Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 512/2002

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 455: Annette-Allee

1. Planungsanlass

Wegen ihrer exponierten Lage sind die Grundstücke an der Annette-Allee für Investoren sehr attraktiv. So ist die ursprünglich lockere Wohnbebauung im Laufe der Zeit durch größere Gebäude und gewerbliche Nutzungen ersetzt bzw. ergänzt worden. Um zu verhindern, dass die Wohnqualität des Gebietes durch übermäßige Verdichtung oder gewerbliche Ansiedlung Schaden nimmt, wurde 1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Annette-Allee beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf den Bereich der Grundstücke Annette-Allee 12 – 41 und die angrenzende bis zum Aasee reichende Grünfläche.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 19
Flurstücke 57, 58, 61- 70, 181, 209- 214,
Teil des Flurstücks 239

Flur 206
Flurstücke 3- 11,13, 21- 23, 25, 26, 34, 35, 194, 233, 262, 265, 266,
Teil des Flurstücks 297

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

Der Anregung das Plangebiet nach Westen auszuweiten und dort u.a. ein Wohngebiet festzusetzen wurde unter Berücksichtigung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan sowie der Planungsziele und um das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan nicht unnötig zu verzögern nicht gefolgt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind der Bereich an der Annette-Allee als Wohnbaufläche und der Bereich am Aasee als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Entsprechend sind im Bebauungsplan Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete bzw. Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Der Verlauf der heutigen Annette-Allee ist bereits auf Karten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts verzeichnet. Ein erster Siedlungsansatz lag mit dem Hof Mertens, später Bussmann im Bereich der heutigen Gaststätte „Zum Himmelreich“, deren Name von der historischen Bezeichnung der Aa-Aue westlich des Wallgrabens („Das Himmelreich“) abgeleitet ist. Ende des 19. Jh. wurden der Weg zur „Himmelreichstraße“ ausgebaut, der Zentralfriedhof („Central-Kirchhof“) in seinen heutigen Grenzen angelegt und östlich daran angrenzend an der Nordseite der Straße die ersten Wohnhäuser gebaut. Im Zuge der Planung und Anlage des Aasees in den 30er Jahren entstand nach und nach auch auf der Südseite der dann „Annette-von-Droste-Hülshoff“ genannten Straße eine lockere Wohnbebauung mit großzügigen zum Aasee orientierten Gartenanlagen.

Die südwestlichen Grundstücke waren ursprünglich zweigeteilt. Ihre südlichen Hälften sollten durch eine zwischen dem heutigen Ring und der Annette-Allee geplante Aasee-Uferstraße („Levin-Schücking-Allee“) als Baugrundstücke erschlossen werden. Diese Planung wurde später verworfen; heute treten diese Grundstücke mit ihrem dichten und hohen Baumbestand als private Gärten in Erscheinung.

Der östliche, außerhalb des Plangebietes gelegene Teil der Annette-Allee ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen attraktiv für die Öffentlichkeit. Es sind dies neben den Gaststätten „Zum Himmelreich“ und "Aaseeterrassen" der Segelclub mit Bootshafen und Wasserbusanleger sowie Bastion und Parkplatz nördlich der Straße. Nach Westen hin schließt sich Wohnnutzung an, auf der Nordseite überwiegend Mehrfamilienhäuser, auf der Südseite Einfamilienhäuser, deren jeweilige Architektur auf ihre Entstehungszeit hinweist. Der dichte alte Baumbestand lässt in diesem Straßenbereich die Verkehrsfunktion in den Hintergrund treten.

Westlich des Fußweges, der zwischen den Wohnhäusern Nr. 23 und 27 zum Aasee führt, wird das Straßenbild durch die historische Friedhofsmauer auf der Nordseite und den Wechsel zwischen niedrigen Villen und größeren zweigeschossigen Bauten auf der Südseite bestimmt. Die hohe Zahl von abgestellten Pkw im Straßenraum resultiert aus Verkehr zu angrenzenden Büros und zum Südeingang des Zentralfriedhofs.

Die Annette-Allee ist als Sackgasse ohne Wendeanlage ausgebildet, so dass der Autofahrer zum Wenden teilweise private Einfahrten in Anspruch nimmt. Vor der waldartigen Parkanlage, in der die Sportanlage und das Mövenpick-Hotel liegen, endet die Fahrstraße. Der Kardinal-von-Galen-Ring ist nur über Fuß- und Radwegeverbindungen in westlicher Richtung erreichbar.

5. Planungsziele

Durch Lagequalität und Marktwert der Grundstücke und Immobilien an der Annette-Allee entsteht bei Investoren das Interesse, höhere Grundstücksausnutzungen durch bauliche Verdichtung zu realisieren sowie auch in größerem Umfang gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Durch beide Tendenzen droht die Wohnqualität des Gebietes Schaden zu nehmen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die hieraus entstehenden bodenrechtlich relevanten Spannungen zu bewältigen. Durch entsprechende Festsetzungen soll eine verträgliche Entwicklung von Nutzung und Dichte erreicht werden, so dass der Wohncharakter des Gebiets und die Maßstäblichkeit der Bebauung erhalten bleiben.

Der Aasee ist mit seinen Uferwiesen ein Erholungsraum mit regionaler bis überregionaler Bedeutung. Deshalb sollen diejenigen privaten Grundstücksbereiche, die bis in die Uferanlagen reichen, durch entsprechende Festsetzungen von jeglicher Bebauung freigehalten und gestalterisch als Element der Grünanlagen erhalten werden.

6. Planungsinhalte

Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gewährleistet, dass der Wohncharakter des Gebietes erhalten bleibt und nicht durch gewerbliche Nutzungen verfremdet wird. Reine Wohngebiete werden nicht festgesetzt, da diese den vorhandenen Nutzungen und der innerstädtischen Lage nicht gerecht werden. Die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht ausgeschlossen; damit sind die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand geschützt. Gleichzeitig verhindert der übergeordnete Gebietscharakter die unverträgliche weitere Ansiedlung solcher Nutzungen.

Auch das Maß der baulichen Nutzung ist am Bestand orientiert. Zulässig sind eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Im Bereich der Grundstücke zum Aasee hin wird damit für Teile der vorhandenen Bebauung eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ermöglicht. Da Geschossflächen außerhalb von Vollgeschossen jedoch auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind, ist eine unverträgliche Verdichtung beispielsweise durch Neubau oder Umnutzung von Souterrain- oder Dachgeschossen ausgeschlossen. Bestandsschützend wirkt außerdem die Festsetzung unterschiedlicher Firsthöhen. Hiermit soll

die prägende vorhandene Höhenentwicklung sowohl im Verlauf der Straße als auch zum Aasee hin aufrechterhalten werden.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise soll gewährleisten, dass der städtebauliche Charakter der Annette-Allee erhalten bleibt. Zwischen privater Bebauung und öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand zweckmäßig, um die Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche z.B. durch private Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen zu vermeiden. Deshalb folgen die Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Nr. 26/28 und 27 nicht überall dem Bestand.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch nicht für oberirdische Stellplätze in Anspruch genommen werden und sind gärtnerisch anzulegen. Damit sollen die großzügige Durchgrünung des Gebiets gesichert und der Bau von Stellplätzen sowohl in den Vorgartenbereichen als auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen werden.

Auf den Grundstücken entlang der südlichen Friedhofsmauer ist ein Streifen zur Bepflanzung festgesetzt, außerdem sind in diesem Bereich Aufenthaltsbereiche unzulässig. Diese Festsetzungen nehmen sinnvollen Bezug auf frühere Vorschriften zum Abstand zwischen Grabstätten und Wohnbebauung, die sich in den größtenteils noch vorhandenen Flurstücksgrenzen niedergeschlagen haben. Sie dienen der Rücksichtnahme auf die gebotene Friedhofsruhe und gewährleisten die Verträglichkeit der Nutzungen.

Bauliche Gestaltung

Die großen überbaubaren Grundstücksflächen und der Verzicht auf gestalterische Festsetzungen für Gebäude ermöglichen einen ausreichenden Spielraum für individuelle architektonische Lösungen.

Dagegen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Lage und Größe von Werbeanlagen. Hier muss sich das Bedürfnis der Werbebetreibenden dem Ziel unterordnen, die Eigenart des Wohngebietes zu erhalten.

Verkehrsflächen

Die vorhandene Verkehrsfläche der Annette-Allee reicht zur Erschließung der vorhandenen Bebauung und der mit dem Bebauungsplan gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten aus. Zur verträglicheren Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs ist die Schaffung einer geregelten Wendemöglichkeit und eine gestalterische Gliederung der Stellplätze im hinteren Bereich der Annette-Alleeerforderlich. Beides ist innerhalb der zur Verfügung stehenden Breite der öffentlichen Verkehrsfläche durch Ausbaumaßnahmen realisierbar.

Ver- und Entsorgung

In der Verkehrsfläche liegen Ver- und Entsorgungsleitungen, die auch für den Anschluss von baulichen Ergänzungen ausreichend dimensioniert sind.

Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird die vorhandene Parkanlage im Aaseeuferbereich festgesetzt. Im Bereich der Annette-Allee 31 - 41 greifen die südlichen Hälften der Privatgrundstücke in diese Parkanlage ein, erscheinen aber vom Aasee her durch ihre ebenfalls parkartige Gestaltung als deren Erweiterung. Zur Sicherung dieser ökologisch und gestalterisch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan beabsichtigten Funktion werden die entsprechenden Flurstücke als private Grünflächen mit Vorschriften zur Grundstückseinfriedung festgesetzt. Neben einer Bebauung der Gartenbereiche selbst scheidet mit der Festsetzung als private Grünfläche auch eine Anrechnung dieser Flächen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung der straßenseitigen Grundstücksbereiche aus. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit nicht an der Annette-Allee eine unverträgliche Verdichtung möglich wird.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Denkmalschutz

Westlich des Friedhofs grenzt das Grundstück Annette-Allee Nr. 50 mit einem unter Denkmalschutz stehenden Fachwerkhaus an, das durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet selbst enthält keine Baudenkmäler. Zur Sicherung von Bodendenkmalfunden enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Bodeneingriffen.

Umweltschutz

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlasten bekannt. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen sind nicht erforderlich.

Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden, unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes (§ 34 Baugesetzbuch) und der im wesentlichen bereits vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Ein Ausgleichserfordernis nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist somit nicht gegeben.

8. Flächenbilanz

Plangebiet	7,17 ha	100 %
Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete)	3,23 ha	45,0 %
Öffentl. Verkehrsflächen	0,84 ha	11,7 %
Grünflächen (davon öffentlich privat)	3,10 ha (2,18 ha) (0,92 ha)	43,3 % (30,4 %) (12,9 %)

9. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten werden zur Zeit auf ca. 264.000 € geschätzt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplans berührt die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich lebenden und arbeitenden Menschen: Nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sind jedoch absehbar nicht zu erkennen. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **10.07.2002** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 455: Annette-Allee.

Münster, **12.07.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister