



Stadtplanungsamt

21.03.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Fiegen /
 Herr Husmann
 Telefon: 492-6121 /
 492-6194
 Fiegen@stadt-muenster.de /
 Husmann@stadt-
 muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße [Aaseestadt]
 1. Beschluss über die Stellungnahmen
 2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

25.04.2023	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
04.05.2023	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
10.05.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
10.05.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße wird wie folgt Beschluss gefasst:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 nicht gefolgt:

- Der Anregung, eine höhere Dichte im Plangebiet zuzulassen, im Einzelnen durch eine Erhöhung der GRZ, Veränderung der Baugrenzen, Erhöhung der zulässigen Geschossigkeiten, Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten (siehe Anlage 1, Nr. 1.1.1, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10., 1.2.2, 1.4.2, 1.5.1, 3.2.1, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.2, 3.10.3, 3.10.4, 3.10.5, 3.10.6, 3.10.7, 3.15.1, 3.15.2, 3.15.3, 3.15.5, 3.15.8, 3.15.9, 3.15.11, 3.21.3, 3.21.4, 3.21.5, 3.23.1, 5.10.1, 5.10.2, 5.10.3, 5.10.4, 5.12.1, 5.13.1, 5.13.2, 5.13.3, 5.13.4, 5.13.5, 5.13.6, 5.13.11, 5.13.13).
- Der Anregung, die Firsthöhe im WR 2 um 1 Meter zu erhöhen (siehe Anlage 1, Nr. 1.1.11).

- 1.3 Der Anregung der Festsetzung einer südlichen Traufhöhe von 7 m im WR 2 (siehe Anlage 1, Nr. 1.1.12, 3.4.8).
- 1.4 Der Anregung zur Änderung der festgesetzten Firstrichtung (siehe Anlage 1, Nr. 1.2.1, 3.6.1).
- 1.5 Der Anregung, im WR 1 die Anzahl der Wohneinheiten auf 4 pro Grundstück zu begrenzen sowie die Mindestgrößen von Grundstücken festzusetzen (siehe Anlage 1, Nr. 1.4.1).
- 1.6 Der Anregung, für das WR 5 eine geschlossene Bauweise festzusetzen (siehe Anlage 1, Nr. 1.4.3).
- 1.7 Der Anregung, im WR 1 die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit auf 2 zu beschränken (siehe Anlage 1, Nr. 1.6.3).
- 1.8 Der Anregung, die Firsthöhe in Bereichen von Einfamilienhausbebauung bzw. Bebauung mit zwei zulässigen Wohneinheiten auf maximal 6,5 m zu beschränken. (siehe Anlage 1, Nr. 1.6.4).
- 1.9 Der Anregung, kleinteiligere Teilquartiere zu definieren, die als Übergangsbereiche zwischen unterschiedlichen Festsetzungsrahmen vermitteln sollen (siehe Anlage 1, Nr. 1.7.4).
- 1.10 Der Stellungnahme, die Planung schütze nicht den ursprünglichen Gebietscharakter der Aaseestadt (siehe Anlage 1, Nr. 3.1.1, 3.1.2, 3.11.5, 3.14.7, 3.25.8).
- 1.11 Den Anregungen und Bedenken zum Themenfeld Klima und Freiraum, im Einzelnen zu Negativeffekten aus zusätzlicher Versiegelung, zum Wegfall von Bäumen durch Umbauten/Neuplanungen, zu negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna (siehe Anlage 1, Nr. 3.1.3, 3.3.7, 3.11.4, 3.11.7, 3.19.4, 3.20.6, 3.24.5, 3.24.12, 3.25.7, 3.25.9, 3.27.2, 4.5.2, 5.1.7).
- 1.12 Den Bedenken gegenüber zu starker baulicher Verdichtung und damit verbunden der Anregung zur Festsetzung einer geringeren zulässigen Dichte, im Einzelnen durch die Verringerung der maximal zulässigen Wohneinheiten, das Entfallen der Erweiterungsmöglichkeiten im EG der Reihenhausergebiete, durch die zusätzliche Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheit auf 1 WE pro 200 m² für die Reihenhausergebiete (siehe Anlage 1, Nr. 3.1.4, 3.11.6, 3.11.7, 3.14.1, 3.14.3, 3.14.8, 3.16.2, 3.16.9, 3.17.1, 3.17.3, 3.17.7, 3.18.1, 3.18.2, 3.18.9, 3.18.12, 3.20.3, 3.20.10, 3.20.11, 3.22.1, 3.22.6, 3.24.6, 3.24.7, 3.24.8, 3.24.13, 3.26.1, 5.11.3, 5.11.5, 5.11.6).
- 1.13 Den Anregungen und Bedenken zum Themenfeld Verkehr, im Einzelnen zur zukünftigen Überlastung des Straßenraums durch einen zunehmenden (ruhenden) Verkehr, der Notwendigkeit von mehr nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohneinheit auf eigenem Grund sowie der Umwandlung von Gartenbereichen in Flächen für Garagen und Stellplätze (siehe Anlage 1, Nr. 3.1.5, 3.14.4, 3.14.7, 3.16.10, 3.17.4, 3.18.10, 3.18.11, 3.20.4, 3.22.4, 3.24.9, 3.24.10, 3.25.4, 3.25.9, 3.25.10, 3.26.1, 3.27.3, 3.27.4, 5.13.8).
- 1.14 Der Anregung zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Plangebiet (siehe Anlage 1, Nr. 3.3.1, 5.1.1).
- 1.15 Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Aaseestadt zu erweitern (siehe Anlage 1, Nr. 3.3.10, 5.1.10).
- 1.16 Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 2.1.2 zum einzuhaltenden Abstand von Dachausbauten und Dacheinschnitten von 0,5 m zum darüber liegenden Hauptfirst zu ändern oder entfallen zu lassen (siehe Anlage 1, Nr. 3.7.2, 3.7.6, 3.7.7, 3.8.2, 3.8.5, 3.8.6, 3.9.2,

3.9.5, 3.9.6, 3.12.2, 3.12.5, 3.12.6, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.6, 5.4.7, 5.8.1, 5.8.2, 5.8.3, 5.8.5, 5.8.6).

- 1.17 Den Einschätzungen und Bedenken, die Planung führe zu einer Minderung der Lebens- und Wohnqualitäten (insbesondere die Erweiterungsmöglichkeiten im EG in den Reihenhausbereichen), zur Gentrifizierung, zum negativen Einfluss auf die bestehende Nachbarschaft, dem Verlust der sozialen Kontrolle im Quartier und dem vorwiegenden Anzug von finanzstarken Investoren ins Gebiet (siehe Anlage 1, Nr. 3.11.1, 3.11.7, 3.11.8, 3.11.12, 3.11.13, 3.14.1, 3.14.2, 3.14.5, 3.14.6, 3.14.7, 3.16.3, 3.16.4, 3.16.7, 3.16.8, 3.17.1, 3.17.2, 3.17.5, 3.17.6, 3.18.3, 3.18.4, 3.18.7, 3.18.8, 3.18.9, 3.18.13, 3.18.14, 3.18.15, 3.19.1, 3.19.2, 3.19.3, 3.19.5, 3.20.1, 3.20.2, 3.20.5, 3.20.7, 3.20.8, 3.20.9, 3.22.2, 3.22.3, 3.22.5, 3.24.1, 3.24.2, 3.24.3, 3.24.4, 3.24.5, 3.24.10, 3.24.11, 3.25.1, 3.25.3, 3.25.5, 3.25.6, 3.25.12, 3.27.1, 5.5.1, 5.5.3, 5.6.1, 5.7.2, 5.11.1, 5.11.2).
- 1.18 Der Anregung, in den Gartenbereichen Festsetzungen zur Art und Höhe der Einfriedungen aufzunehmen (siehe Anlage 1, Nr. 3.11.10).
- 1.19 Der Anregung, Zufahrten im Vorgartenbereich nur auf einer Breite von 3,0 m zuzulassen und die Herstellung der Zufahrt aus wasserdurchlässigem Material festzulegen (siehe Anlage 1, Nr. 3.13.1).
- 1.20 Der Anregung, die festgesetzten Garagen an der Delpstraße um weitere Garagen zu erweitern (siehe Anlage 1, Nr. 3.15.6).
- 1.21 Den Bedenken, dass nicht die Interessen aller Eigentümer in der Planung berücksichtigt werden, vor allem vor dem Hintergrund der in letzter Zeit stark zugenommenen Verdichtungsprozesse (siehe Anlage 1, Nr. 3.15.7).
- 1.22 Der Anregung, die Zulässigkeit von Nebenanlagen weniger stark einzuschränken (siehe Anlage 1, Nr. 3.15.10).
- 1.23 Der Anregung, die Baugrenzen um die Fläche von Garagen zu erweitern, hier besonders um den Anforderungen an barrierefreie / seniorgerechte Lagermöglichkeiten zu genügen (siehe Anlage 1, Nr. 3.23.3, 3.23.4).
- 1.24 Den Bedenken, dass die Planung zu erhöhtem Leerstand führen würde (siehe Anlage 1, Nr. 3.25.2).
- 1.25 Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 zu Schottergärten klarstellend umzuformulieren (siehe Anlage 1, Nr. 4.1.1).
- 1.26 Der Anregung, den Umweltbericht um das Thema Baumfällung auszuweiten bzw. zusätzliche Bäume unter Schutz zu stellen (siehe Anlage 1, Nr. 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5).
- 1.27 Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1.8.1 zur Verpflichtung der Errichtung von Solaranlagen insofern zu ändern, dass eine Verpflichtung zum Einsatz nachhaltiger Energieträger festgesetzt wird oder diese zurückzunehmen, wenn bereits die Versorgung durch erneuerbare Energien gegeben ist (siehe Anlage 1, Nr. 5.3.1, 5.13.14).
- 1.28 Der Stellungnahme, die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen zu reduzieren (siehe Anlage 1, Nr. 5.5.2, 5.7.3, 5.11.4).
- 1.29 Der Anregung, eine erneute Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen vor Ort durchzuführen (siehe Anlage 1, Nr. 5.7.4).

- 1.30 Der Anregung, Stellplätze im Vorgartenbereich zuzulassen und darüber hinaus Zufahrten / Garagen auf den privaten Grundstücken zu kennzeichnen (siehe Anlage 1, Nr. 5.12.2).
 - 1.31 Der Anregung, das Pflanzgebot entlang der Delpstraße zu reduzieren bzw. zurückzunehmen und entlang der Mecklenbecker Straße ein Pflanzgebot festzusetzen (siehe Anlage 1, Nr. 5.13.7).
 - 1.32 Der Anregung der Festsetzung einer Mindestgröße von Flachdachflächen zur Verpflichtung einer Dachbegrünung nach textlicher Festsetzung Nr. 1.5.4 (siehe Anlage 1, Nr. 5.13.9).
 - 1.33 Der Anregung zur Rücknahme bzw. Veränderung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2.2 zu angleichender Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern (siehe Anlage 1, Nr. 5.13.10).
 - 1.34 Der Anregung, einzelne Grundstücke anderen sich durch städtebauliche Merkmale charakterisierenden Teilbereichen zuzuordnen (siehe Anlage 1, Nr. 5.13.12).
- 2 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575: Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Delpstraße / Goerdelerstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße / Maringstraße / Klausenerstraße wird gemäß §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 575 wird ebenfalls beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die obenstehenden Beschlüsse entstehen der Stadt Münster keine unmittelbaren Kosten.

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat am 06.05.2015 einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für das Plangebiet Mecklenbecker Straße / Huberstraße / Geschwister-Scholl-Straße / Beckstraße / Bonhoefferstraße gefasst (siehe Vorlage Nr. V/0220/2015). Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 06.04.2022 um den Bereich südlich der Bonhoefferstraße bis zum Ende der Klausenerstraße, sowie im Osten um den Bereich der Reihenhäuser an der Goerdelerstraße erweitert (siehe Vorlage Nr. V/0121/2022). Das Einfamilienhausgebiet der Aaseestadt, in den 60er Jahren als durchgrüntes Wohngebiet entstanden, befindet sich seit Jahren im Generationenwechsel. Dabei findet parallel ein grundsätzlich städtebaulich wünschenswerter Nachverdichtungsprozess statt. Aus städtebaulicher Sicht sollte dieser jedoch nicht zu einer Überformung des Gebiets führen. Bei jüngeren Bauvorhaben zeigte sich jedoch verstärkt, dass sich die Nachverdichtungsbestrebungen mit dem vorhandenen planungsrechtlichen Rahmen – dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 – nicht mehr effektiv in einem verträglichen Rahmen begleiten und steuern lassen. Daher sollte der aufzustellende Bebauungsplan einen Festsetzungsrahmen für eine verträgliche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung in diesem Stadtbereich schaffen.

Steuerungsmechanismen

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf soll die gewünschte Steuerung der Nachverdichtung ermöglichen. 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 Erschließungssysteme 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 Entwicklungspotential 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. In der Gesamtabwägung wird die Erhaltung der prägenden Strukturen hierbei stärker gewichtet als die individuellen Erweiterungswünsche der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer.

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 diesem 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.

Aufgrund zahlreicher im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet. Neben individuellen Belangen haben sich einige übergreifende Themenkomplexe u.a. zur zulässigen Dichte, Möglichkeiten der Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Überlastung der Verkehrsinfrastruktur aus den Stellungnahmen herausgestellt. In der Vorlage Nr. V/0570/2022 wurden diese Themen und der Umgang mit ihnen ausführlich dargestellt und der Bezirksvertretung Münster-Mitte sowie dem Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung als Berichtsvorlage vorgelegt.

Aufbauend auf den durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Vorlagen zu Klimaschutzzielen (siehe Vorlage Nr. V/0770/2019) und zur Solarpflicht (siehe Vorlage Nr. V/0319/2022) wurde neben den oben genannten, auf Anregungen aus der Öffentlichkeit beruhenden Änderungen, im erneut ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 575 unter anderem auch 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 bei.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde eine erneute Beteiligung vom 14.11. bis einschließlich 28.11.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurde der geänderte 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 erneut beteiligt.

Die zu den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen sind insgesamt in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt und abgewogen worden. Zu ihnen soll entsprechend den obenstehenden Beschlussvorschlägen unter 1 Beschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan

Nr. 575 muss aufgrund der Beschlussvorschläge unter 1 nicht geändert oder ergänzt werden. Eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist daher nicht erforderlich. Somit kann nun der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 575 gefasst werden (Beschlussvorschlag 2).

Im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die sich inhaltlich einordnen lassen zum einen in die Gruppe derer, die sich für bestimmte Grundstücke im Plangebiet weitergehende Freiheiten wünschen und zum anderen derer, die sich zu bestimmten Themen eine noch strikere Regulierung vorstellen können. In der Gesamtschau hält die Verwaltung den letzten Entwurfsstand für den angemessenen Kompromiss in diesem Spannungsfeld, um mit dem Festsetzungskanon die Sicherung der prägenden Strukturen angemessen zu gewährleisten.

Weitere Informationen können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A
Anlage 1 – Stellungnahmen
Anlage 2 – Begründung
Anlage 3 – Textliche Festsetzungen
Anlage 4 – Plan-Verkleinerung