

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 480: Steinfurter Straße / Melchersstraße / Nordstraße / Promenade

#### Inhalt

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
  - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalte des Bebauungsplans
  - 6.1 Grundzüge der Planung
  - 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
    - 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
    - 6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 6.2.3 Firstrichtung, Dachform, Material, Farbgebung, Werbeanlagen
    - 6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen
    - 6.2.5 Freiflächen, Begrünung
  - 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung
  - 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
  - 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur
  - 6.6 Öffentliche Grünflächen
  - 6.7 Immissionsschutz
  - 6.8 Altlasten / Altstandorte
  - 6.9 Denkmalschutz / Archäologie
7. Auswirkungen auf die Umwelt
8. Gesamtabwägung
9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

## 1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Das Kreuzviertel ist ein attraktives zentrumnahes Wohnviertel aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Neben den aus dieser Zeit erhaltenen, zum großen Teil denkmalwerten Wohngebäuden bestimmt vor allem die gründerzeitliche Blockstruktur seine besondere städtebauliche Qualität. Dieser klassischen Struktur kommt gerade in der heutigen Zeit besondere Bedeutung zu, da sie die Möglichkeit bietet, trotz hoher baulicher Dichte in den von den Emissionen des Straßenverkehrs und Versiegelung abgewandten Blockinnenbereichen Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu schaffen. Dieses Potential kann jedoch nur dann genutzt werden, wenn bauliche Verdichtung und Verkehr in den Blockinnenbereichen begrenzt bleiben.

Die attraktive Wohnlage veranlasst Eigentümer seit Jahren, nicht nur im Bereich der Straßenrandbebauung, sondern auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Wohnbebauung sowie oberirdische Stellplatz- und Garagenanlagen zu beantragen. Das geltende Planungsrecht - unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - bietet nur eine unzureichende Grundlage, um solchen Tendenzen zu begegnen und die „grünen Lungen“ des Kreuzviertels zu erhalten.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Münster die Aufstellung von Bebauungsplänen für das Kreuzviertel beschlossen, die städtebauliche Fehlentwicklungen ausschließen und eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauanträge schaffen sollen. Wegen der beträchtlichen räumlichen Ausdehnung erfolgt eine Aufteilung in drei Plangebiete mit einem nordwestlichen Teil (Nr. 479), einem östlichen Teil (Nr. 481) sowie dem vorliegenden westlichen Teil (Nr. 480).

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Melchersstraße im Norden
- die Nordstraße im Osten
- die Promenade bzw. Lazarettstraße im Süden
- die Steinfurter Straße im Südwesten und
- die Grevener Straße im Westen.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 111

Flurstücke 11, 13, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 97, 98, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 124, 125, 128, 129, 130, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 239, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 298, 299, 300, 301, 302, 305, 306, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 327, 328, 329, 330, 336, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 347, 348, 349, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 361, 362, 364, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 410, 413, 418, 419, 420, 421, 423, 424, 425, 432, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 477, 478, 479, 480, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 499, 500, 508, 509, 510, 511, 512, 515, 516, 517, 518, 519, 524, 525, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 545, 546, 547, 549, 550, 552, 553, 556, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 577, 578, 579, 580, 581, 592, 595, 596, 601, 602, 603, 604, 618, 619, 621, 622, 623, 624, 625, 629, 630, 633, 634, 635, 636, 638, 639, 641, 642, 645, 651, 652, 653, 654, 655, 676, 731, 733, 736, 737, 738, 750, 754, 761, 762, 770, 771, 772, 773, 774, 777, 778, 793, 795, 796, 811, 815, 816, 817, 818, 829, 837, 840, 841, 842, 851, 859, 864, 867, 869, 871, 872, 874, 876, 877, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 898, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 907, 908, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 919, 920, 921, 925, 926, 930, 931, 934, 937, 940, 941, 942, 945, 946, 956, 957, 960, 961, 962, 969, 970, 971, 972, 973, 977, 978, 979,

980, 981, 983, 984, 985, 990, 991, 992, 999, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1016, 1017, 1020, 1028, 1029, 1030, 1031, 1035, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1058, 1059, 1062, 1063, 1064, 1067, 1068, 1071, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1096, 1102, 1104, 1105, 1109, 1110, 1111, 1112, 1120, 1121, 1122, 1130, 1137, 1138, 1139, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1151, 1153, 1156, 1157, 1168, 1180, 1182, 1183, 1184, 1185, 1187, 1188, 1189, 1190, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1204, 1205, 1209, 1211, 1212, 1213, 1214, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1229, 1230, 1233, 1234.  
Teile der Flurstücke 263, 922, 955, 976, 1202, 1206, 1215.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Kreuzviertel insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Schulgrundstück des Schillergymnasiums ist die entsprechende Zweckbestimmung dargestellt; sie wird durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan umgesetzt. Da die Art der baulichen Nutzung sich im Übrigen weiter nach dem Maßstab der näheren Umgebung richten soll und diese durch Wohnen geprägt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Das gesamte Kreuzviertel erstreckt sich zwischen dem nördlichen Ring, der Kanalstraße, der Promenade und der Grevener Straße. Die Bereiche nördlich der Melchers- und Wichernstraße sind weitgehend durch frühere Bebauungspläne bzw. den Aufstellungsbeschluss Kleine Wienburgstraße planerisch erfasst. Der verbleibende größere und ältere Teil des Kreuzviertels wird nunmehr neu beplant.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den westlichen Teil wird im Wesentlichen unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB überplant. Lediglich die Nordstraße mit angrenzender Bebauung ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 71, der Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Geschosshöhen enthält. Die Bebauung an der Steinfurter Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161, der ausschließlich Verkehrsflächen festsetzt. Beide Pläne sind einfache Bebauungspläne und enthalten u.a. keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Sie treten außer Kraft, soweit sie von dem neuen Plan überlagert werden.

Die nicht durch das vorliegende Plangebiet erfassten Baublöcke zwischen Gertruden- und Nordstraße sowie zwischen Lazarett- und Grimmstraße sind durch die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 332 bzw. 336 beplant. Der Bereich zwischen Schul- und Uppenkampstraße ist ausgenommen, da hier eine Neubebauung zu erwarten ist, die zu gegebener Zeit von der vorliegenden bestandsorientierten Planung getrennt zu betrachten sein wird.

Das Plangebiet unterliegt vollständig der Erhaltungssatzung Nordviertel nach § 172 BauGB. Die Grenze der genannten Satzung wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Das Plangebiet liegt zusätzlich zur Gänze im Geltungsbereich der Satzung über die Einschränkung und Untersagung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 51 BauO NRW.

### 4. Räumliche und strukturelle Situation

Die städtebauliche Entwicklung Münsters vollzog sich etwa bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts durch bauliche Verdichtung innerhalb des Promenadenringes. Der Bereich des heutigen Nordviertels war bis zu

dieser Zeit Gartenvorland für die Stadtbewohner. Die damalige Lage der Straßen, die radial aus der Stadtmitte führten, und das dazwischen liegende Geflecht von Wegen und Stiegen sind noch heute im Nordviertel ablesbar. Erste Bebauung entstand in Form von sogenannten Gartenhäusern sowie vereinzelt gewerblichen Bauten. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich auf der Grundlage umfangreicher städtebaulicher Planung (Straßen- und Fluchtlinienpläne) die heutige verdichtete Wohnbebauung, zunächst an den Hauptverkehrsstraßen, dann im Bereich der Kreuzkirche. Bis 1939 wurde das seitdem sogenannte Kreuzviertel fast vollständig bebaut.

Das gründerzeitliche Strukturschema, das aus dem Straßennetz, der den Straßenraum begleitenden Bebauung (Straßenrandbebauung) und den von dieser Bebauung umschlossenen rückwärtigen Bereichen (Blockinnenbereiche) aufgebaut ist, gibt dem gesamten Stadtteil eine prägende städtebauliche Ordnung. Sie lässt das Kreuzviertel als homogene städtebauliche Einheit erscheinen, obwohl die Blockränder durchaus heterogen bebaut sind. So variieren zwischen den unterschiedlichen Quartieren sowohl Geschosszahlen (zwischen II und V) als auch Bauweise (von vollständig geschlossen über offen mit engen oder normalbreiten Bauwischen bis zu villenartiger Solitärbebauung).

Verbindend wirken neben der städtebaulichen Struktur die heute noch zahlreichen Bauten aus Gründerzeit und Jugendstil mit ihren charakteristischen Vorgärten, Fassadengliederungen und Mansarddächern. Das Steildach bzw. zumindest eine entsprechende Außenwandgestaltung des Dachgeschosses ist die prägende Dachform des Kreuzviertels geblieben; auch die Vorgärten bestimmen in weiten Teilen nach wie vor den Gestaltungsduktus des öffentlichen Raumes.

Das Kreuzviertel ist im Bereich der Straßenrandbebauung überwiegend von Wohnnutzung geprägt, die durch Läden und Gastwirtschaften sowie kleinere gewerbliche Betriebe zur Versorgung des Gebietes ergänzt wird. Im Plangebiet liegt ferner das seit Beginn der Wohnbebauung vor rund 100 Jahren an der Gertrudenstraße bestehende Schillergymnasium.

In den Blockinnenbereichen herrschte ursprünglich gärtnerische Nutzung vor. Inzwischen weist zwar nur noch gut ein Viertel der Blöcke im Plangebiet nahezu ungestörte Gartenhöfe auf, während der größere Teil der rückwärtigen Bereiche zumindest teilweise mit gewerblichen Bauten, Wohngebäuden oder Garagen- und Stellplatzanlagen bebaut ist. Dennoch ist die Begrünung der Blockinnenbereiche durch großkronige Bäume und Gärten, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, durchgängig wahrnehmbar.

## 5. Planungsziele

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die „grünen Lungen“ des Kreuzviertels zu erhalten und deshalb die Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung, weiterem Verkehr und weiterer Oberflächenversiegelung freizuhalten. Im Bereich der Straßenrandbebauung soll dagegen Bebauung wie bisher grundsätzlich möglich bleiben, sofern nachbarliche Belange und städtebauliche Ordnung gewahrt werden.

Die Planung soll eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauanträge im Blockinnenbereich darstellen. Daher sollen ergänzend Festsetzungen zu den Verkehrsflächen getroffen werden, damit eine schlüssige Definition der Begriffe - Straßenrandbebauung bzw. erste Baureihe und rückwärtige Grundstücksflächen bzw. Blockinnenbereiche - zeichnerisch und textlich gewährleistet ist.

## 6. Inhalte des Bebauungsplans

Die drei neuen Bebauungspläne für das Kreuzviertel folgen denselben Zielsetzungen. Sie enthalten deshalb jeweils analoge zeichnerische und identische textliche Festsetzungen.

### 6.1 Grundzüge der Planung

Zur Verwirklichung der Planungsziele reicht ein einfacher Bebauungsplan aus, der lediglich die Grundzüge der Planung enthält, mithin vor allem Festsetzungen

- zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- zur Begrünung sowie
- zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Mit der Planung wird der aus der Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert. Gegenüber dem bisher Zulässigen eröffnet die Planung jedenfalls keinerlei neue Bebauungsmöglichkeiten. Zwar wird das Zulässigkeitsmerkmal „überbaubare Grundstücksflächen“ gegenüber dem Status quo planerisch neu definiert; die festgesetzten Baugrenzen bewirken jedoch nur eine partielle Veränderung in den Blockinnenbereichen und schränken außerdem eine dort bisher bestehende Bebaubarkeit ein oder schließen sie ganz aus. Im Bereich der Straßenrandbebauung setzen die Baugrenzen planerisch nur das um, was sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ohnehin als zulässig ergibt. Die übrigen wesentlichen Zulässigkeitskriterien „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und „Bauweise“ bleiben unverändert wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## 6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

### 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der vorliegende einfache Bebauungsplan differenziert im Wesentlichen nur zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche; damit ist keine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung verbunden. Vielmehr bleibt die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung, also insbesondere der Baukörpergröße und -höhe sowie der Geschosszahl, weiterhin nach dem Maßstab der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB). Dies kann in verschiedenen Fällen dazu führen, dass das festgesetzte Baufenster durch einen Baukörper nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, insbesondere dann, wenn die nähere Umgebung durch offene Bauweise geprägt ist. Dass die Größe des Baufensters eine unmaßstäbliche Bebauung erlaube, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würde, ist nicht zu befürchten.

Lediglich für Gebäude und Gebäudeteile, die in besonderem Maße auf den Blockinnenbereich einwirken, wird durch die textliche Festsetzung 1.3 die Anpassung von Trauf- und Firsthöhen an den dort vorhandenen Bestand vorgeschrieben. Damit wird ausgeschlossen, dass die Straßenrandbebauung zum Maßstab für die Höhenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen werden und so indirekt zu einer unbeabsichtigten Verdichtung führen könnte.

### 6.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ist das entscheidende Instrument zur Verwirklichung der Planungsziele. Durch Beschränkung der Baufenster auf die Straßenrandbebauung wird sichergestellt, dass an anderen Stellen keine neue Bebauung zulässig ist. So ist vor allem die Freihaltung der Blockinnenbereiche, vereinzelt jedoch auch die von Gärten gewährleistet, die durch Ecklage zum Straßenraum orientiert sind und das jeweilige Quartier in besonderer Weise prägen. Für alle drei Plangebiete im Kreuzviertel wurde das gleiche Planungsprinzip zugrunde gelegt.

#### Blockrand

Unter der Zielvorgabe des Schutzes der „grünen Lungen“ und der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden die Bautiefen im Blockrand begrenzt. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wurde jedoch auch an den örtlichen Verhältnissen orientiert. Dabei wurden zunächst die – auf den Straßenzug bezogen – prägende Tiefe des Bestands, dann die Blockabmessungen und nicht zuletzt die Grundstückstiefen berücksichtigt. Für diejenigen Baufenster, die nicht durch die Tiefe des Bestandes oder durch besondere einschränkende Grundstücksverhältnisse gekennzeichnet waren, wurde einheitlich eine Bebauungstiefe von 14 m festgesetzt. Dieses bewährte und übliche Maß lässt Erweiterungen des Bestandes zu und erlaubt ausreichenden Spielraum für individuelle Grundrisse und Bauformen bei Neubauten.

Mit der Vereinheitlichung der Baufenster ergeben sich zwar auf die einzelnen Grundstücke bezogen unterschiedliche Verhältnisse, was die relative Dichte und Bebaubarkeit betrifft. Allerdings würde in den kleineren Blöcken die völlige Gleichbehandlung der einzelnen Grundstücke – etwa durch ein durchgehend gleiches Verhältnis zwischen der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche und der Grundstücksfläche – eine nicht gewünschte Verdichtung und starke Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksflächen begründen. Eine solche einseitige Orientierung der Baufenster an den Grundstücksgrößen würde jedoch auch in großen Blöcken zu keiner sinnvollen städtebaulichen Ordnung führen und das wichtige Planungsziel des Erhalts der gründerzeitlichen Blockstruktur und ihrer Gärten in Frage stellen. Insofern ist die mit der Vereinheitlichung der Baugrenzen verbundene Einschränkung der individuellen Bebauungsmöglichkeiten gerechtfertigt.

Gleichwohl nimmt die Planung zum Ausgleich zwischen den privaten und öffentlichen Belangen Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen und -lagen. Neben der oben erläuterten Staffelung der Bautiefen wurden zusätzlich die rückwärtigen Baugrenzen durch die textliche Festsetzung 1.2 so flexibilisiert, dass dort Anbauten über die Baufenster hinaus bis zu einer Bebauungstiefe von 20 m zulässig sein können. Die hierzu benannten Maßgaben sollen einerseits die kreuzviertel-typischen Anbauten ermöglichen, sie aber gleichzeitig auch so beschränken, dass städtebauliche Konflikte mit der Nachbarbebauung vermieden werden. Die sich ergebenden Bebauungsmöglichkeiten sind auf großen Grundstücken entsprechend deutlich größer als auf kleineren. So werden planungsbedingt ungünstigere Verhältnisse zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksfläche ausgeglichen.

Einzelne im Blockrand neu geplante Baufenster stellen keine Nachverdichtung im Blockinnenbereich, sondern eine Bebauungsoption im Blockrand dar. Den Eigentümern sollen an dieser Stelle im Ausgleich zwischen ihren Interessen und den Planungszielen eine zugleich angemessene und begrenzte Bebaubarkeit von bestehenden großen und im Sinne der „grünen Lungen“ durchaus prägenden Eckgärten ermöglicht werden.

#### Rückwärtige Grundstücksflächen und Blockinnenbereiche

In den rückwärtigen Grundstücks- und Blockinnenbereichen setzt der Bebauungsplan auch für diejenigen Flächen, die bisher nach § 34 BauGB bebaubar waren, aber unbebaut geblieben sind, keine neuen Baufenster fest. Dies entspricht in Einzelfällen nicht den Interessen der Eigentümer. Die Änderung oder Aufhebung geltenden Planungsrechts steht jedoch grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde; ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung geltenden Planungsrechts besteht nicht. Auch haben Bebauungspläne keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Ebenso wenig kann eine enteignungsähnliche Wirkung unterstellt werden, da diese allenfalls aus einer Überplanung privater Grundstücke entstehen, die deren private Nutzungsmöglichkeiten ausschließen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall; für die Grundstücke bleibt im Gegenteil das private Nutzungsrecht der Eigentümer vollständig bestehen.

Eine Änderung ergibt sich allerdings in Bezug auf die zulässige bauliche Nutzung. Die Planung stellt insofern eine Einschränkung bestehenden Rechts dar, als bis zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Baurecht auf den betroffenen Flächen bestand, das durch die Planung nun aufgehoben wird.

Für die Frage, ob mit der Nutzungsrechtsänderung ein Eingriff in eine geschützte Rechtsposition verbunden ist, ist von entscheidender Bedeutung, ob von dem früher bestehenden Baurecht innerhalb einer nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) bemessenen Frist Gebrauch gemacht worden ist. Bestehende Bebauungsmöglichkeiten sind nach § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) nur innerhalb von 7 Jahren nach Beginn ihrer Zulässigkeit geschützt; nach Ablauf dieser Frist besteht bei einer Überplanung durch die Gemeinde kein Entschädigungsanspruch mehr.

Wenn das Nutzungsrecht mehr als 7 Jahre vor Aufstellung des Bebauungsplans bestand, aber nicht ausgeübt wurde, ist daher nicht die zulässige Nutzung des Grundstücks maßgebend, sondern nur die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Sofern es sich bei den betroffenen rückwärtigen Flächen um Gärten bzw. begrünte Flächen handelt, wird durch die Planung in die verwirklichte Nutzung in keiner Weise einschränkend eingegriffen, sie wird im Gegenteil mit dem Bebauungsplan geschützt. Zwar verliert das Grundstück an Wert, solche Verluste gehören aber zu den Risiken, mit denen Grundeigentum grundsätzlich behaftet ist. Sie begründen keinerlei Anspruch gegenüber der planenden Gemeinde, da kein tatsächlicher Scha-

den eingetreten ist, sondern nur eine Möglichkeit entfällt, die der Eigentümer jedoch bisher über viele Jahre nicht wahrgenommen hat.

Eine andere rechtliche Situation liegt vor, wenn der Anspruch auf Hinterlandbebauung unmittelbar vor Aufstellung des Bebauungsplans tatsächlich – z.B. durch einen entsprechenden Bauantrag – geltend gemacht worden ist. Eine Baugenehmigung ist eine geschützte Rechtsposition, deren Einschränkung als Eingriff in Eigentümerrechte zu werten ist. In einem solchen Fall stellt die Bebauungsplanung einen Eingriff in die zulässige Nutzung dar, der entsprechende Entschädigungsansprüche nach sich ziehen kann.

Aber auch wenn sich die Rechtspositionen unterscheiden, ist die Betroffenheit der Eigentümer in beiden Fällen nachvollziehbar. Nicht umsonst sind die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbelange in der Bebauungsplanung auch besonders zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan bestimmt mit seinen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums; deshalb genießt der Eigentumsschutz bei der Planung Vorrang. Wenn dieser sich – wie in den vorliegenden Fällen – jedoch mit den Planungszielen nicht vereinbaren lässt und Eingriffe in das Eigentum nicht vermeidbar sind, müssen sie aus Gründen des Gemeinwohls gerechtfertigt sein.

Solche Gründe liegen mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes vor. Der Schutz der „grünen Lungen“ in den rückwärtigen Bereichen soll Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu der hohen baulichen Dichte des Kreuzviertels schaffen; dies sind städtebauliche Steuerungs- und Ordnungsziele, die dem Gemeinwohl dienen. Um diese Ziele zu verwirklichen, soll die Bebauungsplanung die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen in den rückwärtigen Bereichen sichern und keine weiteren die Wohnqualität beeinträchtigenden Nutzungsintensivierungen zuzulassen. Daraus folgt, dass gerade in den rückwärtigen Bereichen, in denen nach ‚altem‘ Recht gebaut werden konnte, dieses frühere Planungsrecht aufzuheben ist.

Deshalb sind die Eigentümerinteressen nicht nur jeweils im Einzelfall, sondern auch im Zusammenhang aller drei Bebauungspläne für das Kreuzviertel zu sehen. Entsprechend dem dezidierten politischen Auftrag, die grünen Lungen ohne eine weitere Intensivierung von Haupt- und Nebennutzungen zu schützen, wurden in keinem rückwärtigen Bereich des Kreuzviertels neue Baufenster festgesetzt. Würde einzelnen Interessen gefolgt, müssten aus Gleichbehandlungsgründen in einer Vielzahl von ähnlichen Fällen im Kreuzviertel bestehende Bebauungsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden. Damit würden früher bestehende Verdichtungsmöglichkeiten aktiv neu angeboten. Dies wäre mit den grundlegenden Planungszielen schlechterdings nicht vereinbar; nach ‚altem‘ Planungsrecht nicht zu verhindernde Verdichtung soll daher durch die Planung für die Zukunft ausdrücklich ausgeschlossen werden.

In Blockinnen- und sonstigen rückwärtigen Grundstücksbereichen werden lediglich die vorhandenen und genehmigten Hauptnutzungen in ihrem Bestand gesichert, so dass dort auch Umnutzung oder Neubau zulässig bleiben. Mit Rücksicht auf die Planungsziele werden die Baufenster jedoch eng am Bestand orientiert. Ein nach geltendem Planungsrecht zulässiges Gebäude genießt aktiven Bestandsschutz.

Ein genereller Verzicht auf Baufenster für den rückwärtigen Bestand würde diesen aufheben und die Bestandsgebäude auf passiven Bestandsschutz reduzieren; dies würde rechtlich einen unmittelbaren und gravierenden Eingriff in grundgesetzlich geschütztes Eigentum darstellen. Zwar würde eine solchermaßen restriktive Planung einer konsequenten Umsetzung des wesentlichen Planungszieles entsprechen; sie wurde deshalb im Bebauungsplanverfahren auch sorgfältig erwogen und geprüft. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde sie jedoch verworfen; der Eingriff in das bebaute Grundeigentum erscheint im Verhältnis zum Nutzen als ungerechtfertigt, da eine solche Planung nur in den – in ungewisser Zukunft liegenden – Einzelfällen erfolgreich wäre, in denen der Gebäudebestand aufgegeben würde.

#### Gemeinbedarfsflächen

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, um den Spielraum der vorhandenen Einrichtung für die Allgemeinheit nicht unangemessen einzuengen. Insofern gelten für die Flächen auch nicht diejenigen textlichen Festsetzungen, die sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beziehen. Die übrigen Regelungen, so zu Höhen in rückwärtigen Bereichen und zur Begrünung, haben jedoch auch hier Bestand.

### 6.2.3 Firstrichtung, Dachform, Material, Farbgebung, Werbeanlagen

Auf gestalterische Festsetzungen kann unter der gegebenen Zielsetzung verzichtet werden, da die Anpassung an den gestalterischen Rahmen des Kreuzviertels in besonders sensiblen Bereichen weiterhin durch die Erhaltungssatzung Nordviertel und insbesondere in der Nähe von Baudenkmalern durch den im Denkmalschutzgesetz verankerten Umgebungsschutz sichergestellt ist.

### 6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Zweites wesentliches Steuerungsinstrument sind die getroffenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr. Um in den Blockinnenbereichen insbesondere die Wohnruhe zumindest künftig wirksam zu schützen, ist der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unumgänglich. Solche Anlagen bleiben lediglich in den seitlichen Abstandflächen zulässig, allerdings nur soweit diese nicht zu Straßenverkehrsflächen orientiert sind. Damit wird sichergestellt, dass die durch den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze definierten Vorgartenflächen in jedem Fall, auch bei Eckgrundstücken, freigehalten werden.

Die sich darüber hinaus ergebende Pflicht zum Bau von Tiefgaragen, die bei wesentlichen Nutzungsänderungen und Neubauten zum Tragen kommt, ist zwar gegenüber oberirdischen Anlagen mit höheren Kosten für die Bauherren verbunden. Ihr stehen jedoch das städtebauliche Schutzziel und für die Eigentümer ein Gewinn an Wohnqualität gegenüber. Zur Erleichterung dürfen Tiefgaragen nicht nur unter dem Haus, sondern auch unter nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Regelung schließt auch die zugehörigen Rampen ein, sofern sie - aus Lärmschutzgründen - baulich geschlossen sind.

Zwar verbleibt bei Tiefgaragen der ökologische Nachteil einer größeren Versiegelung als zumindest bei solchen oberirdischen Stellplätzen, die mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden. Dieser Nachteil ist jedoch wegen der bei Versickerung zugleich gegebenen Grundwasserbelastung mit Schadstoffen zu relativieren und v. a. gegenüber dem städtebaulichen und funktionalen Gewinn an Lebensqualität und Wohnruhe als nachrangig zu werten.

Ferner ist durch den hohen Anteil an erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden im Kreuzviertel eine flächendeckende Neubebauung mit Tiefgaragen in der Praxis kaum möglich. Selbst wenn in einem Blockinnenbereich mehrere Tiefgaragen entstehen, wird daneben noch genügend nicht unterbaute Blockinnenfläche verbleiben, die für Gruppen von Großbäumen ausreicht. Durch die textliche Festsetzung 1.9 ist außerdem sichergestellt, dass die Tiefgaragen selbst mit einer Erdüberdeckung versehen werden, die eine intensive Bepflanzung, also auch mit Büschen und Sträuchern, erlaubt.

Die bestehenden Stellplatz- und Garagenanlagen in Blockinnenbereichen und Vorgärten genießen lediglich noch Bestandsschutz, so dass Neuanlagen oder Erweiterungen künftig nicht mehr möglich sind. Allerdings schließt der passive Bestandsschutz wesentliche Änderungen jeder Art aus, selbst wenn sie eine Verbesserung in ökologischer, gestalterischer oder lärmtechnischer Hinsicht darstellen würden. Um solche Optimierungen im Bestand dennoch zu ermöglichen, enthalten die textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung, die die Verträglichkeit mit den Planungszielen sichert.

### 6.2.5 Freiflächen, Begrünung

Die getroffenen textlichen Festsetzungen dienen dazu, die Begrünung versiegelter bzw. bebauter Grundstücksbereiche zu befördern. Die Festsetzungen zu Tiefgaragen werden durch eine Regelung flankiert, die ausreichende Erdüberdeckung und Bepflanzbarkeit sicherstellt. Im Sinne planerischer Zurückhaltung wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet; die gärtnerische Ausgestaltung der „grünen Lungen“ soll in der Verantwortung der Bewohner und Eigentümer bleiben.

### 6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Netz der äußeren Erschließung im Kreuzviertel wird als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Unterschied dazu werden vorhandene Stiegen in rückwärtigen Bereichen nur dann als Verkehrsflächen festgesetzt, wenn sie neben dem Straßennetz der Verknüpfung der Quartiere für Fußgänger und Radfahrer dienen. Dabei werden sie zur Unterscheidung zwischen Straßenrandbebauung und rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht als Straßenverkehrsflächen, sondern als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit sind die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriffe hinreichend bestimmt.

Für Vorgartenbereiche, die zum Teil in den überlagerten Bebauungsplänen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, wird nur dann noch eine solche Festsetzung vorgesehen, wenn die städtebauliche Gesamtsituation es in Einzelfällen - etwa zur Fortsetzung von Stellplatzanlagen im Straßenraum - erfordert.

Auf eine dezidierte Festsetzung der internen privaten Erschließung vorhandener Gebäude im Blockinnenbereich wird verzichtet, da die Regelung der Anbindung an das öffentliche Wegenetz der privaten Vereinbarung der betroffenen Grundstückseigentümer überlassen bleiben bzw. ggfs. ergänzend durch Baulast gesichert werden kann.

### 6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die im Plangebiet im Bereich der Straßenverkehrsflächen vorhandenen Versorgungsanlagen werden planungsrechtlich gesichert.

### 6.5 Gemeinbedarf / soziale Infrastruktur

Das Gymnasium an der Gertrudenstraße wird planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf gesichert.

