

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209: Kuhviertel

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Das vorhabenbezogene 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 209 wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Anstelle einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung wurde gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB den unmittelbar an das geplante Bauvorhaben angrenzenden Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme binnen Frist eines Monats bis zum 04.03.2011 gegeben. Es wurden 2 Anregungen eingereicht:

1. Eine Anliegerin der Jüdefelderstraße hält eine Überplanung des gesamten Gebietes zwischen Hollenbeckerstraße und Jüdefelderstraße für erforderlich. Die zur Jüdefelderstraße ausgerichteten Fenster des Neubaus würden eine Beeinträchtigung darstellen, die allerdings durch Erlaubnis einer viergeschossigen Bebauung auf dem eigenen Hof vermieden werden könnte. Andernfalls verliere das eigene Grundstück an Wert. Zudem verfolge das beabsichtigte Projekt des Mathildienstifts nur wirtschaftliche Interessen.

Es sei widerrechtlich, Umweltgesichtspunkte gar nicht und Schattenbildungen unzureichend zu prüfen; historische Gesichtspunkte seien zudem unberücksichtigt geblieben. Lärmschutzgutachten zur gewerblichen Nutzung lägen nicht vor. Es bestehen Bedenken, dass durch die Baumaßnahmen die angesiedelte Vogelwelt vertreiben wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 209 bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück des Mathildienstifts / Münzstraße 38. Das vorhandene Gebäudeensemble soll in Teilen saniert werden (westlicher Gebäudeabschnitt) und in Teilen – nach Abriss von Bausubstanz – erweitert werden durch eine Anschlussbebauung in der Bauflucht Münzstraße und durch zwei Gebäudeflügel mit zentralem gläsernen Eingangsbereich, die sich in die Tiefe des Baugrundstücks erstrecken. Eingriffe in Grundstücksflächen Dritter sind damit nicht verbunden. Das Bauvorhaben löst keine Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung im Umfeld aus, so dass eine weitergehende Überplanung des rechtsverbindlichen B-Plans 209 nicht hergeleitet werden kann. Der viergeschossig geplante Neubau wird im Vergleich zum Bestandsgebäude (laut rechtsverbindlichem B-Plan sind drei Vollgeschosse plus 50°-Dach zulässig) zwischen 4-5 m weiter von der Nachbargrenze zurück liegen. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen, so dass nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung gesprochen werden kann.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch geändert. Entsprechend Absatz 3 wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Im Übrigen ändern sich die umweltrelevanten Belange durch die geplante Baumassee im Gegensatz zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht wesentlich. Ein Lärmschutzgutachten ist aufgrund vorhandener und geplanter Nutzung (Wohnen, Tagespflege, Sozialstation, Verwaltungsbüro) nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschläge 2.1, 2.3).

2. Eine Anliegerin der Hollenbeckerstraße ist der Meinung, dass die geplanten Eingriffe in die bestehende Bau- und Wohnkultur des Kuh- und Altstadtviertels den bisherigen Ist-Zustand und den Planungsrahmen sprengen. Die Veränderungen seien auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 209 in keiner Weise kompatibel mit dem bestehenden Ambiente und der Bestandsentwicklung. Weder eine Befreiung gemäß § 31 BauGB noch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 könnten aufgrund tiefgreifender Strukturveränderungen angewandt werden.

Es wird insbesondere auf den Neubauabschnitt verwiesen, der zur Hollenbeckerstraße fünfgeschossig und mit eingeschossig vorgeschobenem Garagentrakt ausgerichtet ist. Die Ausmaße seien kaschiert dargestellt. Die Verkehrsführung und Anlage der Garage im hinteren nachbarlichen Grenzbereich, der als Ruhe- und Erholungszone gelte, seien bedenklich. Der Emissionsschutz sei zu prüfen.

Mit der fünfgeschossigen Baukörperhöhe sei der Umgebungsschutz des eigenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes nicht beachtet. Es wird ein Verlust an Tageslicht und Atmungsluft befürchtet.

Die Eingeblerin meint, die soziale Zwecketikettierung „generationsübergreifendes Wohnen von Behinderten“ sei nur Alibifunktion für den Erhalt einer Sondergenehmigung und diene der Subventionierung der Finanzierung - bei späterer lukrativer Verwertung. Der Stadt gehe es um Verdichtung des städtischen Raums ohne Rücksicht auf gewachsene Strukturen, Bauordnung und soziale Folgekosten für Behindertenanlagen im Kernbereich der Stadt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 209 als auch die Planfassung der 2. Änderung lassen maximal eine 60 %-ige Bebauung des Grundstücks zu (GRZ 0,6). Bei Hinzurechnen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie unterbauten Flächen darf die Grundflächenzahl maximal 0,8 betragen. Da die zulässige Bauhöhe von III auf IV erhöht wird, ist die Geschossflächenzahl von 1,6 auf 2,0 angehoben worden. Die damit einhergehende Überschreitung der in § 17 Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenzen der GFZ in „Besonderen Wohngebieten“ ist aufgrund vorhandener Baudichte, ergänzt durch städtebaulich erwünschte Fortsetzung der Straßenrandbebauung begründet. Der Straßenraum wird künftig angemessener gefasst und der Zugangsbereich zum Mathildienstift als Eingangshof ablesbar. Das Vorhaben entspricht der Altstadtsatzung; sowohl der Beirat für Stadtgestaltung als auch der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft haben das Bauvorhaben gestalterisch und strukturell ausdrücklich positiv bewertet.

Die Notwendigkeit einer Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans wird nicht gesehen (siehe Stellungnahme zu Punkt 1.1).

Das Gebäude Hollenbeckerstraße wurde 1986 in die Denkmalliste der Stadt Münster aufgenommen. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Anliegerin das Heranrücken eines Gebäuderiegels mit vier Geschossen plus Dach als Beeinträchtigung der Gartenzone empfindet. Der eingeschossige Garagentrakt liegt allerdings 7-8 m von der Grundstücksgrenze und 26-27 m vom Denkmal entfernt, der Wohntrakt liegt 15-16 m von der Grundstücksgrenze und 34-35 m vom Denkmal entfernt. Die erforderlichen Abstandflächen werden auf dem Neubaugrundstück nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals Hollenbeckerstraße 13 (auch Nr. 14) im Sinne des § 9 (1b) DSchG NW „Umgebungsschutz“ ist nicht gegeben. Der vermeintlich enge Bezug der – nach DSchG NW – als Grundlage einer möglichen Beeinträchtigung definiert wird, kann hier nicht gesehen werden.

Die Unterstellung einer von der Vorhabenträgerin nur vorgegebenen Nutzungsabsicht ist nicht nachvollziehbar. Die Umsetzung des Projekts wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (neben Planfassung, textlichen Festsetzungen und Begründung) durch einen Durchführungsvertrag gesichert, der mit der Stadt Münster vor dem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung geschlossen wird.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschläge 2.2, 2.3, 2.4, 2.5).