Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 2/92 Bau.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251: Kardinal-von-Galen-Ring/Sentruper Straße

Der seit 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 251 dient der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung beiderseits des Kardinal-von-Galen-Ringes im Bereich Franz-Hitze-Haus/Ludgerianum/Hotel Mövenpick.

Das auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtete und 1982 eröffnete Hotel Mövenpick umfaßt 120 Zimmer, 3 Restaurants und Tagungsräume.

Aufgrund der guten Auslastung des Hotels wurde zwischenzeitlich der Restaurationsbereich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes erweitert. Mit geringen Abweichungen vom Bebauungsplan hätte auch der große Konferenzsaal erweitert werden können. Die Erweiterung des Übernachtungsbereiches scheiterte dagegen u. a. an den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Zur Deckung des Bedarfs und um die Attraktivität Münsters als Tagungs- und Kongreß-Stadt zu verbessern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Mövenpick-Hotels geschaffen werden.

Entsprechend diesen Planungszielen ist der Bebauungsplan Nr. 251 im östlichen Bereich geringfügig aufzuweiten und zu ändern.

Innerhalb des Aufweitungsbereiches liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 19, Flurstücke: 75 und 160 und Teilbereiche der Flurstücke 142, 150 und 207.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster als Sondergebiet - Hotel - und als Grünfläche dargestellt.

Im aufgeweiteten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 wird das Grundstück Annette-Allee 50 unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung sowie des vorhandenen Baudenkmals als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geringfügige Abweichung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan stellt eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

Planinhalte:

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird das Sondergebiet - Hotel - geringfügig aufgeweitet. Wobei bislang öffentliche und private Flächen, die teilweise außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebietes lagen, in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der bautechnischen, betriebswirtschaftlichen und liegenschaftlichen Voraussetzungen soll das Hotel Mövenpick in Richtung Zentralfriedhof erweitert werden. Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet - Hotel - berücksichtigen die vorhandene Bebauung und ermöglichen einen zusätzlichen viergeschossigen Bettentrakt und eine geplante dreigeschossige Foyererweiterung, die Neu- und Altbau verbindet. Eine eingeschossige Erweiterung ist im Tagungsbereich vorgesehen. Nach der sinnvollen Erweiterung beinhaltet das auch gestalterisch verbesserte Hotel rund 200 Zimmer (ca. 350 Betten) sowie ca. 340 Plätze im Restaurations- und ca. 400 Plätze im Tagungsbereich.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet - Hotel - wird geringfügig erhöht, bleibt aber deutlich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Geplant sind ca. 250 Stellplätze in zwei Geschossen. Erschlossen werden sie über eine Rampe unmittelbar an der Hotelvorfahrt. Einige oberirdische Stellplätze bleiben im Vorfahrts- und Anlieferbereich des Hotels erhalten.

Aufgrund der vergrößerten Hotelnutzung und der veränderten Wegeführung des Rad- und Fußweges zwischen Vesaliusweg und Annette-Allee wurde das Grundstück Annette-Allee 50 in das Plangebiet einbezogen und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und des vorhandenen Baudenkmals als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich sichert das Baudenkmal ab und läßt keine baulichen Erweiterungen zu.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben. Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Die bauliche Gestaltung der Hotelerweiterung soll sich an den Bestand anlehnen, aber eine gewisse Eigenständigkeit erhalten.

...

Verkehrsflächen

Die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Vesaliusweg und Annette-Allee bleibt in einer geänderten Führung erhalten, wobei im Bereich des Sondergebietes eine mit Geh- und Radfahrrechten für die Öffentlichkeit ausgewiesene Fläche die Verbindung sicherstellt.

Die Zufahrt zum Hotel soll weiterhin vom Kardinal-von-Galen-Ring aus erfolgen. Innerhalb des Sondergebietes sind zwei Zufahrten zum Hotel vorgesehen, wobei der Anlieferverkehr die vorhandene Feuerwehrzufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze nutzen soll.

Denkmalschutz

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird das Baudenkmal Annette-Allee 50 planungsrechtlich abgesichert und nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Hotelerweiterung greift überwiegend in bereits versiegelten aber auch in unversiegelte und bepflanzte Flächen ein. Zum Ausgleich müssen Flachdächer und Tiefgarage begrünt und entfallende Wegeflächen entsiegelt werden. Die festgesetzte, erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung liegende Grundflächenzahl gewährleistet, daß erhebliche Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Das auf dem Hotelgrundstück geplante Stellplatzangebot geht über die Mindestanforderungen der Landesbauordnung hinaus und wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Hierdurch werden Parksuchverkehre vermieden und die mit dem Verkehr verbundenen Störungen reduziert.

Ein Verdacht auf Altlasten im Änderungsbereich besteht nicht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 ist eine nachteilige Änderung der vorhandenen ökologischen Situation in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 ersichtlich.

<u>Kostenschätzung:</u>

Die geplante Hotelerweiterung soll kurzfristig realisiert werden. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Friedhofsverwaltung als Grundstückseigentümer und dem Investor vorgesehen. Neben der Hotelerweiterung entstehen für den Restausbau der Annette-Allee Kosten, die zur Zeit auf ca. 160 000 DM geschätzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1991 - 1995 noch nicht veranschlagt. Sie sollen vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

...

Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich die Bebauungsplanänderung bei ihrer Verwirklichung zwar auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht - die einen Sozialplan erforderlich machen würden - ergeben sich aus der Planänderung jedoch nicht. Es wird davon ausgegangen, daß der für die Realisierung des Bebauungsplanes notwendige Grunderwerb vom Investor auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden kann.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 05.02.1992 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251: Kardinal-von-Galen-Ring/Sentruper Straße.

Münster, 11.02.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER