

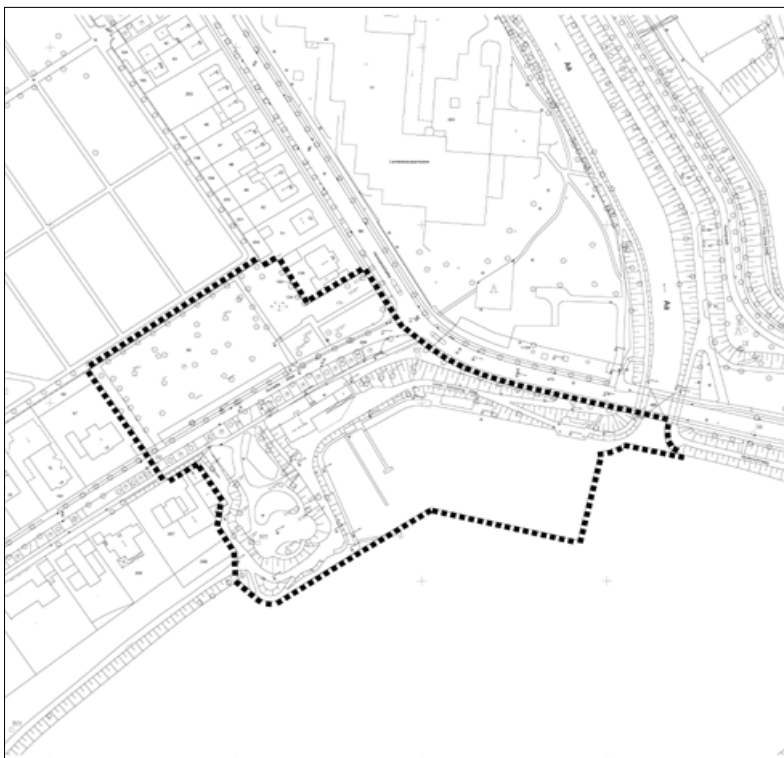
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 493 Aasee-Terrassen

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Münster



1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	4	Inhaltsverzeichnis
2. Geltungsbereich	4	
3. Planungsrechtliche Situation	5	
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5	
3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen	6	
4. Räumliche und strukturelle Situation	6	
5. Planungsziele	7	
6. Inhalte des Bebauungsplans	8	
6.1 Grundzüge der Planung	8	
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	8	
6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte	8	
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhen	9	
6.2.3 Bauweise und Bauform	10	
6.2.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	11	
6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	12	
6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur	13	
6.6 Grünflächen / Begrünung	13	
6.6.1 Öffentliche Grünflächen	13	
6.6.2 Private Grünflächen	13	
6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft	13	
6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	14	
6.6.5 Ausgleichsflächen	14	
6.6.6 Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserfläche	14	
6.7 Immissionsschutz	16	
6.8 Altlasten / Altstandorte	17	
6.9 Denkmalschutz / Archäologie	17	
7. Flächenbilanz	17	
8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht	18	
8.1 Rahmen der Umweltprüfung	18	
8.2 Kurzdarstellung der Planung	18	
8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	18	
8.4 Umweltbeschreibung, -bewertung und Wirkungsprognose	19	
8.4.1 Menschen	19	
8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	20	
8.4.3 Boden	23	
8.4.4 Wasser	24	
8.4.5 Klima / Luft	26	
8.4.6 Orts- und Landschaftsbild	28	
8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29	
8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29	
8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	29	
8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)	30	
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30	
8.7 Überwachung (Monitoring)	30	
8.8 Zusammenfassung	30	

9.	Gesamtabwägung	32
10.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	34

Sonstige Fachgutachten

Uppenkamp + Partner: Schallgutachten „Gewerbe- und Freizeitlärm-
auswirkungen im Rahmen des VBP Nr. 493 „Aasee-Terrassen“ in
Münster. Ahaus, 09.05.2005

igb: Baugrundgutachten Aasee-Terrassen. Münster, 27.12.2004 und
März 2005

Wolters Partner: Ökologischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 493 Aasee-Terrassen. Coesfeld, März 2005

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Die Stadt Münster hat Anfang des Jahres 2004 einen Investorenwettbewerb durchgeführt, um für den prominenten Stadtraum am nördlichen Aaseeufer eine Entwicklung anzustoßen, die der besonderen Lagegunst in Schloss- und Altstadt Nähe entspricht.

Das Exposé der Stadt Münster zur Vorbereitung dieses Wettbewerbes*

beschreibt die besondere Lagegunst am Rande der City, die parkähnliche Prägung mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Promenade, Grünanlagen, Wasserflächen). Der für das Wettbewerbsverfahren vorgesehene Entwicklungsbereich hat seine besondere Bedeutung für wasserorientierte Sport- und Freizeitaktivitäten mit Aufenthaltsqualitäten, unterstützt durch Gastronomie, Veranstaltungs- und andere besucherorientierte Nutzungsmöglichkeiten. Allerdings entsprechen die vorhandene Bebauung sowie die Gestaltung des Entwicklungsbereiches keineswegs den Anforderungen, die man aus heutiger Sicht an einen derart exponierten Bereich stellen müsste.

Somit ist die Zielvorstellung der Stadt Münster, mit dem Wettbewerbsverfahren einen Vorschlag zur Aufwertung der städtebaulichen und architektonischen Situation durch Ergänzung der vorhandenen Nutzungen mit besucherorientierten Nutzungen zu erhalten und die Situation für wasserorientierte Sport- und Freizeitangebote durch Neubebauung zu ergänzen.

Wesentliche Voraussetzung ist die Erhaltung des Parkcharakters in dem gesamten Bereich.

Als Ergebnis des Investorenwettbewerbes hat die Jury das Projekt des Investors Dr. L. Hellenthal mit dem Architekten P. Bastian zur Realisierung vorgeschlagen.

Den im Folgenden erläuterten Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aasee-Terrassen“ liegt das Ergebnis des Investorenwettbewerbes zur Realisierung zugrunde.

Der Rat der Stadt Münster hat am 09.02.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers Dr. L. Hellenthal die Einleitung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB beschlossen, um das im folgenden erläuterte Vorhaben zur Gestaltung und baulichen Nutzung des nördlichen Aaseeufers planungsrechtlich zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst mit ca. 2,9 ha den nördlichen Uferbereich des Aasees bis zur Adenauerallee und Bereiche beidseitig der Annette-Allee. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht gleichzeitig der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 (3) BauGB.

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 455 „Annette-Allee“ an das Plangebiet. Dieser sichert die vorhandene Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“, ebenso wie der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 125 „Himmelreichallee“.

Im Eckbereich Himmelreichallee/Annette-Allee ist die derzeitige Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Himmelreichallee“ aufgrund des im Folgenden erläuterten städtebaulichen Konzeptes von der Neuaufstellung des VBP Nr. 493 betroffen. Die im Bebauungsplan Nr. 125 als von Bebauung freizuhaltenen, derzeit unbebauten Parzellen nördlich Annette-Allee sowie der Hangbereich südlich Adenauerallee

* Stadt Münster:
Bewerbersauswahl und
Realisierungsverfahren Aasee-
Terrassen. Amt für
Liegenschaften Münster.
September 2003

werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 493 einbezogen.

Am südwestlichen Plangebietsrand schließt das Grundstück der Gaststätte „Himmelreich“ an, das gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die für die Realisierung des im Folgenden erläuterten Vorhabens in Frage kommenden seeseitigen Grundstücke des Gastronomieriegels mit Segelschule sollen über Erbpacht in die Verfügung des Vorhabenträgers gelangen. Die Bereiche nördlich der Annette-Allee werden - mit Ausnahme der Grünfläche im Eckbereich Annette-Allee/Himmelreichallee - Eigentum des Vorhabenträgers.

Als öffentliche Verkehrsfläche liegt der den Planbereich querende Abschnitt der Annette-Allee mit beidseitigen Parkplätzen im Geltungsbereich.

Außerdem wird der Bereich der Aasee-Wasserfläche, der für die Aktivitäten der geplanten Sport- und Erholungsnutzung vorgesehen ist, in den Geltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Plangebiet liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur: 19, Flurstücke 56, 171, 208, Teile des Flurstücks 239

Flur: 206, Teile des Flurstücks 297

Der Anregung, das Grundstück Himmelreichallee 25 wurde nicht in den Geltungsbereich des Planes einzubeziehen und hier eine IV-geschossige Wohnbebauung zu ermöglichen wurde nicht gefolgt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des hier weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 125 (II-geschossige Bebauung) und hat eine klare Orientierung zur Himmelreichallee. Ein Regelungs- oder Planungserfordernis liegt hier im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 493 nicht vor.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt für den Vorhabenbereich die Nutzung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Zudem ist der bestehende Parkplatz nördlich der Annette-Allee mit dem entsprechenden Symbol „Öffentliche Parkplatzfläche“ dargestellt.

Die parallel zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderliche 12. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes behält südlich Annette-Allee in den Grundzügen die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als übergeordnetes Planungsziel rund um den Aasee bei.

Die im Folgenden erläuterte städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Flächennutzungsplan durch die Kennzeichnung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wassersport, Freizeit und Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen“ (WFE) aufgegriffen. Wegen des übergeordneten Planungszieles „Grünfläche“ stellt der FNP das Sondergebiet nicht als Fläche dar, sondern in Form des entsprechenden Planzeichens „Sondergebiet WFE“, eingebettet in die Grünfläche.

Die im Flächennutzungsplan beiderseits der Annette-Allee bestehende Wohnbaufläche wird entsprechend der städtebaulichen Zielset-

zung im vorliegenden Planbereich nördlich der Annette-Allee ausge-
dehnt und angepasst.

- **Gebietsentwicklungsplan**

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 geschlossenen Grünfläche rund um den Aasee im Flächennutzungsplan als dem übergeordneten Planungsziel.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet und sein nahes Umfeld bestehen keine landschaftsplanungsrechtlichen Vorgaben (s. hierzu auch Pkt. 8.4.2).

3.2 Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Planbereich wird derzeit gemäß § 34 BauGB beurteilt, soweit – wie in Pkt. 2 erwähnt – nicht einzelne Teilbereiche im bestehenden Bebauungsplan Nr. 125 erfasst sind. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 493 tritt der Bebauungsplan Nr. 125 für den überplanten Bereich außer Kraft.

Als sonstige Satzung gilt für den Planbereich die Satzung über die Einschränkung und Untersagung für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen (§ 51 BauO NRW).

4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Lage des Plangebietes an dem der Altstadt zugeordneten Aaseeufer – in unmittelbarer Nähe des Schlossparks – prädestiniert die ohnehin schon prominente Situation, im Sinne der Erholungsfunktion und der hervorragenden Wohnlage weiter optimiert zu werden.

Das Plangebiet wird von der Adenauerallee, die unmittelbar östlich in die B 219 (Weseler Straße) mündet, erschlossen. Im Übergangsbereich der Adenauerallee in die Himmelreichallee zweigt die Annette-Allee in westliche Richtung ab.

Nördlich der Annette-Allee besteht Wohnbebauung, unterbrochen von einem öffentlichen Parkplatz, an den im Norden der Zentralfriedhof an das Plangebiet grenzt. Südlich der Annette-Allee liegt im westlich anschließenden Randbereich des Plangebiets ebenfalls Wohnbebauung. Die Wohnbebauung zeigt durchschnittlich zweigeschossige offene Bauweise.

In den überwiegenden Flächen des Plangebietes dominieren jedoch die der Wasserfläche und Grünanlage des Aasees zugeordneten Funktionen: Hierzu gehören die Grünfläche der Bastion sowie die Gebäude und Steganlagen der Yachtschule und des Segelclubs. Auf der Bastion befindet sich derzeit eine Abstellfläche für Boote und Trailer.

Das Gelände verläuft nördlich der Annette-Allee weitgehend eben, fällt zum Aasee hin jedoch deutlich ab.

Prägend für das gesamte Plangebiet wirkt die bestehende Baumsubstanz, in der starke Platanen entlang der Adenauer- und Himmelreichallee sowie auf der Bastion dominieren. Das Erscheinungsbild der Annette-Allee prägt eine Lindenallee. Der ansonsten voll versiegelte große Parkplatz nördlich der Annette-Allee ist mit Platanen und Hainbuchen bestanden.

Auf den öffentlichen Grünanlagen ergänzen bedeutende Exemplare von Rotbuche, Rot- und Stieleiche, aber auch von seltener anzutreffenden Arten wie Gleditschie, Sumpfeiche und Weymouthskiefer den Baumbestand im Plangebiet. Lediglich der Bereich der Segelschule – einschließlich vorgelagertem Uferbereich – ist spärlich begrünt, hier dominieren die versiegelten Flächen der Uferpromenade.

Abgesehen vom Strauchunterwuchs auf der Bastion unterliegen den Bäumen überwiegend Rasenflächen.

Im westlichen Bereich geht die befestigte Uferpromenade in die von krautiger Vegetation dominierten Brachflächen der Uferbereiche über. Im östlichen Uferbereich liegt die Anlegestelle des Wasserbusses „Professor Landois“.

Siehe hierzu auch die Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht.

5. Planungsziele

Entsprechend dem in Pkt. 1 der Begründung geschilderten Planungsanlass sollen als Nutzungsziel südlich Annette-Allee / westlich Adenauerallee entlang des öffentlichen Grünraumes „Aaseeufer“ Gebäude und -anlagen für wassersportliche Zwecke und Gastronomie unter Erhaltung der Parkanlage „Bastion“ entstehen bzw. die bisherigen Nutzungen ergänzt, ausgebaut und gestalterisch sowie funktional optimiert werden. Nördlich der Annette-Allee soll der städtebauliche Zusammenhang zwischen bestehender Wohnbebauung und Bebauung an der Himmelreichallee funktional und gestalterisch hochwertig – lageadäquat – „aufgefüllt“ und ergänzt werden.

Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des Investorenwettbewerbes wird von dem Architektenteam wie folgt erläutert*:

Entsprechend der Zielsetzung der Auslobung baut das Konzept auf der Aufwertung und Neuorientierung des Themas „Aasee für Münster“ auf, einen besonderen Rahmen für kulturelle, gastronomische und sportliche Freizeitnutzung zu bieten. Die bisher vorhandenen Nutzungen werden zum Teil neu positioniert. Während die Segelschule am bisherigen Standort verbleibt, wird die Yachtschule auf dem Nordufer angeordnet, um ungehinderten Einblick auf den Aasee zu gewährleisten, ergänzt durch gastronomische Nutzungen. Das neue Gebäude des Segelclubs wird am alten Standort neu errichtet mit integrierter Bootsgarage im Untergeschoss.

Die Anordnung der Gastronomiegebäude auf der nördlichen Seite erlaubt sowohl den interessanteren Blick über den See als auch die bessere Ausrichtung hinsichtlich Himmelsrichtung.

Die Nutzungsangebote auf dem Wasser (Bootsstege) werden durch eine verschiebbare Seebühne für verschiedene Nutzungen (Musik, Theater etc.) ergänzt.

Das Thema Aasee Terrassen wird durch eine Neudefinition der Uferkante, großzügige Stufenanlage, Ponton-Erweiterung mit Biergarten etc. neu formuliert und fasst – einem Amphitheater ähnlich – einen Raum von der „Bastion“ / Annette-Allee bis zum Restaurationsbereich unterhalb der Adenauerallee, ohne die Sichtbeziehung von dieser über den See einzuschränken.

Der Parkcharakter des gesamten Gebiets wird unter Einbeziehung aller erhaltenswerter Bäume gewahrt. Die wichtige Aasee-Uferpromenade wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Promenadenraum aufgeweitet und der Hafen einbezogen. Die Parkanlage „Bastion“ wird für temporäre Nutzungen durch Flächen für Skulpturen, Ausstellungen, Biergarten u.ä ergänzt.

* Erläuterung zum Entwicklungskonzept Aasee Terrassen, Verfasser Bastian – Architekten BDA, Münster, Prof. Kister - Scheidthauer - Groß – Architekten u. Stadtplaner – Köln, Thiel, Architekturbüro, Münster. Münster 22.01.2004

Eine Zufahrt wird seitlich des neuen Segelclubgebäudes für Versorgungsfahrzeuge ermöglicht.

Nördlich der Annette-Allee wird die Wohnbebauung im Stile der freistehenden villenartigen Bebauung entlang der westlichen Annette-Allee ergänzt. In dem östlichen der vier Gebäude sollen auch Büro bzw. sonstige Dienstleistungsnutzungen möglich sein.

Die Gebäude, die durch eine Tiefgarage untereinander verbunden sind, können insgesamt 34 Wohnungen mit Größen zwischen 70-150 qm enthalten. Außerdem sollen 700-1.300 qm Büroflächen im östlichen Gebäude entstehen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen setzen das konkrete Vorhaben – wie bereits in Pkt. 5 der Begründung geschildert – planungsrechtlich gemäß § 12 (3) BauGB um. Im Durchführungsvertrag werden weitergehende realisierungsbezogene Vereinbarungen getroffen.

Nach den Vorgaben des § 12 (3) BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an Festsetzungsinhalte des § 9 BauGB gebunden. Dennoch sollen zur Nachvollziehbarkeit einer auch vom konkreten Vorhaben unabhängigen städtebaulich verträglichen Entwicklung die aus der Objektplanung abzuleitenden Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgezeigt werden.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart, Nutzungsdichte

• Sondernutzungen

Entsprechend dem wesentlichen Planungsziel für das Aaseeufer wird der südliche Teil des Planbereiches mit seinen Neubauten „im Sinne eines Sondergebietes“, das der Freizeit und der Erholung dient, entwickelt:

Die Zweckbestimmung der baulichen Nutzung umfasst die vorgesehenen Nutzungen mit Gebäuden und Anlagen für wassersportliche Zwecke, Vereinsheim und Gastronomie. Im Einzelnen werden die folgenden Nutzungen für die einzelnen Baukörper vorhabenbezogen konkret festgesetzt:

– am Nordufer:

„Gastronomie einschließlich Veranstaltungsraum und Segelschule“

– am Westufer:

„Segelclub-Vereinsheim und Bootshalle“

Als weitere bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Aaseeufer werden der Bootshafen und die bewegliche Seebühne als ergänzende Zweckbestimmung für die Nutzung der Wasserfläche mit erfasst und festgesetzt.

• Wohnnutzung, teilräumlich Büronutzung

Die nördlich der Annette-Allee geplante Wohnbebauung zeigt die Fortsetzung der Aussage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 455 Annette-Allee“ (Allgemeines Wohngebiet).

Das Vorhabenobjekt sieht in drei der vier geplanten Baukörpern ausschließlich Wohnnutzung vor. Für den östlichen Baukörper ist vorrangig Büronutzung festgesetzt, jedoch soll die Möglichkeit als Ausnahme offen gehalten werden, das 2. und 3. Obergeschoss auch für

Wohnungen zu nutzen (s. konkrete Nutzungsfestsetzungen in der Planzeichnung).

Die Wohnverträglichkeit der Büronutzung stützt sich insbesondere auf ein ausreichendes Stellplatzangebot mit geringem Besucherverkehr zur Vermeidung eines Parkplatzdruckes in den Wohnstraßen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzungserweiterung für das östliche Gebäude aufgrund der Ecksituation verträglich. Stadtstrukturell wird der Nutzungsübergang zur Bebauung Himmelreichallee mit Gebäuden für freie Berufe sowie zur LBS somit sinnvoll definiert. Die optische Einfügung mit vorgelagerten Grünflächen unterscheidet sich nicht von den angrenzend geplanten Wohngebäuden.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhen

• Geschossigkeit / Baukörperhöhen

Entsprechend der konkreten Objektplanung setzt die Höhenentwicklung der Wohnbebauung als zwingende Festsetzung mit drei Geschossen und einem zurückspringenden, rückgestaffelten vierten Geschoss (Kopfausbildung und damit Fortsetzung der Baustrukturen im westlichen Bereich der Annette-Allee) das Bild einer offenen Villenbebauung an der nördlichen Annette-Allee fort.

Die festgesetzte maximale Baukörperhöhe beträgt 12,50 m. Bezugspunkt ist die Höhe = + 59,00 m ü. NN, die der Oberkante der geplanten Einfahrt der öffentlichen Tiefgarage an der Annette-Allee entspricht. Die maximale Baukörper-Höhenentwicklung liegt somit unter der maximal festgesetzten zulässigen Firsthöhe von 15,0 m im anschließenden Bebauungsplan Nr. 455.

Durch den festgesetzten Rücksprung zur Annette-Allee und zum Freiraum Aasee (Festsetzung maximal 9,50 m Gebäudehöhe in diesem Bereich) wird die in der Annette-Allee bestehende/zulässige Höhenentwicklung in moderner architektonischer Formensprache nachvollzogen und adaptiert.

Die Sonderbauten werden – von der Uferseite aus gesehen – entsprechend der konkreten Planung von I- bis III-geschossig jeweils zwingend festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der neuen Uferpromenade (= + 54,80 m ü. NN). Im Bereich des I-geschossigen Teils erlaubt die Höhenfestsetzung eine nur marginal über den Höhen der Adenauerallee liegende Bauhöhe, so dass der Durchblick auf den Aasee als wesentliches Planungsziel sichergestellt wird.

• Überbaubare Flächen / Grund- und Geschossflächenzahl

Die durch Baugrenzen vorgegebenen „Baufenster“ entsprechen – mit geringem Spielraum im IV. Geschoss der Wohnbauten nördlich Annette-Allee – der konkreten Objektplanung. Die Kopfausbildung zur Annette-Allee vollzieht die bestehende Einzelhaus-Baustruktur nach. Eine Grund- und Geschossflächenzahl muss gemäß § 12 (3) BauGB nicht festgesetzt werden. Die Überprüfung der Verträglichkeit der städtebaulichen Dichte zeigt, dass die zulässigen Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahl lt. § 17 BauNVO für die Baufläche nördlich Annette-Allee nicht erreicht werden.

Die sich aus den Festsetzungen der Baufenster ergebende „fiktive“ Grundflächenzahl entspräche (alleinig auf die Baufläche nördlich Annetteallee bezogen) der im westlichen Anschluss-Bebauungsplan Nr. 455 - Annette-Allee fixierten (0,3); die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen somit und in Verbindung mit den 4 Einzelbaufens-

tern die vergleichsweise lockere und gering versiegelnde Einzelhausstruktur nahtlos fort.

Die sich aus den Festsetzungen der Baufenster in Verbindung mit den vorgegebenen Geschossigkeiten maximal ergebende „fiktive“ Geschossflächenzahl läge (alleinig auf die Baufläche nördlich Annetteallee bezogen) gegenüber der im westlichen Anschluss-Bebauungsplan Nr. 455 – Annette-Allee fixierten (1,0) in geringem Maße höher. Im Wesentlichen ist dies begründet durch die höher festgesetzten Vollgeschossigkeiten.

Die Verträglichkeit der städtebaulichen Dichte in der Betrachtung des näheren Umfeldes besteht um so mehr, als der Bebauungsplan über die Bauflächen hinaus nördlich der Annette-Allee private Grünflächen fixiert, die den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ergänzend „entdichten“. In der Gesamtabwägung ist die durch den Bebauungsplan maximal mögliche Baumasse, insbes. auch bezogen auf ihre Einzelbaukörperstruktur, in dieser citynahen Lage vergleichsweise gering und im Verhältnis zum bereits bebauten und freiraumbezogenen Umfeld verträglich.

Für den Wohnbereich nördlich Annette-Allee gilt zudem die Festsetzung wie im angrenzenden Bebauungsplan, dass außerhalb der überbaubaren Flächen keine oberirdischen Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sind. Damit soll auch die Gestaltqualität des privaten Freiraumes mit dem Charakter einer Parklandschaft sichergestellt werden.

Für die Sonderbauten am Aasee-Ufer erfolgt die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eindeutig durch die überbaubare Fläche mit zwingender Geschossanzahl sowie der Angabe der maximalen Baukörperhöhen.

Die Seebühne (siehe Pkt. 6.2.1) wird mit einer Fläche von max. 250 qm festgesetzt.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Eine Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Das Vorhaben entspricht einer offenen Bauweise im Bereich der Wohnbebauung.

Die Sonderbauten für die Gastronomie am Nordufer überschreiten allerdings die Baukörperlänge von 50 m im Sinne einer abweichenden Bauweise. Die städtebauliche Verträglichkeit ist durch die gestaffelte Geschossigkeit in Verbindung mit einer Bauhöhenbegrenzung mit nahezu ungehinderten Durchblicksmöglichkeiten im Bereich mittleren Gebäudeteils zwischen Adenauerallee und Aasee gewährleistet.

6.2.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die städtebaulichen Elemente der baulichen Gestaltung, die gem. § 86 BauO NRW zu regeln wären, sind durch die konkreten Gestaltungsaussagen des Vorhabens aufgezeigt und werden entsprechend im Durchführungsvertrag gesichert.

Der Materialkanon der Außenwände für die mit Flachdach versehenen Gebäude soll sich im Wesentlichen auf dunkelrote Klinker, Stahl und Glas beziehen. Für die Sockel der Sonderbauten ist es Ziel, diese in hellen Betonfertigteilen auszuführen.

Besonderer Wert soll für die Sonderbauten auf die Gestaltung von Werbeanlagen gelegt werden.

Für die private Freiraumgestaltung sind gemäß Pkt. 6.2.2 der Begründung Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Weitere qualitative Regelungen zur Begrünung und Freiraumfunktion erfolgen im Durchführungsvertrag.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

- **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Annette-Allee, die im Plangebiet von der Adenauerallee abzweigt.

Da die Adenauerallee unmittelbar östlich des Plangebietes in die B 219 (Weseler Straße) einmündet, ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet, ohne Belastung von Wohnstraßen durch Erholungs-Fremdverkehr.

- **Interne Erschließung**

Die Annette-Allee endet im Westen als Sackgasse. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Flächen der Annette-Allee werden im derzeitigen Umfang einschließlich der beidseitig angeordneten Parkplätze als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandenen Linden werden im Rahmen der Neugestaltung der Parkstände gefällt und ersetzt (s. Pkt. 6.6).

Von der Annette-Allee aus erfolgt nach Norden die Zufahrt in die öffentliche Tiefgarage sowie nach Süden die Rampenabfahrt auf die Uferterrasse als Zufahrt zur Bootshalle.

Der Zugang zum Gaststättengebäude an der Adenauerallee wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehrecht für die Öffentlichkeit, Fahrrecht für Anlieferverkehr und Leitungsrecht für Erschließungsträger ergänzt.

- **Rad- und Fußwegenetz**

Der Aasee-Rundweg wird innerhalb des Plangebietes über die „Bastion“ und die neu gestaltete Uferkante geschlossen erhalten (s. Pkt. 5).

Zusätzlich soll zur besseren Anbindung der Aasee-Terrassen an den östlichen Uferbereich (Modersohnweg) ein Steg parallel zur Goldenen Brücke auf der Ebene des Modersohnweges errichtet werden.

- **Ruhender Verkehr**

Zurzeit besteht nördlich der Annette-Allee ein Parkplatz mit 153 Stellplätzen. Die Auslastung zeigt eine große Schwankungsbreite, beträgt im Durchschnitt jedoch nur 50 %. Im Straßenraum existieren z.Zt. weitere 23 öffentliche Parkplätze.

Der Bedarf an Stellplätzen lt. BauO NRW für die geplanten Wohnungen/Büros und Gastronomiebetriebe wird gebündelt in der festgesetzten Tiefgarage nördlich der Annette-Allee nachgewiesen.

Die Zufahrt von der Annette-Allee ist im Plan festgesetzt, ebenso die maximale flächige Ausdehnung der Tiefgarage im Untergeschoss.

Ca. 135 Stellplätze lassen sich in der festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage realisieren, davon werden derzeit absehbar ca. 55 Stellplätze für die private Nutzung benötigt. Ca. 80 Stellplätze stehen (inkl. bauordnungsrechtlicher Nachweis für die Gastronomie-Betriebe) darüber hinaus für eine Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit zur Verfügung.

In der Annette-Allee werden über den Bestand hinaus in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Straßeneinmündung und Bastion zusätzlich 30 Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn geschaffen. Darüber hinaus ist die Anlage von ca. 23 Stellplätzen am nördli-

chen Straßenrand der Adenauerallee / östlich Goldene Brücke vorgehen.

Damit kann die Aufgabe des vorhandenen Parkplatzes an der Annette-Allee annähernd kompensiert werden. Durch den geplanten Gastronomieriegel mit Hauptzugang an der Adenauerallee wird zudem die Nutzung des in der Regel nicht ausgelasteten Parkplatzes am Lindenhof bei vorhandener Wegeverbindung zwischen LBS-Gebäude und Aaseitenweg künftig begünstigt.

Der allgemeine Parkdruck, der insbesondere bei wettergünstigen Wochenenden und zu Zeiten von Sonderveranstaltungen schon heute vorhanden ist und voraussichtlich entstehen wird, kann im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aufgefangen werden – und würde im Umfeld der vorhandenen hochwertigen Nutzungen auch städtebaulich nicht vertretbar sein. Das erklärte Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Freizeit- und Naherholungsgebietes Aasee durch das Projekt „Aasee-Terrassen“ erfordert in Spitzenzeiten die Mitnutzung vorhandener Parkflächeneinrichtungen im Umfeld, die vor allem durch das Angebot auf dem Hindenburgplatz und an der Georgskommende in zumutbarer Entfernung (300-500 m Luftlinie) erreicht werden können.

Darüber hinaus gibt es in der Nähe kleinere Parkplätze an den Friedhofszugängen und am Lindenhof. Die unterschiedlichen Ganglinien der Parkraumnachfrage (werktäglicher Schwerpunkt am Hindenburgplatz und Georgskommende sowie Nachfragespitzen in den Abendstunden am Aasee) lassen keine Nutzungskonflikte – auch bei in der Tendenz noch größer werdenden Parkraumbedarfen – erwarten.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich an der Adenauer- bzw. Himmelreichallee in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Haltestelle an der Südseite Adenauerallee wird geringfügig nach Westen verschoben, um den Zugangsbereich zur Levin-Schücking-Allee und zum geplanten Restaurantgebäude freizustellen (Übergang vom nördlich gelegenen Aa-Seitenweg/Weg zum Parkplatz am Gebäude der LBS/Lindenhof).

6.4 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

- **Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Das Versorgungsnetz ist leistungsfähig vorhanden bzw. erweiterbar. Die Lage bzw. Verlegung von vorhandenen Leitungen wird im Rahmen der Baumaßnahme mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Eine vorhandene Trafoanlage wird im Untergeschoss (Tiefgarage) neu errichtet. Notwendige Leitungsrechte werden vertraglich gesichert.

- **Abwasserentsorgung**

Das auf den Dachflächen der vier Gebäude nördlich der Annette-Allee anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Kanalisation in der Annette-Allee geleitet. Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in den mäßig wasserdurchlässigen Bodenschichten unter Beachtung des geltenden ATV-Regelwerkes zwar theoretisch denkbar, scheidet jedoch unter Beachtung der für die dann relativ groß zu dimensionierenden Versickerungsanlagen fehlenden Grundstücksflächen aus*.

Das auf Grün- und Freiflächen anfallende Oberflächenwasser versickert. Auf der Seeseite soll das anfallende Niederschlagswasser insgesamt vor Ort versickert bzw. in den Aasee als örtlichen Vorfluter geleitet werden. Entsprechende Einleitungsanträge werden gestellt. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation in der Annette-Allee bzw. Adenauerallee eingeleitet.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch einen örtlichen Entsorger. Ein neuer Standort für den vorhandenen Depotcontainer (Altglas) wird abgestimmt.

6.5 Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an durch die Planung entstehenden Wohneinheiten werden vorhabenbezogen keine zusätzlichen Einrichtungen für Gemeinbedarf bzw. sonstige soziale Infrastruktur erforderlich.

6.6 Grünflächen / Begrünung

Eine allgemeine Beschreibung des Gestaltungszieles für den Freiraum ist bereits in Pkt. 5 erfolgt. Wesentlicher Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes ist der Erhalt der prägenden Baumsubstanz entlang der Adenauerallee, auf der Bastion und entlang der Friedhofmauer.

Die im östlichen Abschnitt der Annette-Allee (Geltungsbereich B-Plan 493) vorhandene Lindenallee kann im Zuge der Neuplanung der Parkraumsituation nicht erhalten bleiben, die Allee wird jedoch nach Abschluss der Umgestaltungsmaßnahmen neu angepflanzt.

Die bestehenden Freiflächen der Grünanlagen in den Eckbereichen Annette-Allee/Adenauer- bzw. Himmelreichallee werden weiterhin offen gestaltet, um den Blick auf den Aasee zu sichern.

Die Anbindung der Bastion an die neue Uferpromenade wird mit einer neuen Treppenanlage verbessert, ansonsten beschränken sich die Umgestaltungsmaßnahmen an der Bastion im Wesentlichen auf die unmittelbaren Uferbereiche.

Die Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft und der Eingriffsregelung erfolgt in den entsprechenden Punkten im Umweltbericht.

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Der gesamte Uferbereich mit der Bastion und dem Hang entlang der Adenauerallee wird als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ausgenommen sind die überbaubaren Flächen der Sonderbauten und die Freitreppenanlage.

6.6.2 Private Grünflächen

Die Freifläche im Eckbereich Annette-Allee/Himmelreichallee wird als private Grünfläche festgesetzt. Die offene parkartige Gestaltung soll den Ausblick von der Himmelreichallee auf den Aasee sichern und ein anspruchsvolles Entrée zur angrenzenden Büro-/Wohnanlage bilden. Der Status als von Bebauung freizuhaltende Fläche wird damit weiterhin gewährleistet.

6.6.3 Wald / Flächen für die Landwirtschaft

Belange der Forst- bzw. Landwirtschaft sind im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

* igb: Ergänzendes Baugrundgutachten zum Projekt Aasee Terrassen in Münster. Münster, März 2005

6.6.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Zur Eingrünung der neu entstehenden Wohnbebauung zum angrenzenden Friedhof und damit zur Sicherung des Parkcharakters sind die bestehenden Gehölze entlang der Friedhofmauer zu erhalten und zu ergänzen. Ausfall ist durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Die an der Adenauerallee, auf der Bastion und den Grünflächen zu erhaltenden Bäume sind entsprechend festgesetzt, ebenso die Anpflanzbestimmungen einer neuen Allee an der Annette-Allee.

6.6.5 Ausgleichsflächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell der Stadt Münster ergibt ein Biotopwertpunktdefizit von 10.067 Biotopwertpunkten (s. hierzu auch Pkt. 8.4.2).

6.6.6 Wasserwirtschaftliche Belange / Wasserfläche

• Überschwemmungsgebiet

Bezüglich des Überschwemmungsgebiets des Aasees wird auf die Ausführungen in Pkt. 8.4.4 „Wasser“ verwiesen. Die errechnete, jedoch noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

Die Realisierung von Baukörpern im Überschwemmungsgebiet dient im vorliegenden Fall dem Wohl der Allgemeinheit, da die zukünftigen Nutzungen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und ein öffentlicher Raum sowohl gestalterisch als auch funktional entsprechend der Zielvorgabe der Stadt Münster aufgewertet wird. Parallel zum erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren wurde der Umfang der durch die Planung entfallenden Retentionsflächen ermittelt (s. Pkt. 8.4.4.) und die räumliche Verortung eines Ausgleichs (Kompensation) definiert.

• Wasserfläche

Der im Plangebiet gelegene Bereich des Aasees wird mit Hinweis auf Pkt. 6.2.1 als „Wasserfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bootshafen und Seebühne“ festgesetzt. Die wassersportfachlichen Belange werden bei der Planung berücksichtigt, z.B. Länge der Regattastrecke, Haltestelle Wasserbus u.a.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) besteht ein prinzipielles Erhaltungsgebot für festgesetzte und auch für nicht förmlich festgesetzte 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 Überschwemmungsgebietes. 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, freizeitleiche, kulturelle und gastronomische Angebot erweitert werden. Ausgangspunkt der Abwägung ist die Vorprägung des Standortes i.V.m. dem Ziel, die vorhandenen Sport- und Freizeit-hafenbereiche (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 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 stadt-wirtschaftlichen 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.

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 anderen Bauten (z.B. am Aegidiemarkt) vergleichbar. Unter Berücksichtigung der genannten Grundwasserstände wird ein Abpumpen und Ableiten von Grundwasser nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Als mögliche Lärmemittanten wurden Gewerbe- und Freizeitlärm (Tiefgarage, Gastronomie, Veranstaltungen auf der Seebühne u.ä.) gutachterlich untersucht.*

• Gewerbelärm

Auf der Grundlage der TA-Lärm vom 26.08.1998 wurden verschiedene Immissionsorte an geplanten und vorhandenen Wohngebäuden untersucht, in wie weit für ein Allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionswerte (tags 6.00 bis 22.00 Uhr: 55 dB (A), nachts 22.00 bis 6.00 Uhr: 40 dB (A)) eingehalten bzw. überschritten werden.

Als Ergebnis des Gutachtens werden an Fassaden von zwei geplanten Wohnbauten nördlich der Annette-Allee durch die öffentliche Tiefgaragenausfahrt – trotz Festsetzung zur Durchführung „baulicher Maßnahmen“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie Teileinhausung, Anordnung der Einfahrtsschranke, Bodenbelagausführung – die zulässigen Richtwerte zur Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu maximal 5 dB (A) überschritten. Als Immissionsort gilt 0,50 m vor den geöffneten Fenstern von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen dienen.

* Uppenkamp + Partner:
Schallgutachten „Gewerbe- und Freizeitlärm auswirkungen im Rahmen des VBP Nr. 493 „Aasee-Terrassen“ in Münster. Ahaus, 26.01.2005

Daher werden als passive Lärmschutzmaßnahmen die Festsetzungen zur Ausführung der Fassaden (R'w. res = 30 dB) getroffen. An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden sind somit Fenster zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Diese Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB betrifft nur Schlafräume.

Die Gastronomie (einschließlich Veranstaltungsraum und Außengastronomie am Aasee-Nordufer) führt lt. Gutachten für die geplante und in der Nachbarschaft beiderseits des Aasees vorhandene Wohnbebauung nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionswerte.

• **Freizeitlärm**

Hinsichtlich möglicher Belastung vorhandener und geplanter Wohnbebauung durch Freizeitlärm wurde auf der Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie die geplante Seebühne untersucht.

Der Untersuchung zugrunde gelegt wurden unterschiedliche Veranstaltungsformen mit unterschiedlichen Besucherzahlen und technischer Ausstattung. Selbst so genannte leise Veranstaltungen können lt. Gutachten voraussichtlich die Richtwerte in Ruhe- und Nachtzeiten nicht einhalten. 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 gemäß Freizeitlärmrichtlinie mit erhöhten Lärmwerten als zumutbar betrachtet.

6.8 Altlasten / Altstandorte

Die unterschiedlichen Auffüllungsbereiche zeigen leichte Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen. Im Bereich des Parkplatzes weist die Tragschicht allerdings sehr hohe Gehalte auf.

Im Rahmen der Bebauung wird eine gutachterliche Begleitung durchgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Überprüfung auf Kampfmittel zwingend erforderlich.

6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Ein Teil der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Münster ragt als eingetragenes Bodendenkmal in den Planbereich (Einmündung Aa in den Aasee).

Die Grenze wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und ein allgemeiner Hinweis auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes im Falle von kulturgeschichtlich interessanten Bodenfunden im gesamten Plangebiet aufgenommen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,92 ha	– 100,0 %
davon:		
Fläche für Wohnen und Büro	0,61 ha–	20,9 %
Fläche für Sonderbauten	0,25 ha–	8,6 %
Öffentliche Straßen, Verkehrsflächen	0,34 ha–	11,6 %
Wasserfläche	0,75 ha–	25,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,85 ha–	29,1 %
Private Grünfläche	0,12 ha–	4,1 %

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht

8.1 Rahmen der Umweltprüfung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Der Analyse der Schutzgüter von Natur und Landschaft liegt ein ökologischer Fachbeitrag zugrunde, dessen Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche, im Folgenden als Untersuchungsraum bezeichnet. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variation dieses Untersuchungsraums.

8.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Vorhaben mit den getroffenen Festsetzungen ist in den Punkten 1 und 5 erläutert.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des nördlichen Aasee-Ufers beabsichtigt die Stadt Münster die Realisierung eines Investorenkonzepts. Das Planungskonzept beinhaltet die Umnutzung des Parkplatzes an der östlichen Annette-Allee in Wohnbauten mit öffentlicher Tiefgarage sowie am Aaseeufer den Neubau der am Standort vorhandenen Einrichtungen des Vereins SCM und der Segelschule, ergänzt durch gastronomische Angebote und Nebenanlagen.

Für die Realisierung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 493 Aasee-Terrassen erforderlich.

8.3 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

• Mensch

Hier bestehen Fachgesetze, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

• Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

• Boden und Wasser

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

• Luft und Klima

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Untersuchungsraum werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

8.4 Umweltbeschreibung, -bewertung und Wirkungsprognose

8.4.1 Menschen

Der Untersuchungsraum ist von entscheidender Bedeutung für die **Erholungsnutzung** der Bevölkerung Münsters. Der Aasee wird als Wassersportrevier genutzt, die angrenzenden Grünflächen sind stark frequentiert von Freizeitsportlern, aber auch von organisierten Veranstaltungen wie Drachenfestival oder Silvesterlauf. Entsprechend führt die Grünordnung Münster den nördlichen Aaseebereich und seine Grünanlagen als „überwiegend funktionalisierten Freiraum mit spezifischen Freizeit- und Erholungseinrichtungen und intensiver Nutzung“ und „überregional bedeutsamer Freizeiteinrichtung“ auf und nennt als Entwicklungsziel die „Konzentration der Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf geeignete Teilräume“.

Das geplante Vorhaben entspricht diesen Vorgaben. Die Erholungsnutzungsmöglichkeiten am Aasee werden optimiert, entsprechend dem Anlass und Ziel der Neugestaltung der Aasee-Terrassen. Allerdings sind jedoch in der Bauphase Beeinträchtigungen bzw. Behinderungen der Erholungsmöglichkeiten in diesem Aaseeuferbereich nicht auszuschließen.

Entlang der Annette-Allee weist die bestehende Bebauung **Wohnfunktionen** des Menschen auf, die entsprechend vor Beeinträchtigungen (hier: Lärmemissionen) zu schützen sind.

Die überwiegende Wohnnutzung nördlich der Annette-Allee entspricht der Art der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Aus der neuen Nutzung resultierende Beeinträchtigungen sind somit ausgeschlossen. Allerdings kann es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Licht kommen.

Ein erforderlicher Ersatz für den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes nördlich der Annette-Allee wird in einer öffentlich nutzbaren Tiefgarage und mit weiteren Parkplätzen im Straßenraum geschaffen. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Tiefgarageneinfahrt werden auf der Grundlage des genannten Schallgutachtens im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Trotz aktiver baulicher Maßnahmen (wie Oberflächengestaltung und Teileinhausung) werden an Fassaden von zwei neu geplanten Wohnbauten die relevanten Nachtwerte überschritten, so dass an den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Fassaden kleinräumig erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben. Jedoch wird mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ein Überschreiten der Innenraumpegel vermieden (s. hierzu auch Pkt. 6.7)

Die an den Aasee-Terrassen vorgesehenen Nutzungen mit emittierenden Wirkungen (Außengastronomie/Seebühne) sind ebenfalls Untersuchungsgegenstand des genannten Lärmgutachtens. Zur Vermeidung von der Seebühne ausgehender Lärmemissionen werden hier vorgesehene Nutzungen jeweils einzelfallbezogen ordnungsrechtlich geprüft. Von der Außengastronomie werden die Immissionswerte für die Wohnbebauung nicht überschritten.

Das neu geplante Uferniveau liegt – wie bisher – unterhalb der HQ 100-Hochwassermarken des Aasees von 55,65 m ü.NN. Die geplanten Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebietes (s. Pkt. 8.4.4)

werden absehbar durch mobile Hochwasserschutzwände gegen Hochwasser geschützt. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren werden für die Bauwerke innerhalb des Überschwemmungsgebietes in diesem Zusammenhang konkrete Schutzmaßnahmen und Maßgaben im Detail formuliert.

8.4.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Für den Untersuchungsraum besteht kein rechtsverbindlicher **Landschaftsplan**. Der Landschaftsplan LP3 „Roxeler Riedel“, der den Bereich des Aasees einschließlich seiner umgebenden Grünanlagen und entsprechend die Grünflächen der Bastion und der Uferpromenade im Untersuchungsraum erfasst, befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft i.S.d. §§ 20 ff Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld bestehen Naturdenkmale (Einzelbäume am Ostufer der Aa und im nördlichen Bereich des Zentralfriedhofs).

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung weisen die Stadtbiotopkartierung der Stadt Münster und das Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten folgende Bereiche als **schutzwürdige Biotope** aus:

- BK 340400/575900 Zentralfriedhof
- BK 340400/575800 Alleen an der Himmelreichallee und Annette-Allee
- BK 340300/575700 Aasee und Staubereich der Aa

Dies bedeutet, dass das gesamte Plangebiet ausschließlich des Parkplatzes nördlich der Annette-Allee als schutzwürdiger Bereich ausgewiesen ist. Bezüglich dieser Darstellungen ist die Kleinmaßstäblichkeit des Katasters zu beachten, die kleinflächig versiegelte Bereiche – die in den ausgewiesenen schutzwürdigen Bereichen z.B. in den Verkehrsflächen sowie den Gebäuden und Wegeführungen am Aaseeufer im Untersuchungsraum vorkommen – nicht berücksichtigt. Insofern ist diese Darstellung auf nachgelagerter Ebene differenzierter zu betrachten (s.u.).

Als gefährdete Arten gemäß **Roter-Liste NRW** sind im Rahmen der Stadtbiotopkartierung an der Friedhofmauer des Zentralfriedhofs das Nachtblütige Leimkraut (RL2) und der Braune Streifenfarn (RL3) aufgeführt. Diese Arten konnten allerdings im Rahmen der Bestandsaufnahme im Plangebiet nicht festgestellt werden – aufgrund des Kartierzeitraums Ende Oktober/Anfang November kann jedoch ein Vorkommen nicht absolut ausgeschlossen werden.

Für den gesamten Aasee und den Staubereich der Aa nennt die Stadtbiotopkartierung die Zwergfledermaus (RL3), die Breitflügelfledermaus (RL3), die Wasserfledermaus (RL3), den Abendsegler (RL3), den Zwergtaucher (RL2) als Durchzügler, die Tafelente (RL4) als Durchzügler und den Haubentaucher (RL4) als Brutvogel. Als Pflanzenarten sind die Schwanenblume (RL3), das Ährige Tausendblatt (RL3), Glänzendes Laichkraut (RL 3) genannt.

Im Rahmen der Auslobungsunterlagen für das durchgeführte Wettbewerbsverfahren im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden die im Plangebiet stockenden **„Unbedingt erhaltenswerten, starken Bäume“** bzw. „zu erhaltende Grünkulisse (Erhaltung und Neupflanzung)“ festgelegt. Hierunter fallen die Alleeebäume an der Adenauer- und Himmelreichallee, die Gehölzkulisse an der Friedhofmauer sowie

die alten Bäume auf der Bastion und den Grünanlagen. Diese Vorgaben werden mit der vorgesehenen Planung bis auf eine Wermouthskiefer und eine Rotbuche (hier allerdings aufgrund von Pilzbefall nachträglich als abgängig bezeichnet) nördlich der Annette-Allee sowie eine Amerikanische Roteiche und eine Stieleiche in der Böschung südlich der Annette-Allee beachtet. Die zu erhaltenden Gehölze sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den Planzeichen für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Entfernt werden die Bäume auf dem derzeitigen Parkplatz nördlich der Annette-Allee, östlich des SCM-Gebäudes sowie im unmittelbaren Uferbereich des Aasees. Die Lindenallee an der Annette-Allee wird im Zuge der Neugestaltung u.a. der Parkplatzsituation ebenfalls entfernt, jedoch nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder neu gepflanzt. Entsprechend sind die neuen Alleeebäume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert.

Zur Beschreibung der **Biotoptypen** im Untersuchungsraum wird auf Pkt. 4 und Plan 3 als Auszug aus dem ökologischen Fachbeitrag verwiesen.

Die hochwertigsten Strukturen im Untersuchungsraum werden von den alten Gehölzbeständen an der Adenauer- und Himmelreichallee, entlang der Promenade, in den Grünanlagen des Aasees und auf der Bastion gebildet. Hochwertige Einzelstrukturen finden sich zudem auf dem Friedhofgelände und in den strukturreichen Hausgärten südlich der Annette-Allee. Die Wasserfläche des Aasees in den uferentfernten, offenen Bereichen und die Aa nördlich der „Goldenen Brücke“ sind ebenfalls als hochwertig einzustufen. Von nachrangiger ökologischer Wertigkeit sind insbesondere die versiegelten Flächen des Parkplatzes nördlich der Annette-Allee und auf der Bastion sowie die Gebäude und Uferbefestigungen am Aasee und im Bereich des Aa-abflusses. Die übrigen Flächen, insbesondere die Gartenflächen nördlich der Annette-Allee und an der Himmelreichallee sowie die Grünanlagen der Landesbausparkasse, aber auch die intensiv genutzte Wasserfläche des Aasees im Bereich der Bootstege nehmen bezüglich der ökologischen Wertigkeit eine mittlere Stellung ein.

Bezüglich der **Fauna** sind generell in diesem Siedlungsrandbereich vorwiegend ubiquitäre Arten des besiedelten Bereichs zu erwarten. Darüber hinaus bieten aber die seltenen Strukturen der Altbäume und Wasserflächen spezialisierteren Arten einen Lebensraum.

Die Altbäume in den Parkanlagen und auf dem Zentralfriedhof können insbesondere für Höhlenbewohner wie Spechtartige, Eulen, Bische und Fledermäuse von Bedeutung sein.

Die Wasserfläche des Aasees dient auch selteneren Wasservögeln wie z.B. dem Haubentaucher als Jagdrevier. Zusätzlich sind Aasee und die stillgewässerähnliche Aa potentiell Jagdrevier der Wasserfledermaus. Der ruhige Zentralfriedhof ist dabei als potentieller Nist- bzw. Quartierslebensraum von Bedeutung, während die ausgedehnten Grünflächen am Aasee ein geeignetes Jagdrevier darstellen. Zwischen diesen Teillebensräumen fungieren die Gehölzstrukturen entlang der Verkehrswege, in den Gartenflächen und auf der Bastion als Leitbahnen.

Mit dem Vorhaben sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen auf die Fauna verbunden: Kleinräumig können im Bereich des neuen Wohngebiets Behinderungen der Lebensraumbeziehungen zwischen den Teillebensräumen Zentralfriedhof und Aasee einschließlich Grün-

anlagen auftreten. Mit der Anlage eines Stegs parallel der Goldenen Brücke sind Störung der Biotoptypen Aa und Aasee nicht gänzlich auszuschließen, zur Verminderung dieser Störungen wird eine Unterquerungsmöglichkeit für kleinere Wasservögel (Teichhuhn, Stockente) durch einen freien Raum von ca. 50 cm zwischen Wasseroberfläche und Stegunterkante gewährleistet, behindert werden allerdings Großvögel wie z.B. Schwäne. Mit der Neugestaltung des Aaseeufer wird die Uferlinie des Aasees seewärts verschoben unter Inanspruchnahme eines aquatischen Lebensraums von ca. 1.000 qm. Darüber hinaus sind Störungen der Fauna während der Bautätigkeiten nicht auszuschließen.

Von einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung der Biotoptypen und der Fauna durch das geplante Vorhaben ist nicht auszugehen, da überwiegend Biotoptypen von nachrangiger bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen werden (versiegelte Flächen, versiegelte Uferbereiche und –sohlen, Einzelbäume auf Böschungen und im Uferbereich, Gehölzstreifen, Hecken, Garten- und Rasenfläche, Krautsaum,).

Als Verminderungsmaßnahme hinsichtlich der genannten Fledermausvorkommen im Aaseebereich wird empfohlen, im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu sichern, dass die Außenanlagen mit insektenverträglichen Leuchtmitteln ausgeleuchtet werden.

Bezüglich der Anwendung der **Eingriffsregelung** sind die berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (annähernd vollständiger Erhalt der unbedingt zu erhaltenden Gehölzsubstanz) und zur Verminderung der Eingriffsintensität bereits genannt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter Verwendung des Münsteraner Bewertungsmodells ergibt ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 10.067 Biotopwertpunkten:

Biotopwert „Ist-Zustand“	25.964 BWP
Biotopwert „Planungszustand“	15.897 BWP
Biotopwertdifferenz (= Ausgleichsdefizit)	10.067 BWP

Die ermittelten Biotopwertpunkte übertragen auf einen Ausgleich auf Flächen mit einer durchschnittlichen Wertstufensteigerung von 2,5 bedeutet ein Ausgleichsflächenpotential von 4.027 qm. Der Ausgleich erfolgt nicht innerhalb des Plangebietes, da die dort verfügbaren Flächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung für die Öffentlichkeit für eine ökologische Aufwertung nicht geeignet sind. Der Ausgleich wird – im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption – auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet durch Gestaltung von Uferrandstreifen erfolgen. Aufgrund der Art des Eingriffs – überwiegend Uferanschüttung des Aasees – sind diese Ausgleichsmaßnahmen in besonderem Maße geeignet. Diese Flächen aus dem Kompensationsflächenpool sind in städtischem Besitz, so dass die Umsetzung gesichert ist.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes **NATURA 2000** liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene Gebiet DE-3911-401 Vogelschutzgebiet „Rieselfelder Münster“ liegt in einer Entfernung von ca. 6,5 km im nördlichen Stadtgebiet. Der gemäß Verwaltungsvorschrift einzuhaltende Umgebungsschutz bleibt gewahrt, von einer Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist nicht auszugehen.

8.4.3 Boden

Die ursprünglich dem Untersuchungsraum unterliegenden Bodentypen (meist podsolierte Braunerde und Pseudogley-Braunerde, Pseudogley-Braunerde, z.T. Braunerde-Pseudogley und z.T. umgelagerter Gley sind aufgrund der bis in die Anfänge der Siedlungstätigkeiten im Stadtgebiet Münster zurückreichenden, tiefgründigen anthropogenen Tätigkeiten nicht mehr in ihrer ursprünglichen Horizontabfolge vorhanden. Dies ergab ein durchgeführtes Baugrundgutachten*.

Zusätzlich sind die bestehenden, bereichsweise großflächigen Versiegelungen, insbesondere durch die Straßen und den Parkplatz nördlich der Annette-Allee, zu nennen. Unterhalb der Schwarzdecke in der Tragschicht des derzeitigen Parkplatzes sind sehr hohe Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Dieses Material wird bei den Erdarbeiten im Rahmen der Bebauung fachgerecht entsorgt.

Nördlich der Annette-Allee liegen die am wenigsten beeinträchtigten Böden mit Auffüllungs- bzw. Umlagerungsmächtigkeiten von max. 0,5 m, in Richtung Aasee im Kreuzungsbereich Annette-Allee/Himmelreichallee jedoch bereits ansteigend auf eine Mächtigkeit von ca. 1,8 m. Die Auffüllungen bestehen teils aus humosen Sanden mit geringen Bauschuttbeimengungen, teils aus schlackigem und schottrigem Material. Unterhalb der Auffüllungen stehen die quartären (Schluffe und Sande) und kreidezeitlichen (Ton- und Kalkmergel) Sedimente bzw. Gesteine an.

Südlich der Annette-Allee befinden sich insbesondere im Bereich der Böschungen und der Bastion erwartungsgemäß Auffüllungen von Mächtigkeiten bis 4,2 m, die oberflächennah aus humusführenden Sanden mit Bauschutt- und Schotterbeimengungen bestehen. Diesen unterliegen Sande und Schluffe mit variierendem Humusgehalt und unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt, Schlacke, Naturschotter, Kies, Kohle und Holz, z.T. in dm-starken Packlagen.

In Ufernähe gehen die Auffüllungsmächtigkeiten auf ca. 1,8 m zurück. Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

Die Bodentypen weisen überwiegend eine mittlere Speicher- und Reglerfunktion auf, bedingt durch den hohen Anteil an sandigen Substraten.

Unter den versiegelten Bereichen weisen die Böden eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Bodenzoozönose auf, während die Bedeutung unter den Grünflächen als mittelwertig einzustufen ist. Die Flächen der Bastion nehmen aufgrund des häufigen Wechsels von versiegelten und offenen Bereichen eine Mittelstellung ein.

Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigungen sind die Böden im Untersuchungsraum weder selten noch schutzwürdig, sondern stellen vielmehr ein unter besiedelten Bereichen häufiges und typisches Konglomerat dar.

Die Geringmächtigkeit bzw. das Fehlen einer humosen Oberbodenschicht und die z.T. großflächigen Versiegelungen bedingen nur eine äußerst geringe natürliche Ertragsfunktion der Böden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen weisen die Böden im Untersuchungsraum ein geringes Entwicklungspotential auf. Lediglich mit umfangreichen und tiefreichenden Bodenaustauschmaßnahmen wären die Böden hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit und biotischen Lebensraumfunktionen aufwertbar.

Mit der Inanspruchnahme dieser bereits anthropogen überformten Böden und der innerstädtischen Verdichtung werden die Vorgaben des Landesbodenschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (spar-

* igb: Baugrundgutachten Aasee Terrassen. Münster, 21.12.2004

samer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung) berücksichtigt.

Der Bau der Wohnhäuser und insbesondere der geplanten Tiefgarage nördlich der Annette-Allee führt zu einer tiefgründigen Entnahme und Umlagerung von Böden. Die Versiegelung wird allerdings im Vergleich zur heute bestehenden annähernden Vollversiegelung des Parkplatzes gemindert. Mit der Entnahme, Umlagerung und Versiegelung von offenen Böden unter den Gehölzstreifen in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen des Parkplatzes ist ein Verlust von Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen der Fauna und Flora verbunden.

Im Bereich der Sonderbauten am Aasee ist der Eingriff in den Boden als nachrangig zu bewerten, da hier bereits stark veränderte bzw. versiegelte Böden bzw. Konglomerate unterliegen.

Die derzeitigen Bodenverhältnisse in den festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten.

8.4.4 Wasser

Die im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung ermittelten **Grundwasserstände** lassen das Plangebiet in die folgenden zwei Bereiche untergliedern.

Oberhalb der Abböschungen zum Aaseeufer, d.h. nördlich der Annette-Allee und innerhalb eines ca. 15 m breiten Streifens südlich der Annette-Allee steht das Grundwasser um 5,0 m unter Flur (Maximalwert 6,6 m, Minimalwert 4,7 m). Das Grundwasser sammelt sich hier oberhalb der relativ undurchlässigen Ton- bzw. Kalkmergelschicht und fließt in der Ur-Aa-Rinne in nordöstliche Richtung ab.

Unterhalb der Aasee-Abböschung, d.h. in unmittelbarer Ufernähe, wurde ein Grundwasserstand um 0,8 m unter Flur erbohrt (Maximalwert 1,0 m, Minimalwert 0,6 m). In diesen ufernahen Bereichen wird der Grundwasserstand vom Aaseewasser beeinflusst, was zur Ausbildung eines Uferfiltrats führt.

Im Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen Landesbausparkasse wird eine ständige Wasserhaltung betrieben. Um einen weit reichenden Absenkungstrichter zu verhindern, wurde seinerzeit der Wasserhaltungsbereich mit einer dichten Ummantelung begrenzt. Zwar ist die zwischenzeitliche Bildung eines Absenktrichters nicht gänzlich auszuschließen, die Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet scheint seitens des Bodengutachters jedoch lediglich von untergeordneter Bedeutung.

Das Grundwasser oberhalb der Aaseeabböschungen weist aufgrund des sehr hohen Grundwasserflurabstands eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf, während insbesondere das Uferfiltrat nahe des Aasees aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands als mittel- bis hochempfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzuschätzen ist.

Eine Grundwasserneubildungsrate kann aufgrund der tiefgreifenden Bodenveränderungen der Vergangenheit nicht anhand der auf der Bodenkarte basierenden Aussagen des Umweltkatasters der Stadt Münster erfolgen, sondern lediglich abgeschätzt werden. Nördlich der Annette-Allee bzw. der Aaseeböschungen dürfte die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des tief anstehenden Grundwassers lediglich gering ausgeprägt sein. In südliche Richtung ist mit einfallenden Reliefverhältnissen und ansteigenden Grundwasserständen von einer Zunahme der Grundwasserneubildungsrate auszugehen, die im Ufer-

bereich des Aasees in einer Vermengung des Oberflächenwassers mit dem Grundwasser und der Ausbildung eines Uferfiltrats abschließt.

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Aufgrund der Lage der Ur-Aa-Rinne in der Nähe des für die Wasserversorgung der Bevölkerung wichtigen Münsterländer Kiessandzugs sind die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet jedoch generell als schutzwürdig anzusehen.

Die teilweise großen Versiegelungen übernehmen keine rückhaltende bzw. abflussverzögernde Funktion, sondern rufen vielmehr gegenteilige Wirkungen hervor. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche im Plangebiet sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit von untergeordneter Bedeutung.

Innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung befinden sich keine hydro- bzw. xerophilen Biotopstrukturen, die von extremen Grundwasserständen abhängen.

Im Bereich der Wohnbauten nördlich der Annette-Allee ist bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden und 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. Die in diesem Bereich vorgesehene Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate (s. Pkt. 6.4). Die max. Grund- bzw. Schichtwasserstände werden nach Abschluss der Neubaumaßnahme in Größenordnungen zwischen rd. 55,0 und 56,0 m üNN abgeschätzt. Gegenüber der gegenwärtigen Geländesituation ist auch nach der Überbauung kein relevanter Grund- bzw. Schichtwasseranstieg zu erwarten. Bei einem im Anschluss zum Neubau gelegenen Geländeniveau des Friedhofs zwischen rd. 61,2 m NN (Westen) und 60 m NN (Osten) werden 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 somit gewährleistet.*

Im Aaseeuferbereich wird nach der Spundung der neuen Uferlinie das Oberflächenwasser und Uferfiltrat abgepumpt. Über das nahe Umfeld der Baumaßnahme hinausgehende Auswirkungen sind hiervon aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung ist nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Uferfiltrat zu rechnen.

Die Entsorgung des im Bereich der Sonderbauten und auf den versiegelten Flächen der Aasee-Terrassen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Einleitung in den Aasee als örtlichen Vorfluter. Sowohl im Bereich der Wohn- als auch der Sonderbauten wird während der Bauarbeiten und der anschließenden Nutzung zusätzliches Frischwasser verbraucht.

Im Untersuchungsraum liegen die **Oberflächengewässer** Aa und Aasee.

Die Aa verlässt im östlichen Bereich des Plangebiets den Aasee und wird mittels eines Brückenbauwerks unter die Adenauerallee geführt. Der im Plangebiet gelegene, relativ steil einfallende Uferbereich ist

* igb: Ergänzendes Baugrundgutachten zum Projekt Aasee Terrassen in Münster. Münster, März 2005

mit Beton und Waschbetonplatten verfestigt. In den Fugen hat sich im Laufe der Zeit stellenweise eine Spontanvegetation entwickelt.

Die Gewässergüte der Aa hat sich in den vergangenen 10 Jahren zwar um zwei Stufen von sehr stark verschmutzt auf kritisch belastet verbessert, die Gewässerstruktur im Anschluss an das Plangebiet wird jedoch als merklich bis übermäßig geschädigt eingestuft (Umweltkataster Münster).

Beeinträchtigungen der Aa durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Der Aasee ist aufgrund seiner Größe und zentrumsnahen Lage das prägende Stillgewässer in Münster, an das sowohl vielfältige Nutzungsansprüche als auch ökologische Qualitäten und Funktionen gestellt werden. Der im Plangebiet gelegene nordwestliche Uferbereich des Aasees ist der von anthropogener Nutzung am deutlichsten beanspruchte Bereich. Hier befinden sich das Segel- und Ruderfreizeitzentrum sowie die Haltestelle des Wasserbusses. Die Ufer des Aasees im Plangebiet sind entsprechend dieser Nutzungsanforderungen durchgehend befestigt – in steil einfallenden Zonen mit Spundwänden, in flacher einfallenden Uferbereichen im Bereich der Bootstege mit Betonplatten.

Der Wasserstand des Aasees wird durch das Stauziel bei 54,00 m ü.NN bestimmt. Die Hochwassermarke steht bei 55,65 m ü.NN. Zur Darstellung eines räumlichen Überschwemmungsgebiets auf Basis des HQ₁₀₀ hat das zuständige Staatliche Umweltamt Münster aus den topographischen Höhendaten einen Überschwemmungsbereich ermittelt, der im Bebauungsplan dargestellt ist. Statistisch gesehen ist ungefähr bis zur ersten uferseitigen Abböschung mit einem einmaligen Hochwasserereignis in einem Zeitraum von 100 Jahren zu rechnen. Einige Baumaßnahmen liegen demnach teilweise im Überschwemmungsgebiet des Aasees.

Die neue Uferlinie des Aasees wird durch Spundung, Trockenlegung und anschließende Auffüllung des landwärts gelegenen Bereichs errichtet. Die Spundung bildet – entsprechend der derzeitigen Uferlinie – gleichzeitig die neue, abschließende Bewehrung. Zur Auffüllung wird unbelastetes Material verwendet, das z.T. durch Baumaßnahmen vor Ort gewonnen wird. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung ist nicht von einem Schadstoffeintrag in den Boden und das Uferfiltrat auszugehen.

Mit der seewärtigen Verlegung der Uferlinie ist eine Verringerung der Wasserfläche des Aasees um ca. 1.000 qm verbunden. Das Retentionsvolumen des Aasees wird nur geringfügig, um ca. 1.755 cbm, reduziert. Detaillierte Aussagen hierzu sowie zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach WHG erfolgen im weiteren (wasserrechtlichen) Verfahren.

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.

Bezüglich der Freizeitgestaltung an der Wasseroberfläche sind keine Nutzungen zu erwarten, die über die bereits derzeit vorhandenen Intensitäten hinausgehen.

8.4.5 Klima / Luft

Der Aasee ist einer der wichtigsten Belüftungskorridore für das Stadtgebiet Münster, da er sich in Hauptwindrichtung – auch bei Schwach-

windverhältnissen – erstreckt und mit seinem nördlichen Ausläufer bis an den zentrumsnahen 1. Grünring heranreicht.

Als informelles Planwerk nennt der Umweltplan der Stadt Münster den Aasee als ökologisches Funktionsgebiet mit klimatischer Bedeutung und nennt als Entwicklungsziele:

- Sicherung / nur unvermeidbare Eingriffe in den Grünflächenring und in den Belüftungskorridoren
- Sicherung der hochwertigen klimatischen Bedeutung des Aasee-Bereiches

Für den gesamten Klimaraum Aasee und westliche Aa-Aue bis zur BAB 1 nennt der Umweltplan als relevantes Entwicklungskonzept:

- Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklung
- Behebung der Kaltluftbarrieren insbesondere im Bereich der Straßendämme

Das Klima im Untersuchungsraum wird entsprechend von den klimatischen Verhältnissen, die der Belüftungskorridor Aasee transportiert, geprägt. Über diesen Korridor wird der Untersuchungsraum mit Frischluft und Kaltluft, welche dem zur Erwärmung tendierenden Siedlungsklima entgegenwirkt, aus der südwestlich angrenzenden freien Landschaft gespeist.

Als zusätzliche Frischluftproduzenten sind die Gehölzbestände auf den Grünflächen, in den Gärten und auf dem Zentralfriedhof zu nennen. Klimatisch nachteilig wirken sich die hohen Versiegelungen der Verkehrswege und des Parkplatzes nördlich der Annette-Allee aus.

Der Aasee und seine angrenzenden Grünflächen sowie der Zentralfriedhof wirken insgesamt als klimaökologischer Ausgleichsraum (Umweltkataster Münster).

Bezüglich der Lufthygiene bestehen gemäß Umweltkataster Münster Vorbelastungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr und siedlungstypische Verbrennungsprozesse wie z.B. Hausbrand und Produktionsvorgänge. Die Belastungen an Kohlenmonoxid, Stickoxiden, Kohlenwasserstoffen, Distickstoffoxid und Partikeln entsprechen den Belastungen im sonstigen Stadtgebiet Münster. Aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit und der groben Rasterung dieser Darstellungen im Umweltkataster ist jedoch zu vermuten, dass die Lage am Siedlungsrandbereich und im klimaökologischen Ausgleichsraum zu einer Verbesserung der Immissionssituation führt.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen mit den geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten, die über die bereits bestehende siedlungsraumtypische Hintergrundbelastung hinausgeht. Während der Bautätigkeiten kann es jedoch zu erhöhtem Schadstoffausstoß kommen.

Die Funktionen des Belüftungskorridors Aasee für das Stadtgebiet Münster sind von den entstehenden Bauwerken nicht beeinträchtigt, da

- die Bauwerke sich im Randbereich des Korridors befinden,
- die Bauwerke die Böschungen lediglich um ein Geschoss überragen und unterhalb der Kronen der Großbäume bleiben,
- die Bauwerke im Leebereich der Bastion liegen und
- ein Teil der Bauwerke derzeit bereits besteht (SCM-Gebäude).

Die Nutzung **erneuerbarer Energien** wird mit den getroffenen Festsetzungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, eine Umsetzung bleibt jedoch dem Bauherrn überlassen.

8.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der großen Wasserfläche des Aasees wirken sowohl typische Elemente der Siedlungsflächen (Ortsbild) als auch der (Kultur-)Landschaft (Landschaftsbild) prägend. Ein Untersuchungsraum ist dabei nicht räumlich scharf abgrenzbar, auf jeden Fall ist dieser weiter gefasst als bei der Analyse der übrigen Schutzgüter.

Die Bewertung orientiert sich an den subjektiven Empfindungen des Menschen und seinen Anforderungen an das Umfeld. Hierbei werden neben den visuell erfassbaren Landschaftselementen auch auditive und olfaktorische Eindrücke einbezogen.

Das Bedürfnis nach Informationen spiegelt sich in der Vielfalt, d.h. der abwechslungsreichen Ausstattung mit Elementen, wider. Aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Untersuchungsraum von Wasserflächen, Grünanlagen, Gehölzen, aber auch Verkehrswegen und Gebäuden wird dieses Bedürfnis gut gestillt.

Das Bedürfnis nach Freiheit entspricht der Naturnähe, d.h. der Ausstattung mit naturbelassenen Landschaftselementen. Diese ist aufgrund der anthropogenen Einwirkungen – selbst der Aasee ist künstlich angelegt – als gering einzustufen.

Das Bedürfnis nach Heimat wird durch die Eigenart der Landschaft, d.h. das Vorhandensein von charakteristischen und typischen Elementen über einen längeren Zeitraum, gedeckt. Die im Untersuchungsraum vorliegenden Strukturen unterlagen im relevanten Zeitraum von 2-3 Generationen keinen tiefgreifenden Veränderungen und prägen gut das Heimatbild.

Dominant wirkt die Wasserfläche des Aasees mit der rückwärtigen Grünkulisse aus großen Baumexemplaren an den Straßen, der Bastion und den umgebenden Grünflächen. Das visuelle Erscheinungsbild ist natürlich in der kalten Jahreszeit aufgrund der fehlenden Bepflanzung gemindert. Hinter diesen großflächigen bzw. hochaufragenden Strukturen erheben sich die Kirchenbauten Münsters.

Die Nähe des großen Siedlungsbereichs Münster wird zusätzlich auditiv wahrgenommen, olfaktorische Belastungen sind aufgrund der klimatischen Funktion des Aasees nur in unmittelbarer Nähe der Emissionsquellen (z.B. Straßenverkehr) wahrnehmbar.

Dem Besucher, der sich von der Wasserseite mit dem Wasserbus Münster nähert, zeigt sich ein intensiv durchgrüntes Erscheinungsbild der Stadt – eines der attraktivsten Entrées Münsters. Im Vordergrund prägen in Ufernähe das Gebäude des SCM, die Bootsanleger und Boote das Ortsbild, das umgebende bewegte Relief der Böschungen erhöht die Strukturvielfalt. Der Entschluss der Stadt Münster, diesen Bereich des Aaseeuferes gestalterisch aufzuwerten, lässt den Schluss zu, dass die derzeit bestehenden Nutzungsstrukturen sich nicht besonders positiv auf das Ortsbild auswirken.

Großräumig gesehen ist dem nördlichen Aaseebereich eine hohe Wertigkeit hinsichtlich eines attraktiven, grüneprägten Landschafts-/Ortsbilds bzw. Ortseingangsbereichs zu bescheinigen, welche allerdings durch gestalterisch unbefriedigende Einzelstrukturen kleinräumig gemindert wird.

Zukünftig werden im Vordergrund die neu entstehenden Baukörper den Uferbereich dominieren, die bisher in Abschnitten der Uferlinie dominierenden Gehölzbestände treten in ihrer Wirkung zurück. Die Kulissenwirkung der Platanenallee an der Adenauerallee bleibt erhalten. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt mit der Realisierung des

Wettbewerbsergebnisses eine gestalterische Aufwertung des Aaseeuferbereichs. Inwiefern die zukünftigen Nutzungen zu einer auditiven Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führen, kann nicht abschließend beurteilt werden. Festzustellen ist lediglich, dass mit den zukünftig in größerem Umfang als bisher angebotenen Aufenthaltsmöglichkeiten am Aaseeufer auch von einer höheren Lärmentwicklung auszugehen ist.

Während der Bautätigkeiten ist sowohl nördlich der Annette-Allee als auch im Uferbereich mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

8.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale, auf die die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes anzuwenden wären, kommen im Plangebiet nicht vor. Die sog. Umwidmungssperrklausel des Baugesetzbuches (Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang) ist auf das vorliegende Planverfahren nicht anzuwenden, da derartige Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

Auf die Hochwassersituation wurde bereits in den Punkten „Mensch“ und „Oberflächengewässer“ eingegangen. Der Schutz der entstehenden Baukörper soll zum derzeitigen Stand der Planung durch wasserdichte Abschottungen der Öffnungen im unteren Geschoss sichergestellt werden.

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von dem Vorhaben betroffen wären.

8.4.9 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert worden. Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird mit geeigneten Maßnahmen (Gestaltung von Uferlandstreifen) vollständig kompensiert, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Trotz aktiver Maßnahmen wie Oberflächengestaltung und Teileinhausung der Tiefgaragenzufahrt werden an zwei Fassaden der neu entstehenden Wohnbebauung nördlich der Annette-Allee die relevanten Immissions-Nachtwerte überschritten, so dass in den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen kleinräumig erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben. Mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen kann ein Überschreiten der Innenraumpegel vermieden werden.

8.5 Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Eine nennenswerte Nutzungsänderung bestehender Strukturen ist bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen im Bereich des Plangebietes nicht anzunehmen. So würden die Flächen am Aasee weiterhin als Freizeit- und Erholungsraum und für die Ausübung des Wassersports, die Flächen nördlich der Annette-Allee als Parkplatz genutzt werden.

Zu beachten ist allerdings, dass derzeit gem. § 34 BauGB eine Wohnbebauung auf dem Parkplatz nördlich der Annette-Allee und auf der Bastion in einer Grundstückstiefe möglich wäre.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die grundlegende Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (parallele Änderung des Flächennutzungsplanes) erörtert worden.

Bezüglich räumlicher Alternativflächen besteht für die geplanten Sondernutzungen aufgrund der speziellen Situation am Aasee keine Alternativfläche. Auch die Ergänzung der bestehenden Wohnbauten nördlich der Annette-Allee ist alternativlos, da kein sonstiges landesplanerisches Angebot an Wohnbauflächen für diesen Stadtteil Münsters besteht.

Die Gestaltung der Aasee-Terrassen und der Wohnbauten ist das Ergebnis des bereits angesprochenen Wettbewerbsverfahrens, alternative Gestaltungsmöglichkeiten wurden somit im Vorfeld geprüft und verworfen.

8.7 Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird vom städtischen Amt für Grünflächen und Umweltschutz durchgeführt.

8.8 Zusammenfassung

Die am nordwestlichen Aaseeufer in Münster bestehenden Freizeit- und Erholungsnutzungen sollen einer Neugestaltung unterzogen werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung des nördlich der Annette-Allee bestehenden Wohngebiets beabsichtigt.

Die Maßnahmen am Aaseeufer umfassen die Neuordnung bestehender Nutzungen (Vereinsheim SCM, Segelschule) und die Ergänzung von Aufenthaltsbereichen mit gastronomischen, kulturellen und sportlichen Angeboten. Die Anlegestelle des Wasserbusses wird in den Uferbereich der Bastion verlegt. Zur Anbindung des Modersohnwegs an die Levin-Schücking-Allee ist beabsichtigt, die Aa mittels eines Stegs zu queren.

Parkraum sowohl für die neuen Bewohner nördlich der Annette-Allee als auch für die Besucher der Aasee-Terrassen wird durch eine Tiefgarage unter den geplanten Wohngebäuden geschaffen. Die Parksituation in der Annette-Allee wird unter Beachtung und Neupflanzung der Alleeebäume neu geordnet.

Die Ver- und Entsorgung ist im wesentlichen durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas) vorgesehen, die Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß durch den städtischen Entsorger. Das auf den Dachflächen nördlich der Annette-Allee anfallende Niederschlagswasser wird in die Kanalisation in der Annette-Allee eingelei-

tet. Das auf den Gehwegen und begrünten Bereichen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. in den Aasee geleitet, ebenso das auf den Dachflächen der Sonderbauten anfallende Niederschlagswasser.

Die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die im Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Schutzgüter sind wie folgt zu beschreiben:

- **Mensch**

Die Erholungsmöglichkeiten am Aasee werden durch das Vorhaben aufgewertet.

Mit den neuen Wohnbauten sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzung an der Annette-Allee verbunden. Die Lärmsituationen der geplanten Tiefgarage und der Freizeitnutzungen am Aasee wurden gutachterlich untersucht, die Ergebnisse wurden berücksichtigt. An den Fassaden von zwei geplanten Wohnbauten nördlich der Annette-Allee wird der maßgebliche Immissionsnachrichtwert überschritten. Hier werden ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen), die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind und mit denen ein Überschreiten der Innenraumpegel vermieden wird.

Die geplanten Gebäude werden absehbar durch mobile Hochwasserschutzwände gegen Hochwasser geschützt. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren werden für die Bauwerke innerhalb des Überschwemmungsgebietes in diesem Zusammenhang konkrete Schutzmaßnahmen und Maßgaben im Detail formuliert.

- **Biotoptypen und Fauna**

Zu beachtende gesetzliche Fachplanungen bestehen für den Untersuchungsraum nicht. In der Maßstäblichkeit der Stadtbiotopkartierung ist der Untersuchungsraum überwiegend als schutzwürdiger Bereich ausgewiesen. Für die Gesamtfläche des Aasees wurden floristische und faunistische Arten der Roten-Liste NRW festgestellt. Die im Plangebiet stockenden, unbedingt erhaltenswerten Bäume wurden bereits für das Wettbewerbsverfahren vorgegeben.

Die im Plangebiet und im Umfeld vorzufindenden Biotoptypen sind in Plan 3 als Auszug aus dem ökologischen Fachbeitrag dargestellt.

Die Erstellung einer saldierenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter Verwendung des Münsteraner Bewertungsmodells ergab ein Ausgleichsdefizit von 10.067 Biotopwertpunkten, welches auf plangebietsexternen Flächen durch Anlage von Uferstrandstreifen im Stadtgebiet ausgeglichen wird.

Von einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung der Biotoptypen und Fauna durch das geplante Vorhaben ist nicht auszugehen, da überwiegend Biotoptypen von nachrangiger bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen werden (Einzelbäume auf den Böschungen und im unmittelbaren Uferbereich, Gehölzstreifen, Hecken, Garten- und Rasenfläche, Krautsaum, Versiegelte Flächen, versiegelte Uferbereiche und Ufersohlen) und das ermittelte Ausgleichsdefizit ausgeglichen wird.

- **Boden**

Aufgrund der großflächigen und tiefwirkenden Beeinträchtigungen der Böden im Plangebiet sind diese nicht erheblich vom Vorhaben betrof-

fen. Kleinräumig werden nördlich der Annette-Allee offene Böden unter Gehölzbeständen in Anspruch genommen.

- **Grundwasser**

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers nördlich der Annette-Allee ist nicht zu erwarten, da die geplanten Bauwerke mit ihrer Bodensohle einen Abstand von ca. 1,5 m zum Grundwasser einhalten.

Im Bereich des Aasees steht ein Uferfiltrat in etwa korrelierend mit dem Wasserstand des Aasees an. Hier erfolgt evtl. während der Bauarbeiten kleinräumig eine Veränderung durch Abpumpen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht abzu-sehen.

- **Oberflächengewässer**

Mit der Neugestaltung der Uferpromenade wird eine ca. 1.000 qm große Wasserfläche annähernd parallel zur bestehenden Uferlinie in Anspruch genommen. Das aufgrund der Lage eines Teilbereichs der geplanten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet des Aasees reduzierte Retentionsvolumen wird bilanziert und gem. WHG an anderer Stelle ausgeglichen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

- **Klima und Lufthygiene**

Die Funktionen des Aasees als Belüftungskorridor und als klimaökologischer Ausgleichsraum für das Stadtgebiet Münster sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Mit den geplanten zusätzlichen Nutzungen ist keine Erhöhung der Schadstoffbelastung zu erwarten, die über die bereits bestehende siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung hinausgeht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Lufthygiene werden von dem Vorhaben nicht verursacht.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird von dem geplanten Vorhaben im Uferbereich des Aasees nicht beeinträchtigt. Dies entspricht dem Beschluss der Stadt Münster, diesen Bereich des Aaseeuferes gestalterisch aufzuwerten.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor bzw. sind von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- **Planungsalternativen und Monitoring**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Nutzungsverhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Alternative Planungsmöglichkeiten liegen weder räumlich noch inhaltlich vor. Notwendige Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

9. Gesamtabwägung

Mit dem geplanten Vorhaben soll der nordwestliche Aaseeuferbereich gestalterisch und funktional qualitativ aufgewertet und das sportliche, freizeitliche, kulturelle und gastronomische Angebot erweitert werden. Diesen stadtstrukturellen und städtebaulichen Zielen der Stadt Münster wird im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor der in Teilberei-

chen erfolgenden Inanspruchnahme von Schutzgütern von Natur und Landschaft (u.a. Wasserfläche des Aasees und Gehölzsubstanz im Uferbereich) eingeräumt.

Trotz dieser Zielrichtung werden im Bebauungsplan die wertvollsten und wichtigsten Grünbereiche sowie Einzelbäume erhalten, beibehalten und in das neue städtebaulich-stadtgestalterische Konzept integriert (Eingriffsvermeidung). Im Vorhaben und in den Festsetzungen implizierte Kompensationen tragen dem Ausgleichsaspekt bereits Rechnung. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind bilanziert. In der Abwägung der Belange ist vor dem Hintergrund der sensiblen Lage der Planung im innerstädtischen „Freiraum“, der derzeit bestehenden Grünqualitäten ein 100%iger Ausgleich für den „Verursacher“ tragbar und geboten. Entgegenstehende wirtschaftliche Belange sind angesichts der relativ geringen Ausgleichsflächengröße nicht erkennbar. Ausgleichsmöglichkeiten für das ermittelte Defizit im Plangebiet bestehen nicht. Der Ausgleich erfolgt in sinnvollen grünordnerischen Zusammenhängen im Stadtgebiet im Rahmen des gesamtstädtischen Ausgleichsflächenpools.

Die Realisierung von Baukörpern im Überschwemmungsbereich des Aasees ist im Sinne des Wohls der Allgemeinheit, da die geplanten Nutzungen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden und ein öffentlicher Raum gestalterisch und funktional „ausgebaut“ und aufgewertet wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens bzw. des Baugenehmigungsverfahrens werden konkrete Auflagen an die baulichen Anforderungen im Sinne des Hochwasserschutzes formuliert werden – die entfallenden Retentionsflächen werden bilanziert und gem. WHG an anderer Stelle ausgeglichen.

Bezüglich der im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgüter verbleiben als erhebliche Umweltauswirkungen die voraussichtlichen, gutachterlich prognostizierten Überschreitungen der Nachtwerte an Gebäudeteilen der neugeplanten Wohnbebauung nördlich Annette-Allee. Diese Überschreitungen der Außenpegel sind in der Abwägung insb. mit dem Belang und Planungsziel, innerstädtischen, hochwertigen Wohnraum in entsprechender Lagequalität für das Oberzentrum Münster zu realisieren, tragfähig und städtebaulich vertretbar, da

die Attraktivierung der Nutzungen im Freizeit- und Gastronomiebereich erklärtes Planungsziel ist – ein Stellplatznachweis ist im Aauferbereich nicht realistisch – die größere Dimensionierung der Tiefgarage in direkter räumlicher Nähe und im Gesamt-Projektzusammenhang ist die bedarfsorientierte sinnvolle Folge; alle Potentiale für eine städtebaulich und stadtgestalterisch im Stadt-raum der Annette-Allee verträgliche technische Optimierung der Tiefgaragenzufahrt sowohl ausgeschöpft als auch in Form von Maßgaben für die Baugenehmigungen textlich festgesetzt wurden;

- die Annahmen zu Umschlaghäufigkeit großzügig bemessen wurden und es somit grenzfällig ist, ob die prognostizierten Überschreitungen unter der Voraussetzung der Realisierung des aktiven Schallschutzes überhaupt eintreten werden;

die Überschreitungen für die Innenraumpegel bereits durch Fixierung passiver Schallschutzauflagen vermieden werden;

eine alternative Lage der Tiefgaragenzufahrt im Vorhabenbereich zu keinen anderen Ergebnissen führen dürfte;

die letztlich verbleibenden Überschreitungen absehbar keine ungesunden Wohnverhältnisse verursachen und unterhalb der mischgebietsverträglichen Werte nachts liegen.

10. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Fragen der Durchführung sind im Rahmen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Münster abgeschlossenen Durchführungsvertrags geregelt.

Die im Vertrag unter Realisierungsgesichtspunkten in zeitlicher, geldlicher, quantitativer und qualitativer Hinsicht u.a. nachfolgenden Elemente umfassen:

Kostenübernahmeverpflichtungen durch Vorhabenträger betreff maßnahmenbedingt notwendiger technischer Infrastruktur;

Kostenübernahmeverpflichtungen durch Vorhabenträger betreff maßnahmenbedingt notwendiger sonstiger Infrastruktur;

Kostenübernahmeverpflichtungen durch Vorhabenträger für Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft;

Realisierungsverpflichtung Vorhabenträger zu den konkreten Bau- und Erschließungsvorhaben;

Beachtung technischer und vor allem auch gestalterischer Anforderungen an die Realisierung der Hochbau-, Freiflächen-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat am 21.09.2005 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 493: Aasee -Terrassen (Aasee / Zentralfriedhof / Adenauerallee)

Münster, **30.09.2005**

gez. Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister