

Bündnis 90/Die Grünen Unna · Wasserstraße 13 · 59423 Unna

An den
Vorsitzenden des Rates der
Kreisstadt Unna
Herrn Bürgermeister Dirk Wigant
Rathausplatz 1
59423 Unna

**Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion im Rat der Kreisstadt Unna**

Geschäftsstelle
Fraktionsgeschäftsführer
Carsten Hellmann
Wasserstraße 13, 59423 Unna
Tel.: +49 (2303) 14 511
info@gruene-unna.de
www.gruene-unna.de

Unna, 08.03.2021

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Südring/Bornekampstraße/B1/Bergpfad zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und zur Förderung sozialer und ökologischer Stadtentwicklung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, der Rat der Stadt Unna möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplan für das von Südring, Bornekampstraße, B1 und Bergpfad umgrenzte Gebiet zu entwerfen und dem Rat zum Aufstellungsbeschluss vorzulegen. Dabei soll insbesondere geprüft werden, inwieweit sich die folgenden Festsetzungen und Ziele erreichen lassen:

- Art der baulichen Nutzung: ein oder mehrere Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen: Erhaltung der vorhandenen offenen Bebauung.
- Hintere Baugrenzen zur Freihaltung der tiefen Gartengrundstücke von Bebauung; allenfalls **kleinteilige** Hinterlandbebauung am Südring und am Bergpfad.
- Ausweisung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).
- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken: Solaranlagen, Fassadenbegrünungen und begrünte Dächer sollen bei Änderungen von Bestandsgebäuden zugelassen, bei der Errichtung von Neubauten verlangt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Stellplatzflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Die Anlage von sog. Schottergärten soll unzulässig sein.
- Örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung im Planungsgebiet (insbes. Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen).
- Wegen der besonderen historischen Eigenart der Villen an der Bornekampstraße soll insoweit zusätzlich eine integrierte Erhaltungssatzung geprüft werden.

Zu diesen Festsetzungen/Zielen soll in der Beschlussvorlage der Verwaltung für die Aufstellung des Bebauungsplans in der Begründung jeweils ausdrücklich Stellung nehmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf einer Satzung über eine Veränderungssperre dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen, sobald und soweit dies zur Sicherung der vorstehend bezeichneten Planung erforderlich ist. Bauanträge im vorstehend bezeichneten Gebiet sollen insoweit zurückgestellt werden.

Begründung

Das von Südring, Bornekampstraße, B1 und Bergpfad umgrenzte Gebiet (nachfolgend: Plangebiet) ist charakterisiert durch eine gewachsene und weitgehend hochwertige villenartige Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern, die in offener Bauweise auf tiefen Gartengrundstücken von der Straße zurückversetzt stehen. Die Straßenansicht ist – mit Ausnahme der Bebauung am Südring – zumeist von bepflanzten Vorgärten und einer klaren Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum geprägt. Die Bornekampstraße ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Villen aus dem Anfang und der Mitte des 20. Jahrhunderts. Am Südring sind ein nicht störender Handwerksbetrieb sowie ein sozialer Verein ansässig.

1. Ziel: Weitere städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden

Die rege Nachfrage nach Wohnbauland führt dazu, dass es in bisher locker bebauten Wohngebieten in Innenstadtrandlage, so auch in diesem Plangebiet, zu Nachverdichtungen kommt. Der Planungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; Vorhaben werden aktuell nach § 34 BauGB beurteilt. Dies hat jedoch vereinzelt zu Fehlentwicklungen geführt, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen:

- Auf dem Grundstück Bergpfad 14 ist eine Mehrfamilienhaus-Wohnanlage entstanden, die gegenüber der umliegenden Bebauung sehr dominant und als Fremdkörper im Gebiet wirkt. Die Tiefe des Gartengrundstücks ist durch die Größe der Anlage verloren gegangen. Ohne Festsetzung von Baugrenzen könnte dieses Beispiel Schule zu machen, so dass eine Überbauung des weitgehend geschlossenen inneren Grünraums im Plangebiet droht.
- Die Wohnhäuser Südring 11 und 13 sind vor Kurzem – ungeachtet des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt – leergezogen und abgerissen worden, ohne dass bisher Pläne für eine Anschlussbebauung bekannt wären.

