

Bebauungsplan Nr. 532 : Östlich der Straße Am Schlossgarten

Stellungnahmen zur Offenlegung

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Es wird angeregt, die östliche Baugrenze des Baufelds im WR-Gebiet insgesamt einheitlich in einem Abstand von 3 m zur Böschungsoberkante des Schlossgrabens (Bau- und Bodendenkmal) festzusetzen. Hiermit werde auch dem unter Absatz 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan (Grundzüge der Planung) aufgelisteten Punkt 1 Rechnung getragen. Hier heißt es *„Die Grundzüge der Planung sind: • die Bebauung mit Einfamilienhäusern innerhalb einer am Verlauf des Schlossgrabens orientierten, mäandrierenden Bauflucht, [...]“*. Die Einschränkung der Bebaubarkeit durch unterschiedliche Abstände zum Bodendenkmal Schlossgraben ist aus Sicht des Eingegers nicht erforderlich. Mit der angeregten Änderung werde auch das Ziel des Bebauungsplans, Grundstücksteilungen zum Zwecke einer städtebaulich unerwünschten und ungeordneten Hinterbebauung auszuschließen, erreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Maßgabe für die Eingrenzung der überbaubaren Fläche wurde die vorhandene Bebauung innerhalb des Planbereichs zugrunde gelegt. Dabei ergibt sich die vordere Grenze des Baufeldes, indem man die vorderen Baufluchten in einer Linie miteinander (abgerundet) verbindet; es ergibt sich eine geschwungene Linie. Diese kann städtebaulich nachvollziehbar nach Norden verlängert werden. Sie greift damit den mäandrierenden Verlauf des Schlossgrabens auf, folgt aber nicht als parallele Linie der bestehenden Oberkante oder Unterkante (Wasserkante) der Schlossgrabenböschung. Die Anordnung der freistehenden Einzelhäuser stellt bewusst einen Gegensatz zur parallel zum Straßenverlauf geführten Bebauung auf der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite dar.

Der genaue, ursprüngliche Verlauf des Schlossgrabens und seiner Außenlinien ist im Laufe der Zeit verändert worden und stellt sich heute als „verunklart“ dar. Er kann insofern keinen vollständigen Maßstab für eine stadtgestalterische Linienführung darstellen. Darum erfolgten die Festlegung des Baufeldes und damit die einzuhaltenden Abstände des Haupthauses von der oberen Böschungskante, unter Bezug auf den mäandrierenden Verlauf des Schlossgrabens, durch ein Aufgreifen der Linie der Bestands-(bzw. Alt-)bebauung. Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche ist nur an einigen Stellen ein Heranrücken des Haupthauses bis zu 3 m an die Böschungskante zulässig und begründet sich aus den entsprechenden Abständen der Bestandsbebauung (bzw. Altbebauung) bzw. den geringen Tiefen der Grundstücke. Darüber hinaus ist zum Schutz des Bereichs des Bau- und Bodendenkmals eine Über- und Unterbauung in einem 3 m breiten Abstandstreifen generell unzulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die östliche Baugrenze im WR-Gebiet insgesamt einheitlich in einem Abstand von 3 m zur Böschungsoberkante des Schlossgrabens festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.1)

2. Es wird angeregt, dass die im Planbereich bestehende und den Charakter des Gebiets prägende einheitliche weiße Farbe der Fassaden von Hauptgebäuden und Garagen durch eine entsprechende textliche Festsetzung zwingend vorgegeben sein solle. In diesem Zusammenhang wird auch angeregt, im WR- Bereich nur Neigungsdächer zuzulassen. Die laut Bebauungsplanentwurf zulässige Errichtung von Gebäuden mit Flachdach würde gegenüber den heute ausschließlich vorhandenen Neigungsdächern eine massive und störende Wirkung haben und widerspräche dem formulierten Ziel der Sicherung der vorhandenen Strukturen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, die charakteristische städtebauliche Struktur östlich der Straße „Am Schlossgarten“ durch Festsetzung planungsrechtlicher Grenzen zu sichern. Wie in den politischen Beschlüssen zum Erlass der Veränderungssperre Nr. 102 und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 532 sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zum Ausdruck kommt, zielt dieser darauf ab, unter Berücksichtigung der besonderen Lagegunst des Standorts, vorrangig eine in Höhe und Baumasse atypische Entwicklung des Bereichs (insbesondere Neubauten in zweiter Reihe) zu verhindern. Deshalb wurden zur Wahrung gestalterischer Freiheiten an diesem besonderen Standort im gesamten Plangebiet keine Festsetzungen zur Farbgebung der Fassaden sowie im WR-Gebiet keine Festsetzungen zur Dachform getroffen. Die Entwicklung von Gebäuden mit eigenständigem Charakter (Alleinstellungsmerkmal) wird an diesem Standort städtebaulich für vertretbar und als wünschenswert erachtet.

Beschlussvorschläge:

Der Anregung, im Plangebiet einheitlich weiße Außenfassaden zwingend festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.2)

Der Anregung, im WR-Gebiet Neigungsdächer zwingend festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.3)

3. Es wird angeregt, die Zeder auf dem Grundstück Am Schlossgarten Nr. 17 (Flurstück Nr. 333) als erhaltenswert festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine Festsetzung der Zeder als erhaltenswerter Baum gemäß § 9 Nr. 25 b BauGB ergibt sich aus Sicht des Fachamtes nach Art und Raumwirkung kein öffentlich begründeter Ansatz.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Zeder auf dem Grundstück Am Schlossgarten Nr. 17 (Flurstück Nr. 333) als erhaltenswert festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.4)

4. Es wird angeregt, für das nördlichste Baugrundstück im Plangebiet eine Eingrenzung des Baufeldes vorzunehmen, um die Möglichkeit einer Bebauung „in zweiter Reihe“ auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich des hier angesprochenen Grundstücks Am Schlossgarten Nr. 23 (Flurstücke Nr. 219, 330) setzt das Baufenster – wie bei den Nachbargrundstücken – eine maximale Tiefe von 21,50 m fest. Sofern innerhalb dieses Rahmens Gebäudeteile oder auch einzelne Gebäude verspringen, ist dies zulässig. Die Festsetzungen ermöglichen keine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, für das Grundstück Am Schlossgarten Nr. 23 (Flurstücke Nr. 219, 330) eine Eingrenzung des Baufeldes vorzunehmen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.5)

5. Es wird angeregt, im Bebauungsplan ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festzusetzen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudegrundfläche von 250 m² sei das Ziel des Bebauungsplans, nämlich die Sicherstellung einer relativ geringen Dichte und Sicherung des städtebaulichen (aufgelockerten) Charakters nicht gewährleistet und bedürfe flankierend als Mittelwert aus Bestandszahlen ermittelter GRZ- und GFZ- Ziffern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie einer zusätzlichen Festsetzung maximal zulässiger Geschosse bestimmt. Auf Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wurde bewusst verzichtet, da die Grundstücke unterschiedlich tief und insofern auch unterschiedlich groß sind; deshalb könnte selbst die gemäß BauNVO in Reinen Wohngebieten (WR) maximal zulässige GRZ von 0,4 nur auf den weniger tiefen Grundstücken ausgeschöpft werden. Auf Festsetzung einer niedrigeren GRZ wurde verzichtet, um an diesem Standort im Einzelfall großzügige Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Die maximale zulässige Gebäudegrundfläche entspricht der größten des Bestandes im Plangebiet. Eine weitere einschränkende Steuerung ergibt sich aus der Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohnungen (Zweiwohnungsklausel).

Der Bebauungsplan beinhaltet mit der Zielsetzung der Sicherung der charakteristischen städtebaulichen Struktur keine Status-quo-Aussage. Veränderungen und auch eine maßvolle Verdichtung werden ermöglicht, daraus folgt aber keine grundsätzliche Änderung des städtebaulichen Charakters.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bebauungsplan ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen auch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) festzusetzen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.6)

6. Es wird angeregt, für das Grundstück Hüfferstraße Nr. 28 (Flurstück Nr. 51) die Trennung des Baufeldes aufzuheben. Die Trennung der überbaubaren Grundstücksflächen würde eine weitere bauliche Entwicklung behindern und die Eigentümer über Gebühr einschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist auf den südlichen Teil des Grundstücks Hüfferstraße Nr. 28 beschränkt. Das Wohnhaus Hüfferstraße Nr. 28 gehört im städtebaulichen Kontext zwar einerseits zur Gebäudereihung westlich des Schlossgrabens, andererseits sind wegen der Orientierung zur Hüfferstraße und der Integration in deren nördliche Bestandsbebauung hier II bis max. III Geschosse und ein Neigungsdach als städtebaulich angemessene Kubatur festgesetzt. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 200 m². Innerhalb des festgesetzten Baufensters wäre die Errichtung eines Neubaus unter Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche von 250 m² möglich. Sofern der nördliche Teil des Grundstücks Hüfferstraße Nr. 28 zukünftig durch Teilung getrennt werden sollte, muss sich eine Neubebauung städtebaulich in die Typik der nördlich angrenzenden Villenstruktur anpassen und ist deshalb als WR-Gebiet, mit den entsprechenden Einschränkungen zur Anzahl zulässiger Geschosse und Wohnungen, festgesetzt.

Da der Erhalt des derzeitigen Gebäudes Hüfferstraße Nr. 28 bzw. im Falle eines Neubaus die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes in der Reihung entlang der Hüfferstraße städtebaulich wünschenswert ist und der Erhalt von den Eigentümern ebenfalls mit einem Sanierungsvorhaben derzeit angestrebt wird, kann der Begründung, hieraus ergebe sich eine Behinderung weiterer baulicher Entwicklung und eine Einschränkung über Gebühr, nicht gefolgt werden.

Für den nördlichen Teil des Grundstücks schafft der Bebauungsplan zugunsten des Grundstückseigentümers ein zusätzliches Baufenster im WR-Gebiet bei einer Grundstücksbreite von ca. 16,50 m.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, für das Grundstück Hüfferstraße Nr. 28 (Flurstück Nr. 51) die Trennung des Baufeldes aufzuheben, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.7)

7. Es wird angeregt, die Grenze des Bau- und Bodendenkmals im Bereich des Grundstücks Hüfferstraße Nr. 28 der örtlichen Situation (bestehende Böschungskante sowie versiegelte Garagenzufahrt) anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der östlich des Plangebiets liegende Schlossgarten (ehemaliger Hofgarten des kurfürstlichen Residenzschlosses) ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschung als Baudenkmal in die Denkmalliste (Ifd. Nr. 543) eingetragen. Mit der gleichen Abgrenzung ist die „Zitadelle Paulsburg / Residenzschloss mit Gartenanlage“ als Bodendenkmal (Ifd. Nr. 80) ausgewiesen.

Die Abgrenzung des Bau- und Bodendenkmals ergibt sich aus dessen Geschichte und aus dem Denkmalschutzrecht, auch wenn in der Vergangenheit in der örtlichen Situation Veränderungen an der Böschungskante zum Schlossgraben stattgefunden haben mögen.

Die aus dem Denkmalschutz übernommene Darstellung im Bebauungsplan kann daher nicht verändert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Grenze des Bau- und Bodendenkmals im Bereich des Grundstücks Hüfferstraße Nr. 28 der örtlichen Situation anzupassen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.8)

8. Es wird angeregt, die Baugrenzen im Bereich des Gebäudes Hüfferstraße Nr. 28 unter Bezugnahme auf einen bereits eingereichten Bauantrag zu verändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der engeren Umgebung von Bau- und Bodendenkmälern müssen gemäß § 9 (1) Abs. b des Denkmalschutzgesetzes bauliche Anlagen so gestaltet sein, dass Erscheinungsbild und Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigt werden.

Erhalt und Pflege von Denkmälern besitzen in der Stadt Münster einen hohen Stellenwert. Dieser findet unter anderem seinen rechtlichen Niederschlag in der Altstadtsatzung der Stadt Münster. In der Begründung zu § 4 der Altstadtsatzung (in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.02.2004), die bezüglich des hier betreffenden Grundstücks analog anzuwenden ist, heißt es: „Die Altstadt ist Standort einer größeren Zahl von denkmalwerten baulichen Anlagen sowie denkmalwerten Grün- Friedhofs- und Parkanlagen. Sie sind wichtige Zeugnisse der wechselvollen Geschichte dieser Stadt und tragen maßgeblich zur Unverwechselbarkeit des Stadtbildes und zur Identifizierung des Bürgers mit seiner Stadt bei. Auf ihre Eigenart ist deshalb bei Planungen besonders Rücksicht zu nehmen.“

Hiermit begründet sich der im Bebauungsplan festgesetzte 3 m breite Schutzabstand von der Grenze des Bau- und Bodendenkmals (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.8). Entsprechend ist an dieser Stelle, unter Zugrundelegung des Verlaufs des Schutzabstandes, die Baugrenze festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Baugrenzen im Bereich des Gebäudes Hüfferstraße Nr. 28 unter Bezugnahme auf einen bereits eingereichten Bauantrag zu verändern, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.9)

9. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Nord Westfalen regt an, zur Standortsicherung dreier im Planbereich bestehender nichtstörender Unternehmen des tertiären Bereichs, die in einem WR-Gebiet nicht zulässig seien, den Standort als WA-Gebiet festzusetzen oder durch Bezeichnung einer Ausnahme gemäß § 31 BauGB Rechnung zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der mit der Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zum Ausdruck gebrachte Charakter des Planbereichs als ein Wohngebiet mit besonderer Wohnruhe wird im Norden und Osten durch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Die im Westen angrenzende schmale Wohnstraße Am Schlossgarten dient in Form einer

Sackgasse ausschließlich der Fahrerschließung der Anlieger der beidseitigen I- bis II-geschossigen Wohnbebauung. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO wären Nutzungen zulässig, die sowohl verkehrlich zu Störungen beidseitig der Straße Am Schlossgarten und zur Reduzierung der Wohnruhe an diesem besonderen Wohnstandort führen könnten, als auch störende Auswirkungen auf den unmittelbar an die rückwärtigen Grundstücke angrenzenden Schlossgarten (Erholungsraum) hätten.

Den betreffenden Betrieben, für die keine Genehmigungen des Bauordnungsamtes vorliegen, obliegt es, nachträglich durch entsprechenden Antrag an das Bauordnungsamt prüfen zu lassen, ob eine Genehmigung im Sinne des § 13 BauNVO (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) erteilt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, statt eines Reinen Wohngebietes (WR) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen bzw. Ausnahmen von den Restriktionen eines Reinen Wohngebietes zuzulassen, wird nicht gefolgt.

(Beschlussvorschlag 1.10)

- 10.** Die Untere Denkmalbehörde bittet darum, in der Begründung zum Bebauungsplan die Absätze 1 bis 3 des Punktes 6.6 Denkmalschutz/ Archäologie wie folgt zu verändern:

„Der östlich des Plangebietes liegende Schlossgarten (ehemaliger Hofgarten des kurfürstlichen Residenzschlosses) ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschung als Baudenkmal in die Denkmalliste (Ifd. Nr. 543) eingetragen. Mit der gleichen Abgrenzung ist die „Zitadelle Paulsburg / Residenzschloss mit Gartenanlage“ als Bodendenkmal (Ifd. Nr. 80) ausgewiesen.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen Denkmäler den §§ 9 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, die festlegen, dass Veränderungen an ihnen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedürfen.“

Außerdem soll der erste Satz des Punktes 8.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter wie folgt verändert werden:

„Der Schlossgarten ist einschließlich des Schlossgrabens und dessen Böschung ein Bau- und Bodendenkmal.“

Schließlich wird auf die korrekte Bezeichnung des unter dem Textlichen Hinweis Nr. 2 angegebenen Fachamtes hingewiesen:

„Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bereich des Bodendenkmals „Zitadelle Paulsburg / Residenzschloss mit Gartenanlage“ ist mit der laufenden Nr. 80 in der Liste der im Eintragungsverfahren befindlichen Bodendenkmäler geführt bzw. ausgewiesen. Deshalb wird die Formulierung jeweils entsprechend der Anregung angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 532 wird aufgrund der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde geändert. Ebenso wird der diesbezügliche Hinweis in den textlichen Festsetzungen angepasst, sowie die Bezeichnung des Fachamtes korrigiert.

Die hier vorgenommenen Präzisierungen der Ausführungen zum Denkmalschutz unterliegen nicht der Abwägung. Daher erübrigt sich eine Beschlussfassung.