

Bebauungsplan Nr. 480: Steinfurter Straße / Melchersstraße / Nordstraße / Promenade

Zu der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden 3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben:

1. Stellungnahme zum Grundstück Raesfeldstraße 36 (Flur 111, Flurstücke 239, 242)

Im Einzelnen wird folgendes angeregt:

- 1.1 Im Bereich der im Blockinnenbereich vorhandenen Garagen soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Das Grundstück sei vor 9 Jahren in der Annahme erworben worden, dass eine Bebauung im Blockinnenbereich im Bereich der heute vorhandenen Garagen möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Baublock Raesfeld-/ Finken-/ Melchers-/ Gertrudenstraße gehört zu den Blöcken des Kreuzviertels, deren Blockinnenbereiche nicht durch Wohn- oder Gewerbebebauung vorgeprägt sind. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Garagen war daher eine Bebauung mit Hauptnutzungen schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes unzulässig. In der Vergangenheit konnten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen lediglich Garagen gebaut werden; dies wurde auf dem Grundstück auch realisiert.

Die angeregte Festsetzung eines neuen Baufensters würde erstmals die Zulässigkeit einer Hauptnutzung im Blockinnenbereich begründen und damit dem wesentlichen Ziel der Planung, die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen in den rückwärtigen Bereichen zu sichern und keine weiteren die Wohnqualität beeinträchtigenden Nutzungsintensivierungen zuzulassen, in besonderem Maße widersprechen.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2 Im Bereich der Straßenrandbebauung soll durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche ein L- oder T-förmiger Anbau ermöglicht werden, der die im Entwurf festgesetzte Baugrenze überschreitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit den Bebauungsplänen sollen im Bereich der Blockrandbebauung Neubauten und Erweiterungen weiterhin möglich bleiben. Deshalb wurden die rückwärtigen Baugrenzen durch die textliche Festsetzung 1.2 so flexibilisiert, dass dort Anbauten über die Baufenster hinaus bis zu einer Bauungstiefe von 20 m zulässig sein können. Im vorliegenden Fall kann diese Regelung wegen der Breite und Tiefe des Grundstücks in größtmöglichem Umfang genutzt werden; es sind sogar mehrere solcher Anbauten realisierbar.

Die Anregung wird durch die Planung bereits berücksichtigt; ein Beschluss erübrigt sich daher.

- 1.3 Insgesamt soll eine größere Bauungstiefe festgesetzt werden. Die Eingaber bemängeln, dass die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur einem geringen Anteil der Grundstücksfläche entspreche, dass das Grundstück Raesfeldstraße 36 damit gegenüber anderen Grundstücken im Plangebiet benachteiligt werde und die Planung unverhältnismäßig in die Eigentümerrechte eingreife.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung von Bebauungsplänen steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde; ein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Ausgestaltung von Planungsrecht besteht nicht. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das private Grundeigentum ist mit der Planung nicht verbunden; ein solcher Eingriff könnte allenfalls aus einer Überplanung privater Grundstücke entstehen, die deren

private Nutzungsmöglichkeiten ausschließen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall; für das Grundstück bleibt im Gegenteil das private Nutzungsrecht der Eigentümer vollständig bestehen. Es ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Änderung in Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung, denn auch nach altem Planungsrecht wäre in der vorliegenden Fallgestaltung keine größere Bebauungstiefe zulässig gewesen, weil die festgesetzte Bebauungstiefe dem Maßstab der näheren Umgebung entspricht.

Da ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen über Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt, sind die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbelange grundsätzlich in der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall, in dem kein verändernder Eingriff in die planungsrechtliche Situation erfolgt, können und müssen die Eigentümerbelange allerdings nur soweit berücksichtigt werden, wie sie mit den Planungszielen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes sollen öffentliche Belange verwirklicht werden. Der Schutz der „grünen Lungen“ in den rückwärtigen Bereichen soll Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu der hohen baulichen Dichte des Kreuzviertels schaffen. Dies sind städtebauliche Steuerungs- und Ordnungsziele, die nicht nur einfachen öffentlichen Interessen, sondern dem Allgemeinwohl dienen. Selbst wenn die Planung im konkreten Fall in Eigentümerrechte eingriffe, wäre dies aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt.

Deshalb ist die Anregung nicht nur im Einzelfall, sondern auch im Zusammenhang aller drei Bebauungspläne für das Kreuzviertel zu sehen. Für das gesamte Gebiet wurde das gleiche Planungsprinzip zugrunde gelegt. Unter der Zielvorgabe des Schutzes der „grünen Lungen“ und der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden die Bautiefen im Blockrand begrenzt. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wurde jedoch auch an den örtlichen Verhältnissen orientiert. Dabei wurden zunächst die – auf den Straßenzug bezogen – prägende Tiefe des Bestands, dann die Blockabmessungen und nicht zuletzt die Grundstückstiefen berücksichtigt. Für diejenigen Baufenster, die nicht durch die Tiefe des Bestandes oder durch besondere einschränkende Grundstücksverhältnisse gekennzeichnet waren, wurde einheitlich eine Bebauungstiefe von 14 m festgesetzt. Dieses bewährte und übliche Maß lässt Erweiterungen des Bestandes zu und erlaubt ausreichenden Spielraum für individuelle Grundrisse und Bauformen bei Neubauten. Im vorliegenden Fall wird damit eine Vergrößerung der vorhandenen Bebauungstiefe um mehr als 2 m auf der gesamten Breite zulässig.

Mit der Vereinheitlichung der Baufenster ergeben sich zwar auf die einzelnen Grundstücke bezogen unterschiedliche Verhältnisse, was die relative Dichte und Bebaubarkeit betrifft. Allerdings ist der Anteil nicht bebaubarer Grundstücksflächen in anderen Blöcken der Plangebiete – etwa im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 481 – gleich oder noch deutlich höher als in dem hier betroffenen Block. Würde im vorliegenden Fall die Bebauungstiefe vergrößert, würde eine solche Planänderung in einer ganzen Reihe von Fällen ebenfalls erforderlich werden.

Dabei würde in den kleineren Blöcken die völlige Gleichbehandlung der einzelnen Grundstücke – etwa durch ein durchgehend gleiches Verhältnis zwischen der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche und der Grundstücksfläche – eine nicht gewünschte Verdichtung und starke Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksflächen begründen. Eine solche einseitige Orientierung der Baufenster an den Grundstücksgrößen würde jedoch auch in großen Blöcken zu keiner sinnvollen städtebaulichen Ordnung führen und das wichtige Planungsziel des Erhalts der gründerzeitlichen Blockstruktur und ihrer Gärten in Frage stellen. Insofern ist die mit der Vereinheitlichung der Baugrenzen verbundene Einschränkung der individuellen Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt.

Gleichwohl nimmt die Planung zum Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen wie oben erläutert Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen und -lagen. So werden planungsbedingt ungünstigere Verhältnisse zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksfläche insbesondere durch die Flexibilisierung der rückwärtigen Baugrenzen ausgeglichen. Da die Überschreitung dieser Baugrenzen u.a. bei Einhaltung von Abstandsflächen zulässig ist, sind die sich hieraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten auf großen Grundstücken entsprechend deutlich größer als auf kleineren.

Insofern sind die Eigentümerinteressen an einer der Grundstücksgröße adäquaten baulichen Ausnutzung in der Planung berücksichtigt

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 1.4 Im hinteren Grundstücksbereich soll eine Tiefgarage ermöglicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bau von Tiefgaragen ist nicht nur allgemein zulässig (s. textliche Festsetzung 1.1), sondern ausdrückliches Ziel der Planung.

Die Anregung wird durch die Planung bereits berücksichtigt; ein Beschluss erübrigt sich daher.

- 1.5 Im hinteren Grundstücksbereich sollen weitere Stellplätze zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Planung sollen die Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung, aber auch von weiterem oberirdischem Verkehr freigehalten werden; die Anlage neuer oberirdischer Stellplätze und Garagen wird dort deshalb ausgeschlossen. Gleichwohl ermöglichen die textlichen Festsetzungen eine Modernisierung von bestehenden Stellplatzanlagen, sofern dabei eine Entsiegelung und Begrünung vorgenommen wird (textliche Festsetzung 1.5). Wenn bei Einhaltung der vorhandenen Fläche durch neue Aufteilung einzelne zusätzliche Stellplätze gewonnen werden können, steht die Planung dem im Einzelfall nicht entgegen. Generell sind jedoch notwendige Stellplätze, soweit sie nicht in den seitlichen Abstandflächen oder im Baufenster angeordnet werden können, in Tiefgaragen nachzuweisen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

2. Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen zu Tiefgaragen sowie zu den Grundstücken Heerdestraße 23 / 23 a, Kleimannstraße 13 / 14

- 2.1 Die Eingaber wenden sich gegen die aus der Planung folgende Verpflichtung zum Bau von Tiefgaragen, die damit verbundene Versiegelung und den Eingriff in den Grundwasserhaushalt, da hierdurch die Begrünung der Innenhöfe insbesondere mit größeren Bäumen gefährdet sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den hohen Anteil an erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden im Kreuzviertel ist eine flächendeckende Neubebauung mit Tiefgaragen in der Praxis kaum möglich. Selbst wenn in einem Blockinnenbereich mehrere Tiefgaragen entstehen, wird daneben noch genügend nicht unterbaute Blockinnenfläche verbleiben, die für Gruppen von Großbäumen ausreicht. Durch die textliche Festsetzung 1.9 ist außerdem sichergestellt, dass die Tiefgaragen selbst mit einer Erdüberdeckung versehen werden, die eine intensive Bepflanzung, also auch mit Büschen und Sträuchern, erlaubt.

Trotz dieser Vorgaben verbleibt zwar bei Tiefgaragen der ökologische Nachteil einer größeren Versiegelung als zumindest bei solchen oberirdischen Stellplätzen, die mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden. Dieser Nachteil ist jedoch wegen der bei Versickerung zugleich gegebenen Grundwasserbelastung mit Schadstoffen zu relativieren und v.a. gegenüber dem städtebaulichen und funktionalen Gewinn an Lebensqualität und Wohnruhe als nachrangig zu werten.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- 2.2 Es wird befürchtet, das für die Grundstücke Kleimannstraße 13 und 14 festgesetzte Baufenster sei zu großzügig bemessen und erlaube eine übermäßige Ausdehnung des Bestandes in die Breite und Höhe.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorliegenden einfachen Bebauungspläne differenzieren nur zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche; damit ist keine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung verbunden. Vielmehr bleibt die Zulässigkeit der Baumasse, also der Baukörpergröße und -höhe, sowie der Geschoszahl weiterhin nach dem Maßstab der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB). Dies kann in verschiedenen Fällen dazu führen, dass das festgesetzte Baufenster durch einen Baukörper nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, insbesondere dann, wenn die nähere Umgebung wie im vorliegenden Fall durch offene Bauweise geprägt ist. Dass die Größe des Baufensters eine unmaßstäbliche Bebauung erlaube, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würde, ist daher nicht zu befürchten.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

- 2.3 Die Eingeber wenden sich gegen die für das Grundstück Heerdestraße 23 und 23 a entlang der sog. Maikäferstiege festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, da diese über den Bestandschutz hinaus den Neubau einer Hinterlandbebauung ermögliche und damit gegen die Ziele der Planung verstoße.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wendet sich gegen die aktive planungsrechtliche Sicherung von einer von fünf vorhandenen Hinterlandbebauungen allein in diesem Baublock. Würde dieser Anregung gefolgt, müssten auch alle übrigen Gebäude mit Hauptnutzungen in Blockinnenbereichen des Kreuzviertels (rund 60 Fälle) auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden.

Ein genereller Verzicht auf Baufenster für den rückwärtigen Bestand würde rechtlich einen unmittelbaren und gravierenden Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum darstellen. Zwar würde eine solchermaßen restriktive Planung einer konsequenten Umsetzung des wesentlichen Planungszieles entsprechen; sie wurde deshalb im Bebauungsplanverfahren auch sorgfältig erwogen und geprüft. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde sie jedoch verworfen; der Eingriff in das bebaute Grundeigentum erscheint im Verhältnis zum Nutzen als ungeRechtfertigt, da eine solche Planung nur in den – in ungewisser Zukunft liegenden – Einzelfällen erfolgreich wäre, in denen der Gebäudebestand aufgegeben würde.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

3. Stellungnahme zum Grundstück Kleimannstraße 16 (Flur 111, Flurstück 604)

Der Eingeber regt aufgrund konkreter Planungsüberlegungen an, die nördliche und östliche im Blockrand festgesetzte Baugrenze jeweils um 1,5 m nach Westen und Süden zu verschieben und das Baufenster bei gleichem Flächeninhalt in ein abgeschrägtes Rechteck umzuformen, da die Planung den Wert des Grundstücks mindere.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Planentwurf getroffene Festsetzung eines quadratischen Baufensters war sowohl am Bestand orientiert als auch an den Abmessungen der im weiteren Verlauf der Kleimannstraße vorhandenen Solitärbaukörpern Nr. 10 und 11 mit vergleichbaren Grundstücksverhältnissen. Das Baufenster stellt keine Beeinträchtigung von Eigentümerrechten dar; insbesondere für eine Wertminderung bestehen keinerlei Anhaltspunkte.

Der Anregung kann jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten gefolgt werden. Der hinter dem Entwurf stehende Ordnungsgedanke lässt sich auch mit dem angeregten modifizierten Baufensterzuschnitt verwirklichen, da der Bestand des Eckgartens und eine solitäre Bebauung weiterhin gewährleistet bleiben. Durch die Verlängerung nach Süden kann sich zwar in einem kurzen Abschnitt eine dem Nachbargebäude gegenüberliegende Fassade ergeben; dies stellt aber keine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung dar, zumal das angeregte Baufenster weiter von der Grenze abrückt. Die Grundfläche des angeregten Baufensters verändert sich gegenüber der des Baufensters in der Fassung der Offenlegung nicht.

Der Anregung sollte gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1). Da die Änderung geringfügig ist und keine öffentlichen oder nachbarlichen Belange berührt sind, ist keine erneute Offenlegung erforderlich.

Aus der parallel durchgeführten Ämterbeteiligung ergaben sich noch folgende Änderungserfordernisse:

- 4.1 Die Häuser Marientalstraße 35 und 43 sowie Nordstraße 35 werden als Denkmal gekennzeichnet (Beschlussvorschlag 1.1.2).
- 4.2 In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen aufgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.3).