebäude und das Image der Nutzer auswirkt, liegt dies vor allem in dessen eigenem Interesse. Darüber hinaus wird mit dem Aufstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Freiraum dem Bürger eine ordnungsgemäße Entsorgung seines Abfalls ermöglicht. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Der benachbarte Zentralfriedhof wurde im Planaufstellungsverfahren besonders berücksichtigt. Um ihn hinreichend abzuschirmen, wurde der innerhalb des Plangebiets entlang der Friedhofsmauer bestehende Gehölzstreifen nicht nur als „zu erhalten“ festgesetzt, sondern auf eine Breite von 7 m mit weiteren anzupflanzenden Gehölzen erweitert. Im Übrigen ist die Nähe von Wohnbebauung zu einem Friedhof in vielen anderen Bereichen der Stadt der Fall. Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.

Den Stellungnahmen sollte aus den v.g. Gründen nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschläge 1.2.38 und 1.2.39)

7.5 Weitere Anregungen

Ein Eingeber regt an, die Fläche am Ufer möglichst nicht oder nur gering zu versiegeln, da sich das Temperaturniveau erhöhe und die Grundwasserneubildung verringere. Zudem wird kritisiert, dass die Annette-Allee für die Verdopplung der vorhandenen Stellplätze versiegelt wird. Einige Eingeber bemängeln, der Ökologische Fachbeitrag sei ein Gefälligkeitsgutachten und gehe von unzulänglichen Fakten aus. Mit dem Vorhaben sei eine eindeutige ökologische Abwertung verbunden, zudem seien der Ausgleichsumfang unzulänglich ermittelt und die Ausgleichsflächen nicht geregelt. Der Pontonsteg sei aus optischer und ökologischer Sicht problematisch. Das Ortsbild und die Parklandschaft würden durch den Gastronomieriegel beeinträchtigt. Es werden neutrale Sachverständige als Gutachter gefordert, die ausreichend fundiert und nicht im Auftrag des Investors handeln.

Ein Eingeber bemängelt das Fehlen eines Spielplatzes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Gestaltung der Außenanlagen siehe Punkt 6.3

Die zusätzliche Versiegelung an der Annette-Allee entsteht durch die Schaffung zusätzlicher Stellplätze. Sie ist im Sinne eines zusätzlichen Parkplatzangebots im Straßenraum notwendig und wird teilweise durch Baumpflanzungen kompensiert. Den Anregungen wird bedingt gefolgt.

Mit dem geplanten Vorhaben soll der nordwestliche Aaseeuferbereich gestalterisch und funktional qualitativ aufgewertet und das sportliche, freizeitleiche, kulturelle und gastronomische Angebot erweitert werden. Diesen stadtstrukturellen und städtebaulichen Zielen der Stadt Münster wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor der in Teilbereichen erfolgenden Inanspruchnahme von Schutzgütern von Natur und Landschaft (u.a. Wasserfläche des Aasees und Gehölzsubstanz im Uferbereich) eingeräumt. Dies betrifft auch die Entfernung von Gehölzen an der Annette-Allee.

Trotz dieser Zielrichtung werden im Bebauungsplan die wertvollsten und wichtigsten Grünbereiche sowie Einzelbäume erhalten und festgesetzt sowie in das neue städtebaulich-stadtgestalterische Konzept integriert (Eingriffsvermeidung).

Mit den vorgesehenen Befestigungen im Uferbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Lokalklima verbunden. Dies wird auch im Ökologischen Fachbeitrag und im Umweltbericht erörtert. Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen resultieren u.a. auch aus den Versiegelungsmaßnahmen im Uferbereich. Sie wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und den Klimahaushalt aus. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der ökologische Fachbeitrag wurde in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden erstellt. Es wurden aktuelle Bestandskartierungen, bestehende Kartierungen der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) und der Stadt Münster (Stadtbiotopkartierung), weitere Fachgutachten (Boden-/Wasserverhältnisse) sowie die vorliegenden Daten des Umweltkatasters der Stadt Münster, der Grünordnung Stadt Münster und des Umweltplans der Stadt Münster ausgewertet. Insoweit ist eine umfassende Ermittlung von Fakten erfolgt. Für das Vorhaben wurde im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Das dort aufgeführte Ausgleichsdefizit, welches das rechnerische Äquivalent einer ökologischen Abwertung ist, wird auf externen Flächen in der Nähe von Haus Kump vollständig abgegolten. Entsprechende Angaben befinden sich ausführlich in Text und Plandarstellungen im Umweltbericht und im Ökologischen Fachbeitrag. Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wurden somit umfassend erfüllt.

Zur Planung des Brückenstegs liegen noch keine Detailplanungen vor. Die derzeitige Planung sichert eine Quermöglichkeit für kleinere Wasservögel, ein Gewöhnungseffekt ist jedoch erforderlich. Dass mit dem Brückensteg eine Behinderung insbesondere der Avifauna verbunden ist, ist im ökologischen Fachbeitrag aufgeführt, jedoch nicht vollständig vermeidbar und in

der Abwägung mit dem Erholungswert der Spazierwegführung entlang des Aasee und Ufers hinzunehmen.

Inwieweit mit dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden ist, entbehrt weitgehend objektiver Beurteilungsmaßstäbe und ist vielmehr eine subjektive Beurteilung. Da jedoch das nun mit dem Bebauungsplan zu realisierende Vorhaben als Preisträger aus dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren hervorging, kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch eine Aufwertung des Ortsbilds erreicht wird.

Insgesamt ist auszuführen, dass sowohl im Ökologischen Fachbeitrag als auch im Umweltbericht die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Umweltauswirkungen sowie die erforderlichen und geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausführlich beschrieben worden sind. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind bauordnungsrechtlich (BauO NRW) und gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Münster die Spielmöglichkeiten auf den privaten Freiflächen nachzuweisen. Dazu stehen im vorliegenden Projekt ausreichende Flächen auf den Wohngrundstücken zur Verfügung. Ein Beschluss erübrigt sich.

Den Stellungnahmen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.40 bis 1.2.41)

8 Verkehrssicherheit und Stellplatzbilanz

Das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Stellplatzbilanz sind häufig hinterfragte Themen zahlreicher Eingaber. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Bebauung an der Annette-Allee ein öffentlicher Parkplatz aufgegeben wird.

8.1 Verkehrssicherheit

Über die Himmelreichallee / Adenauerallee verlaufe die direkte Verkehrsführung zwischen dem Gebiet Unikliniken, Gievenbeck, Roxel zur Innenstadt sowie Richtung Münster-Süd, Münster-Ost, A1 und A 43. Beide Straßen zeichneten sich entsprechend durch starkes Verkehrsaufkommen aus. Die Einrichtung von Parkflächen an der Adenauerallee und Himmelreichallee stünden im Widerspruch zu den aus Verkehrssicherheitsgründen derzeit bestehenden Halte- bzw. Parkverboten an diesen Straßen.

Nach Meinung mehrerer Eingaber werde durch die Anlage weiterer Parkplätze die Verkehrssituation im Bereich Annette-Allee / Himmelreichallee / Adenauerallee auch hinsichtlich des Fahrradwegs und der Fußwegquerung verkehrsunsicher. Hierzu tragen die Verkehrszunahme und die Einrichtung von seitlichen Parkflächen bei, Rückstau durch das Parken in den Senkrechtparkplätzen sei die Folge. Die Annette-Allee als wichtige Fahrradstraße sei zukünftig ebenfalls nicht mehr verkehrssicher.

Bezüglich der geplanten Tiefgarage unter der Wohnbebauung an der Annette-Allee befürchten einige Eingaber die Beeinträchtigung der Erschließung der vorhandenen Bebauung.

Darüber hinaus befürchten einige Eingaber, dass es auf der neuen Uferpromenade zu einem unfallträchtigen Nutzungsgemisch verschiedener Nutzer komme. Der Aasee-Rundweg führe im Bereich des Gastronomieriegels künftig mitten durch die Biergartengastronomie und den Vorbereich der Segelschule. Hier sei die Vermeidung von Fahrradverkehr und Inlineskatern durch eine entsprechende Wegegestaltung erforderlich.

Generell sei die Verkehrssituation nicht untersucht, ein umfassendes Verkehrsgutachten werde vermisst, die verkehrliche Verträglichkeit sei nicht nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrssicherheit in der Himmelreichallee und Adenauerallee wird sich durch die Zunahme des Verkehrs und durch die Einrichtung von Längsstellplätzen an der Adenauerallee/Nordseite

nicht verschlechtern. Die Straßen sind schon heute so ausgebaut, dass sie auch ein höheres Verkehrsaufkommen aufnehmen können.

Radfahrer und Fußgänger, die den Einmündungsbereich Annette-Allee/Himmelreichallee queren wollen, sind ebenfalls nicht gefährdet, da die Sichtfelder aus der Annette-Allee zu beiden Seiten freigehalten werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist an dieser Querungsstelle für alle Verkehrsteilnehmer eine ausreichende Übersichtlichkeit sichergestellt. Es entstehen keine projektbedingten negativen Auswirkungen auf die gleichzeitige Nutzung des Straßenraums durch verschiedene Verkehrsteilnehmer. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Schon heute bestehen an der Südseite Annette-Allee Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn. Die begrenzte Erweiterung des Stellplatzangebots entlang der Straße (+ 30 Stpl.) führt nicht zu Gefährdungen, zumal Fahrzeuge nur ein gemäßigtes Tempo auf der Annette-Allee fahren dürfen.

Die Annette-Allee wurde letztes Jahr 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. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Dass Fahrradfahrer und Inline-Skater den Aasee-Rundweg benutzen, soll – wie derzeit bereits praktiziert - durch entsprechende Beschilderung unterbunden werden. Ein Beschluss erübrigt sich.

Zum Erfordernis eines Verkehrsgutachtens siehe Stellungnahme unter Punkt 8.2

Den Stellungnahmen sollte daher nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschläge 1.2.42 und 1.2.43)

8.2 Stellplatzbilanz

Von vielen Eingebenen wird befürchtet, dass sich die Parkplatzbilanz weiter verschlechtern werde. Die geplante Bebauung führe zu Parksuchverkehr und Verkehrschaos. Ausreichende Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen seien erforderlich.

Bei der Nennung zukünftig entfallender Stellplätze weichen die Angaben der Eingebenen voneinander ab: Die Zahlen schwanken von 40 bis 100. Zudem stünden auf dem Parkplatz Annette-Allee nicht 150 – wie in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt – , sondern bis zu 300 Stellplätze zur Verfügung. Der Parkplatz an der Annette-Allee sei derzeit an 171 Tagen im Jahr überbelegt. Eine Auslastung des Parkplatzes sei nicht nur zu Spitzenzeiten gegeben, die Nachbarparkplätze seien ebenfalls permanent ausgelastet.

Der Nachweis eines ausreichenden Stellplatz-Angebots sei nicht erbracht (Segelschule, Segelclub, Außengastronomie, Biergarten), da von einer Null-Stellplatz-Situation ausgegangen werde und die vorher vernichteten Stellplätze des Parkplatzes nicht einbezogen würden. Zudem fehle der Nachweis, wie die anderen Parkraumnutzer (Events, Friedhof, Jogger) berücksichtigt werden.

Ebenso fehle eine detaillierte Darstellung des Stellplatzbedarfs nach Nutzungskategorien entsprechend der BauO NRW. Es sei zu klären, wo sich Stellplätze für welche Nutzung befänden. Derzeit seien Stellplatzangebot und -bedarf (z.B. Bedarf für SCM und Yachtschule) nicht nachvollziehbar.

Diese Vernichtung von Parkraum entspräche nicht der vom Stadtdirektor vertretenen „Maximaltheorie“. Größeren Besucherzahlen stehe kein adäquates Parkplatzangebot gegenüber. Demzufolge solle zunächst ein Parkraumkonzept erstellt werden. Ein weniger aufwendiges Konzept ohne Parkplatzvernichtung wäre somit eine bessere Lösung. Derzeit entstehe ein Präzedenzfall für künftige Baumaßnahmen.

Es bestehen Bedenken gegen die Vernichtung eines intakten Parkplatzes zur Einbringung in das Finanzierungskonzept. Die Parkplatzbebauung und die Aasee-Umgestaltung stünden in keinem Zusammenhang. Durch den Verkauf der Parkplätze, an dem jeder Bürger finanziell beteiligt ist, würden Investoren und Lobbyisten begünstigt.

Ein Eingeber kritisiert, dass die Zurverfügungstellung von 10 kostenfreien Stellplätzen auf der Annette-Allee eine überproportionale finanzielle Unterstützung des SCM-Vereins und eine Verschleierung der finanziellen SCM-Förderung sei.

Darüber hinaus erheben Eingeber Bedenken gegen die Finanzierung der öffentlichen Tiefgaragenstellplätze aus städtischen Haushaltsmitteln aus dem „Topf“ der Ablösebeträge. Letztere sollten zur Schaffung neuer Stellplätze verwendet werden und nicht zur Finanzierung vorher vernichteter Stellplätze. Einem Eingeber scheint eine scharfe Kostentrennung nur schwer möglich. Er befürchtet, dass Haushaltsgelder nicht 100%ig zweckgebunden verausgabt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Parkplatz nördlich Annette-Allee wurde überprüft. 153 Pkw-Abstellplätze wurden vor Ort - bei Einhaltung der Parkordnung - gezählt. Diese Anzahl ergibt sich auch bei theoretischer grundstücksbezogener Ermittlung entsprechend „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 wurden 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 am Wochenende 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 am Wochenende mit gutem Wetter und zum Teil in den Abendstunden) weist der dann gebührenfreie Parkplatz somit höhere bis vollständige Auslastung auf. Auf eine Bewirtschaftung zu diesen Zeiten wurde bislang bewusst verzichtet, da Erfahrungen zeigen, dass die Nutzer bei einer Gebührenerhebung 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 Westfalenfleiß GmbH Montag bis Freitag von 7.00 bis 17.00 Uhr und Samstag 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 gegenüber dem Parkplatz „Annette Allee“ niedriger. Schwankungen und Belastungsspitzen an diesem Parkplatz ergeben sich zum Teil durch Nutzer der benachbarten Musikschule. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

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 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 in der Tiefgarage (insgesamt ca. 80 Stpl.) werden allgemein öffentlich zugänglich und keinem bestimmten Nutzerkreis vorbehalten sein.

Neben den vorhandenen Senkrechtstellplätzen auf 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 Ersatz von ca. 133 Stellplätzen gegenüber

153 Stpl. vorhandenen. Die Betrachtung des Bebauungsplangebietes / Mikrostandort Nordkopf Aasee zeigt zwar eine mäßige Reduzierung des öffentlich verfügbaren Stellplatzangebots auf. Wie die geringe Auslastung des vorhandenen Parkplatzes 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 überregional wirkende Attraktivitätssteigerung am Aasee zu erreichen – neben gestalterischer Aufwertung des Uferbereichs und der Segelsportnutzung insbesondere auch durch die 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 Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Durch die Planung wird sich das allgemeine Freizeitverhalten durch Spaziergänger, Jogger etc. nicht im Grundsatz verändern, gleiches gilt für die Erreichbarkeit des Zentralfriedhofes – insofern ist hierfür kein erweitertes Parkraumangebot erforderlich (siehe Auslastung des vorhandenen Parkplatzes).

Die angestrebte Attraktivitätssteigerung durch bessere Aufenthaltsqualitäten und erweiterte Nutzungsangebote wie Gastronomie, Seebühne etc. werden voraussichtlich eine erhöhte Stellplatznachfrage auslösen. Über den Nachweis für den Gastronomiebereich hinaus werden in der Tiefgarage öffentlich zugängliche Stellplätze nachgewiesen. Bezogen auf das engere Plangebiet werden einschließlich Adenauerallee künftig 156 Stellplätzen angeboten. Eine weitere Verdichtung von Parkraum an der Annette-Allee scheidet aus den o.g. städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen aus.

Insgesamt stehen im Umfeld des nördlichen Aaseebereichs ca. 1100 Stellplätze zur Verfügung, die an besucherstarken Tagen genutzt werden können. Davon liegen in 300 m Distanz ca. 200 Stpl. / in 400 m Distanz ca. 240 Stellplätze (bei Errichtung einer Parkpalette auf der Georgs-kommende + 84 Stpl.) / in 500 m Distanz ca. 580 Stellplätze (Uni + Hindenburgplatz). Diese Parkplätze werden heute von Besuchern bei Durchführung größerer Wochenendveranstaltungen (z.B. Flohmärkte auf der Promenade) im Netz des Parkraumangebots westlich der Altstadt gut angenommen – dies ist durchaus auf Events am Aasee wie Segelregatten, kulturelle Auf-führungen etc. übertragbar, da sich die Parkplätze in fußläufig zumutbarer Entfernung befinden. Die Stellplatzkapazitäten sind insgesamt auch nach Inwertsetzung des Aaseebereichs als ausreichend anzusehen. Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden.

Außergastronomieflächen werden laut Stellplatz-Richtlinien bauordnungsrechtlich nicht gesondert erhoben, da je nach Wetterlage von einer alternativen Besuchernutzung in Innen- oder Außenräumen ausgegangen wird. Die Ermittlung erforderlicher Stellplätze für die Segelsportanlagen richtet sich nach der Anzahl verfügbarer Boote. Da sich diese Zahl nach Erneuerung der Gebäude / Räume für SCM und Segelschule Overschmidt nicht ändern wird, entfällt eine neue Berechnung. Dies gilt auch für die Gaststätte Himmelreich. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

Die Einschätzung des Eingebers bezüglich zulässiger Verwendung von „Ablösebeträgen“ ist nicht zutreffend. Laut § 51 (6) BauO NRW ist der Geldbetrag (Ablösebeträge) u.a. für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet vorgesehen.

Städtische Finanzmittel, die dazu dienen, „öffentliche“ Stellplätze (d.h. Stellplätze, die ausschließlich der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung stehen) in der Tiefgarage zu finanzieren, werden somit ausschließlich zweckgebunden bereitgestellt. Der Umfang der städtischen Finanzmittel, d.h. die Höhe der städtischen Beteiligung, wird sich aus den Herstellungskosten eines Stellplatzes einerseits und der Anzahl der „öffentlichen“ Stellplätze andererseits ergeben.

Durch den Abschluss eines entsprechenden Vertrages wird die Verwendung und Zweckbindung der städtischen Mittel zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt und durch geeignete Maßnahmen gesichert. Ein Beschluss im Rahmen der Abwägung zum VBP erübrigt sich.

Bezüglich des angeregten Parkraumkonzepts ist auszuführen, dass das mit der Vorlage 906/2002 vom Rat der Stadt Münster beschlossene Parkraumkonzept Münster 2010 ausschließlich den Untersuchungsbereich Altstadt/Hauptbahnhof betrachtet. In der Anlage 1 zu dieser Vorlage (Veröffentlichung Nr. 91 Planungsinformationen Stadtplanung Parkraumkonzept 2010) weist die Abbildung 3 den genauen Untersuchungs- und Planungsbereich des Parkraumkonzeptes Altstadt/Hbf aus. Das Projekt „Aasee-Terrassen“ und der Parkplatz „Annette-Allee“ liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes des Parkraumkonzeptes Altstadt/Hbf. Überschneidungen in der Stellplatzbelegung durch die Altstadtnutzungen und das Projekt „Aasee-Terrassen“ sind im wesentlichen nur auf den im Parkraumkonzept Münster 2010 enthaltenen öffentlichen Parkplätzen Hindenburgplatz und Georgskommende zu erwarten. Trotz der räumlichen Entfernung dieser beiden bestehenden Parkplatzstandorte zu den Aasee-Terrassen kann davon ausgegangen werden, dass bei Veranstaltungen im Bereich der Aasee-Terrassen mit einem Spitzenbedarf Besucher in nennenswertem Umfang auf die Parkplätze Hindenburgplatz und Georgskommende ausweichen werden. Dies wird auch für zumutbar erachtet.

Über das derzeitige Angebot hinaus ist kurzfristig die Aufstellung einer Parkpalette auf der Georgskommende vorgesehen, die zusätzlich 84 Stellplätze schafft.

Im Rahmen der im Parkraumkonzept berücksichtigten städtebaulichen Entwicklungen wird auf Dauer eine Bebauung der Standorte Georgskommende und Hindenburgplatz mit integrierten öffentlichen Tiefgaragen/Parkhäusern angestrebt, deren Stellplätze weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen würden.

Die unterschiedlichen Ganglinien der Parkraumnachfrage an den Standorten Georgskommende und Hindenburgplatz mit einem werktäglichen Schwerpunkt und erwartete Nachfragespitzen des Projektes „Aasee-Terrassen“ in den Abendstunden und am Wochenende lassen unter Kapazitätsgesichtspunkten keine Nutzungskonflikte erwarten. Vielmehr kann mit dem Projekt „Aasee-Terrassen“ von einer sinnvollen Mehrfachnutzung bezogen auf die Standorte Georgskommende und Hindenburgplatz ausgegangen werden.

Da der grundsätzliche Bedarf gedeckt ist, ist die Erstellung eines gesonderten Parkraumkonzepts nicht erforderlich. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Bezüglich der Anmerkung, dass durch den Verkauf der Parkplätze, an dem jeder Bürger finanziell beteiligt ist, Investoren und Lobbyisten begünstigt würden, wird auf die Ausführungen zur „Abwägung“ in Pkt. 2.2 verwiesen.

Die Darstellung, dem SCM käme eine außerordentliche Finanzierung durch Zurverfügungstellung von 10 kostenfreien Stellplätzen zu Gute, trifft nicht. Ein Nachweis von Stellplätzen, die dem SCM zugeordnet werden, ist entsprechend status quo nicht vorgesehen (s.o). Ein Beschluss erübrigt sich.

Die Unterstellung, dass die Stadt vorsätzlich falsche Angaben über die Parkplatznutzung unterbreitet, um dem Investor eine hohe Rendite zu ermöglichen, ist nicht zutreffend. Der Preis des Grundstücks wurde unter Wettbewerbsbedingungen gebildet und unterlag der Beurteilung eines unabhängigen Gremiums. Ein Beschluss erübrigt sich.

Den Stellungnahmen sollte nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschläge 1.2.44 und 1.2.45)

8.3 Weitere verkehrsbezogene Eingaben

Einige Eingabe kritisieren, dass sich mit der Verlegung der Wasserbushaltestelle der Weg in die Innenstadt verlängere. Außerdem würde die neue Lage die Regattastrecke kreuzen.

Darüber hinaus wird nach der Befahrbarkeit der Aasee-Terrassen mit Rollstühlen, Reinigungs- arbeitsmaschinen, Polizeistreifen und Krankenwagen gefragt.

Bezüglich der Tiefgarage wird die kostenpflichtige Nutzung für Besucher als nicht bürgerfreund- lich kritisiert. Zudem werden die Stellplätze in der geplanten Tiefgarage insbesondere von Frau- en gemieden.

Ein Eingebener befürchtet, dass die Annette-Allee zur Durchgangsstraße wird, um ein zukünftiges Verkehrs-Chaos zu vermeiden.

Ein Eingebener bemängelt die fehlende Festsetzung von ausreichend bemessenen Fahrradstell- flächen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Verlegung der Wasserbushaltestelle verlängert sich der fußläufige Weg in die Innenstadt um max. 200 m. Insgesamt wird diese Verlängerung als zumutbar angesehen.