### 6.6 Öffentliche Grünflächen

Der im Plangebiet vorhandene Kinderspielplatz an der Melchersstraße wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

### 6.7 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der Nutzung enthält und nahezu vollständig bebauten Bestand überplant, also keinerlei neuen Baugebiete ausweist. Zwar werden Baugrenzen an Hauptverkehrsstraßen festgesetzt; mit ihnen werden aber keine Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die nicht bereits im planungsrechtlichen Status quo gegeben wären. Auch eine Bebauung nach § 34 BauGB unterliegt dem Anspruch der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es ist absehbar, dass dieses Kriterium wie in den vergleichbaren Fällen bisher im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggfs. durch passive Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden kann.

### 6.8 Altlasten / Altstandorte

Festgestellte Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 6.9 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von eingetragenen Baudenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden; sie werden jeweils nachrichtlich in den Plan übernommen. Die textlichen Festsetzungen enthalten einen Hinweis zu Bodendenkmalen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die aus dem wesentlichen Planungsziel, Erhalt der „grünen Lungen“ des Kreuzviertels, entwickelten Planungsinhalte schränken bisher mögliche Immissionen in den Blockinnenbereichen ein, begrenzen die dortige Versiegelung und sorgen für weitreichende Begrünung. Durch den räumlichen Umfang der Planung wird die Situation im Hinblick auf Immissionen und ökologische Wertigkeit nicht nur blockbezogen, sondern stadträumlich nachhaltig verbessert.

Der Bebauungsplan eröffnet keine Bebauungsmöglichkeiten, die nach bisherigem Planungsrecht im unbebauten Innenbereich nicht bereits zulässig waren, sondern schränkt im Gegenteil solche Möglichkeiten ein. Die Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens wird nicht begründet. Wegen der eindeutigen Zielrichtung der Planung bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Umweltschutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Da hiermit die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt sind, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

## 8. Gesamtabwägung

Erholungsräume in dicht besiedelten Stadtbereichen zu erhalten, ist ein bedeutender städtebaulicher Belang. Bürgerschaft und Politik haben dieses Ziel für das Kreuzviertel formuliert, da es mit seiner spezifischen Struktur der durchgrüneten Höfe und Gärten in den rückwärtigen Bereichen gute Voraussetzungen bietet, solche Ruhezone mit ökologischen und visuellen Qualitäten zu schaffen und zu schützen.

Da das Kreuzviertel nahezu vollständig bebaut und derzeit planungsrechtlich unbepannter Innenbereich ist, löst die Planung kein Ausgleichserfordernis nach Bundesnaturschutzgesetz aus. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Immissionen in den Blockinnenbereichen verringert und die ökologische Situation im Plangebiet nachhaltig verbessert.

Die Planung setzt die Vorgaben mit möglichst geringen planerischen Eingriffen um. Dennoch lassen sich Einschränkungen für privates Grundeigentum in den rückwärtigen Bereichen nicht völlig vermeiden. Die Betroffenheit der Eigentümer ist nachvollziehbar; nicht umsonst sind die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerbelange in der Bebauungsplanung auch besonders zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan bestimmt mit seinen Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums; deshalb genießt der Eigentumsschutz bei der Planung Vorrang. Wenn dieser sich – wie in den vorliegenden Fällen – jedoch mit den Planungszielen nicht vereinbaren lässt und Eingriffe in das Eigentum nicht vermeidbar sind, müssen sie aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein.

Solche Gründe liegen mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes vor. Der Schutz der „grünen Lungen“ in den rückwärtigen Bereichen soll Wohnruhe und ökologischen Ausgleich zu der hohen baulichen Dichte des Kreuzviertels schaffen; dies sind städtebauliche Steuerungs- und Ordnungsziele, die dem Allgemeinwohl dienen. Die bei der Umsetzung dieser Ziele nicht vermeidbaren Eingriffe in das Eigentum sind daher als gerechtfertigt anzusehen.

## 9. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die Planung regelt die Zulässigkeit von Bebauung und ruhendem Verkehr auf den vorhandenen und erschlossenen Grundstücken. Realisierungs- oder Durchführungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **08.11.2006** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 480: Steinfurter Straße / Melchersstraße / Nordstraße / Promenade.

Münster, **10.11.2006**

**Tillmann** (L.S.)

Dr. Tillmann  
Oberbürgermeister