Es ist zu befürchten, dass unter Einbeziehung des noch bewohnten Wohnhauses Südring 11a, das zwischen den beiden entstandenen Brachflächen liegt, eine langgezogene und wuchtige Blockbebauung errichtet wird, die mit dem Charakter des Gebietes dann ebenfalls nicht zu vereinbaren wäre. (s. auch Veränderungssperre)

Zur Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen und damit einhergehender bodenrechtlicher Spannungen ist daher eine planerische Steuerung durch Aufstellung eines Bebauungsplans geboten. Der aufzustellende Bebauungsplan soll den Charakter des Gebietes in seiner weiteren Entwicklung sichern. Hierzu dienen neben der Festlegung als Allgemeines Wohngebiet die Vorgaben zu Bauweise und Baugrenzen, die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung sowie die Prüfung einer integrierten Erhaltungssatzung für den Bereich Bornekampstraße.

2. Ziel: Soziale und ökologische Entwicklungsimpulse setzen

Darüber hinaus soll der aufzustellende Bebauungsplan für die weitere Entwicklung des Gebietes soziale und ökologische Impulse geben:

a) geförderter Wohnungsbau

Diese Impulse betreffen vor allem die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Das Plangebiet weist bisher nur eine geringe soziale Durchmischung auf. Entsprechend dem Planungsleitsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, sozial stabile und damit durchmischte Bevölkerungs- und Wohnstrukturen herbeizuführen, ist die Festsetzung einer Mindestquote für öffentlich geförderten Wohnraum in Neubauten dringend geboten. Dies entspricht auch der geltenden Beschlusslage: Der Rat der Stadt hat 2017 einstimmig eine Baulandoffensive zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau beschlossen. Hiernach sollen 25% der Wohnungsneubauten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau genutzt werden. Dies sollte in allen Bebauungsplänen umgesetzt werden.

b) ökologische Entwicklung

Angesichts der Klimakrise und dem städtischen Beschluss, für Unna den Klimanotstand auszurufen, bleibt es unabdingbar, alle zumutbaren Anstrengungen zum Klima-, Natur- und Bodenschutz zu unternehmen. Hierzu zählt vor allem ein Verzicht auf sog. Schottergärten, also „Gärten“, die allein oder überwiegend mit Schotter oder Steinen belegt sind. Diese Flächen lassen jeden ökologischen Wert vermissen und stellen durch die Überhitzung bei Sonneneinstrahlung und Flächenversiegelung zudem eine Gefahr für das städtische Mikroklima sowie bei Starkregenereignissen dar. Auch aus ästhetischen Gründen werden sie von einer Mehrheit der Bürger abgelehnt.

Obwohl diese Ausführung gem. Bauordnung unzulässig ist, werden solche Flächen immer häufiger angelegt und sollten daher durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nochmals explizit verboten werden.

Als weitere positive Maßnahme zur Abmilderung des Klimawandels dienen die Fassadenbegrünungen, Solaranlagen oder begrünten Dächern. Diese Maßnahmen sollten entsprechend der Möglichkeiten an den bestehenden Gebäuden zugelassen und an Neubauten gefordert werden. Befreiungen im Einzelfall bleiben nach den entsprechenden gesetzlichen Regelungen möglich.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung während des Bauleitverfahrens, insbesondere mit Blick auf die jederzeit mögliche Bebauung der Brachgrundstücke am Südring, kann eine Veränderungssperre erforderlich werden. Wenn die Verwaltung von einem solchen Erfordernis Kenntnis erlangt, insbesondere aufgrund eines Bauantrages, soll der Rat rechtzeitig hierüber einen Beschluss fassen können.



Mit freundlichen Grüßen

Sandro Wiggerich

Claudia Keuchel

Karl Dittrich

Simone Hackenberg

Ronja Kossack



Abbildung: Beabsichtigtes Plangebiet (rot umrandet; Kartendarstellung von Geobasis NRW)