An den Tagen der Regatta wird – wie heute – eine alternative Fahrroute und Anlegestelle für den Wasserbus mit den Veranstaltern abgestimmt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Befahrbarkeit der Aasee-Terrassen mit Rollstühlen und Einsatzfahrzeugen ist aufgrund des Belags und der geplanten Breite ohne Probleme möglich. Ein Beschluss erübrigt sich.

Für die Tiefgarage wird zukünftig eine Gebühr erhoben, die der stadtüblichen Gebühr ent- spricht. Die Parkgebühren auf dem Parkplatz an der Annette-Allee belaufen sich derzeit je ange-fangene Stunde auf 0,50 €, der Tageshöchstsatz liegt bei 5,00 €. Die Tiefgarage wird videoauf-gezeichnet, so dass eine größtmögliche Sicherheit auch für Frauen gegeben ist. Eine Be- schlussfassung erübrigt sich.

Zu einer Öffnung der Annette-Allee besteht seitens der Stadt Münster keine Absicht. Dies wäre zudem kontraproduktiv, da dadurch nicht der Verkehrsfluss entlastet, sondern zusätzlicher Ver-kehr angezogen würde, der den direkten Weg zu den Sportanlagen an der Sentruper Höhe und dem Zoologischen Garten sucht. Ein Beschluss erübrigt sich.

Die Festsetzung von Fahrradstellplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, gleichwohl sind im Bebauungsplan geplante Fahrradstellplätze an der Annette-Allee nachricht-lich dargestellt. Darüber hinaus werden bei der Freiraumplanung weitere Flächen zum Abstellen von Fahrrädern berücksichtigt.

Nach Abwägung sollte den Stellungnahmen nicht entsprochen werden. (Beschlussvorschlag 1.2.46)

9. Stellungnahmen Behörden / Träger öffentlicher Belange

9.1 T-Com

Sofern Änderungen an vorhandenen Telekommunikationsleitungen notwendig werden, sind die entstehenden Kosten für Verlegung und Ersatz zu erstatten.

Rechtzeitige Absprache der Baumaßnahme mit zuständigem Ressort ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verlegung von Telekommunikationsleitungen wird im Rahmen der Verträge mit der Stadt und der Ausbauplanung zwischen Vorhabenträger / T-Com abgestimmt. Ein Beschluss erübrigt sich.

9.2 Stadtwerke Münster

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene und zu verlegende Bushaltestelle noch nicht behindertengerecht ausgebaut ist. Die Wartehalle ist zu ersetzen.

Die Stadtbushaltestelle wird im 20-Minuten-Takt angefahren. Sie ist für Reisebusse ungeeignet. Kosten für die Verlegung der Trafostation sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierzu erforderliche Räumlichkeiten sind zur Verfügung zu stellen. Leitungstrassen müssen unter Berücksichtigung von Schutzstreifen gesichert sein. Neue Baumstandorte sind darauf abzustimmen. Es wird auf die Notwendigkeit der Verlegung von Kabeln zu neuen Gebäuden hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtbushaltestelle liegt an der Adenauerallee derzeit vor dem Eingangsbereich zum östlichen Gebäudeteil. Sie soll in Richtung Annette-Allee verschoben werden, nicht nur um die Anlieferzone, sondern insbesondere um den öffentlichen Zugang zum Aasee (Levin-Schücking-Allee und bauseitige Treppe zum Uferweg freizustellen. Der unzureichende Ausbauzustand der Haltestelle wird im Rahmen der Umfeldgestaltung den stadtüblichen Standards angepasst.

Die Festlegung eines Bereichs zum Ein-/Ausstieg für Reisebusfahrgäste ist nicht bebauungsplanrelevant. Im Bedarfsfall wäre zukünftig die Einräumung einer Haltezone (außerhalb Annette-Allee) ordnungsrechtlich zu prüfen. Als längerfristiger Wartebereich für Reisebusse steht der Hindenburgplatz zur Verfügung.

Die Verlegung der Trafostation in die geplante Tiefgarage und die Abstimmung der Leitungstrassen wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken geregelt. Ein Beschluss erübrigt sich.