

Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0240/2006

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann / Herr Hülk

Ruf:

492 6122 / 6190

E-Mail:

HuelkG@stadt-muenster.de

Datum:

06.04.2006

Betrifft

Bebauungsplanes Nr. 481: Cheruskerring / Kanalstraße / Promenade / Nordstraße /
Wichernstraße
Kenntnisnahme des Entwurfes

Beratungsfolge

02.05.2006 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Bericht

11.05.2006 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 481 öffentlich auszulegen.

Das Kreuzviertel ist ein attraktives zentrumnahes Wohnviertel aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Neben den aus dieser Zeit erhaltenen, zum großen Teil denkmalwerten Wohngebäuden bestimmt vor allem die gründerzeitliche Blockstruktur seine besondere städtebauliche Qualität. Dieser Struktur mit ihrer klassischen Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen (Straße, Vorgarten, rückwärtiger Garten) kommt gerade in der heutigen Zeit besondere Bedeutung zu, da sie die Möglichkeit bietet, trotz hoher baulicher Dichte in den von den Emissionen des Straßenverkehrs und Versiegelung abgewandten Blockinnenbereichen Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu schaffen. Dieses Potential kann jedoch nur dann genutzt werden, wenn bauliche Verdichtung und Verkehr in den Blockinnenbereichen begrenzt bleiben.

Vor diesem Hintergrund formulierten Bürgerschaft und Politik das städtebauliche Ziel, die „grünen Lungen“ des Kreuzviertels zu erhalten und keine weitere Bebauung der Blockinnenbereiche zuzulassen. Nach der im Herbst 2003 erfolgten und in den politischen Gremien vorgestellten Bestandsanalyse der einzelnen Blöcke bietet das geltende Planungsrecht - unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – allerdings nur eine unzureichende Grundlage, um den unerwünschten Nachverdichtungstendenzen zu begegnen und die „grünen Lungen“ zu schützen.

Der Rat der Stadt Münster hat daher im Frühjahr 2004 die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen, die durch geeignete Festsetzungen städtebauliche Fehlentwicklungen ausschließen und eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauanträge schaffen sollen. Wegen der beträchtlichen räumlichen Ausdehnung erfolgte eine Aufteilung in drei Plangebiete mit einem nordwestlichen Teil (Nr. 479), einem westlichen Teil (Nr. 480) und einem östlichen Teil (Nr. 481). Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 481 wurde ebenfalls im Frühjahr 2004 eine Veränderungssperre erlassen, deren 1. Verlängerung bis zum 08.03.2007 gilt.

Im Sommer und Herbst 2005 wurde die Planung, die für alle drei Plangebiete analoge zeichnerische und identische textliche Festsetzungen vorsieht, in Politik und Bürgerschaft mit folgenden Grundzügen vorgestellt:

Zur Freihaltung der Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung und zur Begrenzung der Versiegelung reichen einfache Bebauungspläne aus. Beispielsweise können die Art der baulichen Nutzung, die Geschosshöhe und Bauhöhe oder die grundstücksbezogene Dichte im Bereich der Straßen-

randbebauung weiterhin nach dem Maßstab des in der Umgebung Vorhandenen beurteilt werden, ohne dass der Charakter des Kreuzviertels Schaden nimmt.

Die einfachen Bebauungspläne enthalten vor allem aktive Festsetzungen zu den Flächen der Grundstücke, die überbaut werden dürfen (sog. Baufenster). Im gleichen Zug schließen diese Festsetzungen eine Bebauungsmöglichkeit an anderen Stellen – insbesondere also in den Höfen – zukünftig aus. Bebaut werden können weiterhin die an die Straßen angrenzenden Flächen, denn die typische blockartige Straßenrandbebauung soll in dieser Form auch weiter entwicklungsfähig bleiben. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen deshalb auch ausnahmsweise durch Anbauten in beschränktem Umfang überschritten werden. Die Baufenster an den Straßen werden nur dort unterbrochen, wo, etwa an Blockecken, Gärten oder besondere Bäume den Straßenraum städtebaulich und faktisch in typischer Weise prägen und als Ausgleich der hohen Bebauungsdichte wirksam sind.

In den Blockinnenbereichen werden dagegen generell keine neuen Baufenster ausgewiesen. Hier werden nur die bestehenden Hauptgebäude mit Baufenstern gesichert; dies ist notwendig, um Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Damit im Falle des Ersatzes eines der bestehenden Gebäude nicht größer als bisher gebaut werden darf, sichert eine textliche Festsetzung zugleich die Beschränkung der Höhen eines Neubaus auf das vorhandene Maß.

Da Kfz-Stellplätze die „grünen Lungen“ des Kreuzviertels ebenso beeinträchtigen können wie Bebauung, enthalten die textlichen Festsetzungen auch hierzu Regelungen. Künftig dürfen Stellplätze und Garagen oberirdisch nur noch innerhalb der definierten Baufenster und in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude errichtet werden. Wenn diese Möglichkeiten nicht ausreichen, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen, muss künftig eine Tiefgarage vorgesehen werden. Zu diesem Zweck dürfen zur Erleichterung auch die Gärten unterbaut werden, wenn die Tiefgarage eine Erdüberdeckung erhält, die eine intensive Bepflanzung erlaubt.

Die Bebauungspläne beschränken sich in ihren inhaltlichen Aussagen im Wesentlichen auf die genannten Regelungen. Ergänzend enthalten sie noch Begründungsvorschriften für Flachdächer und oberirdische Stellplatzanlagen. Mit der Definition und Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die öffentlich-rechtlichen Grundlagen für den dauerhaften und zukunftsgerichteten Erhalt der Wohnqualität geschaffen; die konkrete Ausgestaltung der „grünen Lungen“ des Kreuzviertels, also der nicht bebaubaren Freiflächen der Grundstücke, verbleibt damit bewusst in der Verantwortung seiner Grundstückseigentümer und Bewohner.

In den zwei Bürgeranhörungen im November 2005 wurden keine negativen Einschätzungen oder Änderungswünsche geäußert (siehe Anlage Niederschriften der Bürgeranhörungen). In der Zwischenzeit wurde die Planung in Abstimmung mit den Fachämtern konkretisiert und im Entwurf abgeschlossen.

Da die in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Danach kann auf die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet werden; von einer Umweltprüfung ist abzusehen. Wegen der Vielzahl der betroffenen Grundstücke im Bestand soll die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vereinfacht werden.

Die neuen Bebauungspläne Nr. 479, 480 und 481 überplanen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 49 und Nr. 71 sowie teilweise den des Nr. 161. Mit der Rechtskraft der neuen Bebauungspläne treten diese Pläne, soweit sie von den neuen Plänen überlagert werden, außer Kraft.

Nähere Einzelheiten zur Planung können den Anlagen entnommen werden.

Der Stadt Münster entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 481 keine Kosten und keine Folgekosten.

Die Offenlegung soll im Mai/Juni 2006 stattfinden.

I.V.

Anlagen:

1. Bürgeranhörungen
2. Begründung
3. textliche Festsetzungen
4. Plan (verkleinert)

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

