



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung,
Verkehrsplanung

23.05.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Voss
Telefon: 492-6143
Voss-Marlies@stadt-
muenster.de

Betrifft

Wigbold Wolbeck
Antrag auf Änderung des planungs- und baurechtlichen Regelwerks

Beratungsfolge

19.06.2018	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
21.06.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das geltende planungs- und baurechtliche Regelwerk für den Wigbold Wolbeck – bestehend aus dem Bebauungsplan Nr. 255 und der örtlichen „Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Wigbold Wolbeck“ – wird unverändert beibehalten.
2. Konkrete Planungs- und Genehmigungsprobleme sollen durch individuelle Einzelfallabstimmung und Ausschöpfen von Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten gelöst werden.
3. Der Antrag A-S/0014/2017 der CDU-Fraktion / BV Südost vom 02.05.2017 „Änderung der Gestaltungssatzung Wigbold vom 22.10.1979“ (Anlage 1) ist damit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Begründung:

Vorderhand zielt der in die BV Südost eingebrachte Antrag (Anlage 1) auf eine Änderung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Wigbold, um die Vorgaben des § 3 C für Straßen und Plätze zu lockern bzw. aufzuheben. In Gesprächen zu dem Antrag mit den Antragstellern wurde jedoch deutlich, dass letztlich vor allem die Festsetzung von Baulinien im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als hinderlich für die Entwicklung des Ortskerns gesehen und in Frage gestellt wird. In Absprache mit den o.g. Gesprächsteilnehmern ist der Antrag folgendermaßen zu verstehen:

Das geltende Planungsrecht für den Wigbold Wolbeck, insbesondere entlang der Achse Am Steintor / Münsterstraße, soll hinsichtlich der straßenbegleitenden Baufelder flexibilisiert werden. Das kann beispielsweise dadurch geschehen, dass durch Änderung des Bebauungsplans die straßenseitig festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und ergänzend über eine textliche Festsetzung Erweiterungen im rückwärtigen Bereich zugelassen werden.

Die Ortssatzung mit dem Ziel der Erhaltung des typischen historischen Ortsbilds wird weiter unterstützt, sie soll aber das aktuell erkennbare Potenzial der zukunftsfähigen Erneuerung und Belebung des Wigbolds nicht behindern. Das gilt sowohl hinsichtlich einer stellen- bzw. abschnittsweise moderaten Verbreiterung des Straßenraums als auch der Realisierung zeitgemäßer und zukunftsfähiger Wohn- und Geschäftsgebäude.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Anliegen, marode Gebäude leichter als bisher durch Neubauten ersetzen zu können und dabei den Straßenraum aufzulockern bzw. zu verbreitern, ist angesichts der heutigen Situation im Grundsatz nachvollziehbar. Die Verwaltung empfiehlt jedoch, die absehbare Verbesserung der Verkehrslage abzuwarten und das geltende planungs- und baurechtliche Regelwerk nicht einer grundlegenden Änderung zu unterziehen, sondern stattdessen auftretende bauliche Probleme wie in der Vergangenheit, ggf. noch flexibler als bisher, durch konstruktive Lösungen im Einzelfall zu bewältigen.

Begründung:

a) Geltendes Planungs- und Baurecht

Das planungs- und baurechtliche Regelwerk für den Wigbold Wolbeck besteht aus dem Bebauungsplan Nr. 255 und der örtlichen „Satzung zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Wigbold Wolbeck“. Die Satzung enthält Erhaltungsvorschriften nach § 39 h BBauG (heute § 172 BauGB) und Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW (heute § 86 BauO NRW). Diese drei Regelungselemente sind in ihren Zielen und Inhalten eng aufeinander abgestimmt. Die wesentliche Zielsetzung des gesamten Regelwerks liegt in der Erhaltung der einzigartigen städtebaulichen Besonderheiten des Wigbolds. Kein anderer Ortsteil kann eine so hohe geschichtliche Bedeutung aufweisen, die sich bis heute im Ortsbild ablesen lässt, wie Wolbeck. Damit verbunden ist das hohe Identifikationsbewusstsein der Bevölkerung mit dem Stadtteil.

Wolbeck wurde im 13. Jahrhundert gegründet und war mit der Landesburg bedeutender Sitz der Bischöfe von Münster. Am Rande der Landesburg entwickelte sich der Wigbold im Mittelalter auf planmäßig angelegtem Straßennetz. Die bauliche Struktur wird weitgehend durch den Maßstab der Ackerbürgerhäuser geprägt, die in einigen Bereichen bis heute das Ortsbild bestimmen. Charakteristisch sind die tiefen, schmalen Parzellen mit ihrer kleinteiligen Bebauung. Der Ortsgrundriss mit seinen beiden Hauptachsen, die zu den Übergängen über die Wigbold-Umwallung am Münstertor, Steintor und Hoftor führen, ist noch weitestgehend erhalten. Gerade in dem Bereich Am Steintor / Münsterstraße ist die ältere Bebauung erhalten und zeigt die Geschichte des Wigbolds besonders anschaulich.

So ist die historische Funktion des Wigbolds mit seinen ehemals vermutlich 12 Burgmannshöfen heute nicht nur im herausragenden Baudenkmal und ehemaligen Burgmannshof Drostenhof oder der Kirche ablesbar, sondern insbesondere auch in der städtebaulichen Gesamtanlage. Im Zusammenspiel zwischen Ortsgrundriss und Gebäuden ergeben sich in Teilen enge Straßenräume, die aber ein wichtiges Kennzeichen des alten Wigbolds sind und dem Ort seinen besonderen Charme geben. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan historisch begründet in etlichen Bereichen Baulinien festgesetzt, damit diese Qualität auch bei einer Neubebauung erhalten und erlebbar bleibt.

b) Straßen und Plätze

Die verkehrliche Problemlage im Ortskern ist seit Jahrzehnten bekannt und war deshalb ein zentraler Anlass für die Planungen zur Ortsumgehung, außerdem für das Impulsprogramm Münster-Wolbeck 2003 und zuletzt für das Entwicklungskonzept Wolbeck-Zentrum 2014. Sowohl 2003 wie auch 2014 stand jedoch als ebenso wichtiger Entwicklungsbaustein die Bewahrung und Aufwertung des historischen Wigbolds im Fokus. Daher ist eine bauliche Aufweitung des Straßenraums Am Steintor / Münsterstraße, die in periodischen Abständen in der BV Südost diskutiert worden ist, doch immer wieder zugunsten seines historischen Wertes verworfen worden.

Um dennoch die Ziele des Erhaltens und des Gestaltens in Einklang zu bringen, sind im Entwicklungskonzept 2014 auch Wege gesucht und gefunden worden, wie man die Verkehrssituation und die Straßenraumgestaltung voranbringen und gleichzeitig die städtebauliche Identität des Wigbolds erhalten und stärken kann. Als ein Beispiel für gute Lösungen für eine ähnliche Aufgabe sei zum Vergleich die Altstadt von Telgte genannt, wo die Enge von 8-9 m zwischen den Baufluchten, die im Wigbold nur noch an wenigen Stellen vorhanden ist, durchgängig prägend ist und mit einer gelungenen Straßenraum- und Pflastergestaltung sehr gut bewältigt wird (Anlage 2: Beispiel Telgte).

In ähnlichem Sinne schlägt das Entwicklungskonzept 2014 etliche Verbesserungsmaßnahmen vor, darunter Tempo 20 für den Bereich zwischen Lasthaus und Drostenhof (Broschüre der Stadt Münster, S. 46-54). Leider sind alle diese Maßnahmen erst nach voller Funktionsfähigkeit der Ortsumgehung durch Anbindung der Eschstraße umsetzbar. Deshalb dauert der problematische verkehrliche Zustand bedauerlicherweise noch an, sein Ende ist aber abzusehen.

c) Bauen

Für die gewünschte Vereinfachung der Genehmigung von Bauvorhaben im Wigbold ist zu berücksichtigen, dass die geltende Erhaltungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt beinhaltet, nach dem jedes Vorhaben auf seine Bedeutung für den Erhalt der städtebaulichen Gestalt zu prüfen ist. Dadurch können sich Hindernisse gegenüber Abbruch- und Neubaubegehren ergeben. Dies betrifft aber bei weitem nicht alle Gebäude im Wigbold, sondern ist auf einzelne historische Gebäude und städtebauliche Ensembles beschränkt (Anlage 3: Übersicht über die erhaltenswerten Gebäude und Bereiche), die für die städtebauliche Identität des Wigbold allerdings auch von essentieller Bedeutung sind. Alle anderen Gebäude können jederzeit modernisiert oder ersetzt werden.

Dass dabei dann an den festgesetzten Baulinien zu bauen ist, sollte als Grundsatz beibehalten werden, denn gerade die relative enge und bewegte Abfolge von Perspektiven und Ensembles im Straßenraum macht den historischen Charakter und die Identität des Wigbolds aus. Probleme, die sich daraus im Einzelfall ergeben können, sollten durch konkrete Lösungen im Einzelfall bewältigt werden. Der städtebauliche Anspruch Wolbecks, der in den aufeinander abgestimmten planungsrechtlichen Instrumenten für den Wigbold zum Ausdruck kommt, sollte Verpflichtung für gut durchdachte und individuell auf den Ort zugeschnittene bauliche Lösungen sein und bleiben.

In der Vergangenheit sind vielfach in Abstimmung mit den Eigentümern und Architekten sowohl der Ersatz von abgängiger Bausubstanz zugelassen als auch häufig Abweichungen vom Bebauungsplan befürwortet worden (Anlage 4: Übersicht über Bauvorhaben mit Abweichungen vom Bebauungsplan). Mit dieser flexiblen Einzelfallbetrachtung konnte jeweils auf die konkreten Planungen eingegangen und, z.B. durch Veränderung der Baufelder, ein Ausgleich zwischen Erhalten und Gestalten auch im Sinne der Bauherren gefunden werden. Die Zusammenarbeit zwischen Bauordnung, Bebauungsplanung und Denkmalbehörde und gemeinsame sorgfältige Beratung mit den Eigentümern bzw. ihren Architekten hat sich dabei bewährt. Bearbeitungsprobleme bei einzelnen Bauvorhaben in der jüngeren Zeit sind inzwischen ausgeräumt.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Praxis der Abstimmung im Einzelfall fortzuführen und, wo nötig, noch flexibler zu handhaben, um die aktuelle positive Dynamik im Ortskern zu fördern. Das planungs- und baurechtliche Regelwerk für den Wigbold hat sich aber im Großen und Ganzen bewährt und bietet gerade mit seiner Zielrichtung des Ausgleichs zwischen Bewahren der Historie und Gestalten für die Zukunft den richtigen Rahmen, um das für die Entwicklung Wolbecks wichtige Potential des historischen Wigbold noch stärker auszuschöpfen.

Der hohe Wert des Regelwerks, der vor allem im Schutz der städtebaulichen Identität des Ortsteils besteht, sollte nicht wegen in Teilbereichen bestehender, jedoch in absehbarer Zeit lösbarer Verkehrsprobleme oder wegen vermeintlich zeitgemäßer Standard-Neubaulösungen aufgegeben werden. Die Erhaltung des städtebaulichen Ensembles ist für die historische Bedeutung, das Stadtbild und die Identifikation der Bürgerschaft im Wigbold Wolbeck das langfristig wichtigere Anliegen.

I.V.

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

1. Antrag A-S/0014/2017 der CDU-Fraktion / BV Südost vom 02.05.2017
„Änderung der Gestaltungssatzung Wigbold vom 22.10.1979“
2. Beispiel Telgte
3. Übersicht über die erhaltenswerten Gebäude und Bereiche
4. Übersicht über Bauvorhaben mit Abweichungen vom Bebauungsplan