



Stadtplanungsamt

28.09.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen / Herr Husmann

Telefon: 492-6121 /
492-6194

Fiegen@stadt-muenster.de /
Husmann@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Klausenerstraße [Aaseestadt] -
Kenntnisnahme des geänderten Entwurfs / Erneute öffentliche Auslegung

Beratungsfolge

| | | |
|------------|---|---------|
| 18.10.2022 | Bezirksvertretung Münster-Mitte | Bericht |
| 20.10.2022 | Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung | Bericht |

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen.

Ausgangslage

Das Einfamilienhausgebiet der Aaseestadt, in den 1960er Jahren als durchgrüntes Wohngebiet ent-standen, befindet sich seit Jahren im Generationenwechsel. Dabei findet parallel ein grundsätzlich städtebaulich wünschenswerter Nachverdichtungsprozess statt. Aus städtebaulicher Sicht sollte die-ser jedoch nicht zu einer Überformung des Gebiets führen. Bei jüngeren Bauvorhaben zeigte sich jedoch verstärkt, dass sich die Nachverdichtungsbestrebungen mit dem vorhandenen planungsrecht-lichen Rahmen – dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 – nicht mehr effektiv in einem verträglichen Rahmen begleiten und steuern lassen. Daher wurde 2015 ein Aufstellungsbeschluss für einen Be-bauungsplan gefasst (siehe Vorlage Nr. V/0220/2015), der den Festsetzungsrahmen für eine verträg-liche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung in diesem Stadtbereich schaffen soll.

Steuerungsmechanismen

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf soll die gewünschte Steuerung der Nachverdichtung ermög-lichen. Er lässt eine neue städtebauliche Dichte zu, die etwas höher als die ursprüngliche Bebauung der 60er Jahre ist. Mit seinen Regelungsmechanismen wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass die Nachverdichtungsprozesse nicht zu einer Überformung des Gebiets und einer Überlastung der Er-schließungssysteme führen.

Zur Wahrung der Gebietscharakteristik limitiert der Bebauungsplan für das vollständig bebaute

Wohngebiet die zulässige Kubatur der Gebäude durch First- und Traufhöhenbegrenzungen sowie Festsetzung der Dachform, regelt die Lage und Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und sichert die prägenden Freiraumstrukturen aus Garten- und Vorgartenbereichen, sowie der vorhandenen öffentlichen Grünstrukturen.

Nachverdichtungsmöglichkeiten sind so in diesem Festsetzungsrahmen der prägenden Strukturen möglich. Diese sind für die einzelnen Grundstücke sehr unterschiedlich. Vielfach zeigt sich Entwicklungspotenzial durch noch nicht ausgeschöpfte Erweiterungsmöglichkeiten der Baufelder oder Höhenbegrenzungen. Bei einigen Teilbereichen sind diese – aufgrund der klaren Prägungen der Bestandsstrukturen – jedoch enger. Betroffen sind hier vor allem die Reihenhausstrukturen. Hier bieten beispielsweise rückwärtige Erweiterungsbereiche Nachverdichtungsoptionen, ohne die prägenden Strukturen anzugreifen.

Beteiligungsschritte

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.03.2017 in Form einer Bürgeranhörung als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand statt vom 20.04. bis zum 21.05.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.05. bis einschließlich 09.06.2022 durchgeführt. In diesen Zeitraum wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 im Kundenzentrum des Stadthauses 3 öffentlich ausgelegt und war im Internetportal der Stadt Münster einsehbar. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die zu diesen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Neben individuellen Belangen haben sich einige übergreifende Themenkomplexe aus den Stellungnahmen herausgestellt. Im Folgenden werden diese Themen dargestellt und der Umgang mit ihnen erläutert:

- In zahlreichen Stellungnahmen wurden die Festsetzungen zum Thema Dach bzw. Dachgauben und Dacheinschnitte kritisiert. Teilweise wurde angeregt, diese den Dachausbau betreffenden Festsetzungen vollständig herauszunehmen. In anderen Fällen wurde gewünscht, den festgesetzten Abstand von 0,5 m von der Oberkante Dachaufbau zum höher gelegenen Dachfirst zu überarbeiten, da in einigen Bestandgebäuden mit geringer Dachneigung bei einem Ausbau des Dachs mit Dachgauben die erforderliche Höhe für Aufenthaltsräume nicht eingehalten werden könne (siehe textliche Festsetzung 2.1.2).

Die Dachformen der Bestandsgebäude sind in vielen Teilbereichen des Plangebiets homogen und stark gebietsprägend, sodass diese nach Ansicht der Verwaltung auch in zukünftigen Entwicklungen klar ablesbar sein sollen. Die Steuerung hinsichtlich der Unterordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist somit erforderlich und die festgesetzten 0,5 m sichern eine homogene Entwicklung im gesamten Gebiet. Aufbauend auf dieser Unterordnung wurde im vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans ein einzuhaltender Abstand von 0,3 m vom seitlichen Dachrand bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ergänzt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für eine Nutzung bzw. einen Ausbau des Dachs Dachgauben nicht zwingend erforderlich sind.

- Im bisherigen Bebauungsplanentwurf war die Größe der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 10 m² beschränkt. In der Überarbeitung wurde dieses Maß in Bezugnahme auf einige Stellungnahmen durch Anwohnende auf 15 m² erhöht (siehe textliche Festsetzung 1.2.1). Dies soll eine vielfältigere Nutzung der Nebenanlagen und / oder der Gartenflächen ermöglichen. Die grundsätzliche Beschränkung der Fläche für Nebenanlagen wird beibehalten, um die starke Durchgrünung des Gebiets zu wahren und der nötigen Klimaanpassung städtischer Gebiete Rechnung zu tragen.

- Die Reihenhaussiedlung Huberstraße bildet heute eine gut funktionierende und starke Nachbarschaft. Zahlreiche Bewohner und Bewohnerinnen befürchten, dass die im vorliegenden Entwurf eröffneten Erweiterungsmöglichkeiten der Reihenhäuser um eine Bautiefe von 3 m im Erdgeschoss eine nachteilige Entwicklung zur Folge haben werden. Neben der Beeinträchtigung der Wohnqualität durch z. B. Verschattung, Lärm, Einblicke oder erhöhte Versiegelung wird durch das Entwicklungspotenzial eine verstärkte Attraktivität der Gebäude für Investoren befürchtet, die in Folge zu Verdrängungsmechanismen führen könne.

Ein Entwicklungspotenzial der Strukturen wird jedoch seitens der Verwaltung als wichtig betrachtet, um der zukünftigen Entwicklung des Wohn- und Lebensraums Sorge tragen zu können. Eine Beschränkung dieses Potenzials in der nicht denkmalgeschützten Bebauung wäre nicht verhältnismäßig. Darüber hinaus werden bei baulichen Veränderungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung (BauO NRW) gewährleistet.

- Darüber hinaus wird befürchtet, die zulässige Anzahl von zwei Wohneinheiten (WE) pro Reihnhaus zu Grundstücksteilungen führen werde. So könnten pro heutigem Reihnhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten zwei neue Reihenhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten entstehen. Vorbild dafür böten bereits umgesetzte Mehrfamilienhausbebauungen in der Nachbarschaft.

Die Struktur der Reihenhäuser gibt jedoch bereits heute ein starkes städtebauliches Gerüst vor und die überwiegend schmalen Parzellen lassen nicht befürchten, dass die beschriebene Entwicklung der Teilung häufig angewendet werden könnte. Sollte eine Teilung einer Parzelle bzw. die Errichtung von zwei statt einem Reihnhaus bei Wahrung aller rechtlichen Belange möglich sein, so ist nach Ansicht der Verwaltung die Verdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der gegebenen innerstädtischen Lage als gebietsverträglich anzusehen.

- Zahlreiche Stellungnahmen regen einen flächenmäßig größeren Zuschnitt der Baugrenzen, sowie eine höhere Anzahl an zulässigen Wohneinheiten an.

Aktuell sind in den Gebieten WR 2-5 zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Gebäudeeinheit einer Hausgruppe zulässig, sowie im Gebiet WR 1 eine Wohneinheit je vollendete 200 m² Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2). Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 575 ist die Schaffung eines städtebaulichen Rahmens, der dem Gebiet langfristig eine harmonisch gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht und Nachverdichtung nachhaltig steuert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird bereits eine höhere städtebauliche Dichte zugelassen, als die in den 60er Jahren entstandene ursprüngliche Bebauung aufweist. Der Entwicklungsspielraum wird hier seitens der Verwaltung als nachhaltig und notwendig erachtet, um u. a. einer zukünftigen Entwicklung des Wohn- und Lebensraums und beispielsweise energetisch notwendigen Sanierungen Sorge tragen zu können. Eine stärkere Verdichtung als aktuell festgesetzt, durch etwa vergrößerte Baufelder oder mehr Wohneinheiten je Haus, würde jedoch zu einer zu starken Überformung des Gebietscharakters und Überlastung der Erschließungssysteme führen.

- Es besteht die Sorge, dass das bestehende Erschließungssystem und der vorhandene öffentliche Parkraum durch zukünftige Verdichtung im Gebiet zu stark überlastet werden. Der beschriebene befürchtete Zuzug von größtenteils Singlehaushalten oder gutverdienenden kinderlosen Paaren mit mehr als einem Pkw je Haushalt werde dies noch weiter verstärken.

Hierzu ist anzumerken, dass die mögliche Verdichtung durch festgelegte Baugrenzen und die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten insoweit begrenzt wird, dass eine gebietsverträgliche Entwicklung gesichert ist. Neben der Nachweispflicht der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen oder einem nahegelegenen Grundstück und nicht auf öffentlichen Flächen (vgl. Stellplatzsatzung der Stadt Münster, § 4 Abs. 1) ist die innerstädtische Lage des Gebiets hervorzuheben. Eine gute ÖPNV-, sowie Fuß- und Fahrraderreichbarkeit ist gewährleistet und im Sinne der

Mobilitätswende ist eine Stärkung dieser Mobilitätsformen und eine innerstädtische Verdichtung in guter Anbindung notwendig.

Neben den oben beschriebenen, auf Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung beruhenden Modifikationen wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 nach der ersten öffentlichen Auslegung auch noch in den folgenden Punkten geändert:

- Aufbauend auf den durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Vorlagen zu Klimaschutzzielen (siehe Vorlage Nr. V/0770/2019) und zur Solarverpflichtung (siehe Vorlage Nr. V/0319/2022) wurde im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 die textliche Festsetzung Nr. 1.8.1 hinzugefügt. Diese setzt eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern oder wahlweise Fassaden bei Neubauten fest. Diese Pflicht gilt auch für Bestandsbauten, sofern grundlegende Dachsanierungen oder Dachausbauten vorgenommen werden. Grundlegende Dachsanierungen und Dachausbauten liegen vor, wenn für die geplante Baumaßnahme am Dach eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Festsetzung trägt zu einem flächenschonenden Ausbau erneuerbarer Energien und einer Klimaanpassung im städtischen Bestandsquartier Aaseestadt bei.
- Im Eckbereich Delpstraße / Geschwister-Scholl-Straße zeugt eine deutlich ältere Stieleiche von einer im Vorfeld der Siedlungsentwicklung dort ansässigen Gärtnerei. Dieser Baum wurde aus städtebaulichen Gründen als erhaltenswert festgesetzt und in die Planzeichnung mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass in Zukunft die voraussichtlich im Jahr 2023 eingeführte Satzung zum Schutze und zur Entwicklung des Baumbestands in der Stadt Münster zu berücksichtigen sein wird (siehe Vorlage Nr. V/0038/2022).

Weiteres Verfahren

Die beschriebenen Änderungen wurden neben Anpassungen in Einzelfällen und klarstellenden Formulierungen innerhalb der textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Vorentwurf mit aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Entwurf im Sinne der Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz noch einmal überprüft und überarbeitet.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen eine erneute öffentliche Auslegung beabsichtigt. Die grundsätzlichen Planungsabsichten des Bebauungsplans bleiben bestehen.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1: Geänderter Entwurf des Bebauungsplans (Verkleinerung)
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum geänderten Entwurf
- Anlage 3: Begründung zum geänderten Entwurf