



Ansicht Ost M1:200



Ansicht Nord M1:200



Ansicht West M1:200



Lageplan M1:500

Erläuterungsbericht Städtebau

Der Gebäuderücksprung der Erweiterung zum denkmalgeschützten Baukörper in Länge der aus Naturstein verkleideten Ecke des Bestandsgebäudes entlang der Grundstücksgrenze, bildet eine geschlossene Bebauung zur Domgasse aus.

(Stellungnahme Herr Dr. Bischopink, Baumeister Rechtsanwälte)
Das Vorhabengrundstück Gemarkung Münster, Flur 8, Flurstück 383 ist im Bestand mit dem ehemaligen Reichsbankgebäude bebaut, das auf der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze grenztändig aufsteht. Bestandteil des Gebäudes ist ein eingeschossiger Anbau an der Domgasse, der seinerseits grenztändig steht. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Entwurf sieht vor, den eingeschossigen Anbau an der Domgasse auf drei bzw. zwei Vollgeschosse aufzustocken. Die Fassade soll dabei seitlich grenztändig auf der nördlichen Grundstücksgrenze zur Domgasse in geschlossener Bauweise aufstehen. Die Einhaltung einer Abstandsfläche zum gegenüberliegenden Gebäude Domplatz 35 ist nicht vorgesehen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Dies ist nach § 6 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauO NRW vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss. Dies ist hier der Fall. Das Vorhabengrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB muss i.S.d. § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauO NRW an die Grenze gebaut werden, wenn die nähere Umgebung im Sinne einer geschlossenen Bauweise geprägt ist.

Die Bestimmung der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB erfordert als Ausgangspunkt die flächenmäßige Bestimmung der Reichweite der näheren Umgebung des Vorhabens. Hinsichtlich der Bauweise ist insbesondere das straßenseitige Erscheinungsbild von Bedeutung, weshalb primär die Bebauung entlang des Straßenzuges in den Blick zu nehmen ist. Die Bebauung entlang des Domplatzes nach Süden sowie im Gewert zwischen Domplatz, Michaelisplatz, Prinzipalmarkt und Domgasse steht in einer städtebaulich prägenden Wechselbeziehung zum Vorhabengrundstück. Die Bebauung des Gewerts ist sämtlich seitlich grenztändig errichtet. Sie bildet ein durchgehendes Bebauungsband, das nur östlich des Reichsbankgebäudes singular unterbrochen ist. Das Gewert ist in faktisch geschlossener Bauweise bebaut.

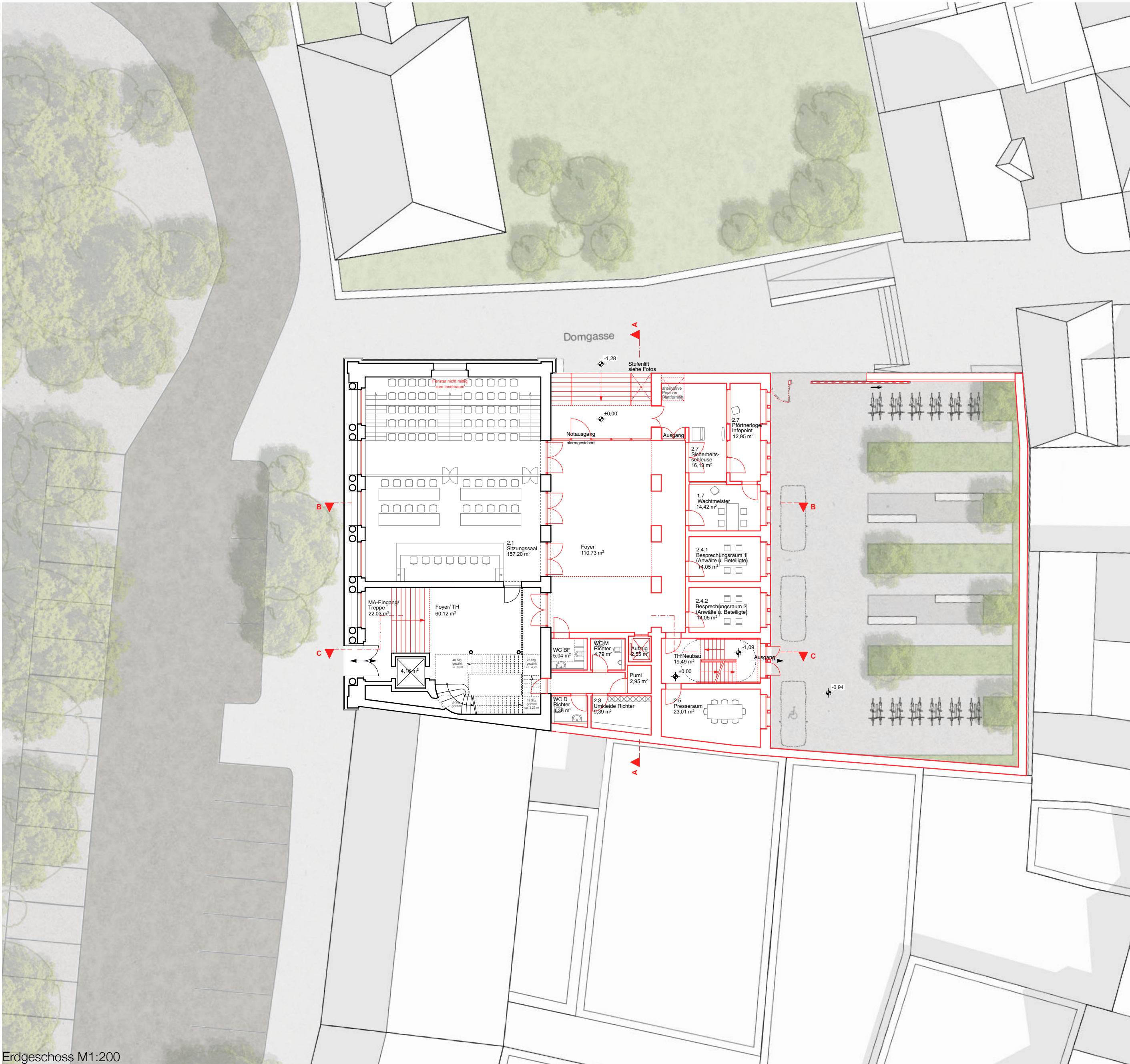
Dies gilt trotz des Baukörpers Domplatz 36 und der Bebauung am Hörstberg. Städtebaulich und nach ihrer klerikalen Nutzungsstruktur liegt diese Bebauung isoliert nördlich der Domgasse und damit außerhalb der wechselseitig prägenden näheren Umgebung. Andererseits muss bei der Ermittlung der näheren Umgebung nach der Rechtsprechung alles außer Betracht bleiben, was sie nicht städtebaulich prägt und als Fremdkörper erscheint. Dies ist etwa der Fall, wenn Baulichkeiten wegen ihrer Andersartigkeit den Charakter der Umgebung nicht zu beeinflussen vermögen, etwa wenn eine singuläre Anlage in auffälligem Kontrast zur übrigen Bebauung steht.

Das ist hier der Fall. Die Bebauung der Umgebung des Vorhabengrundstücks ist hinsichtlich der geschlossenen Bauweise von nahezu planerischer Einheitlichkeit. Daraus brechen die Gebäude des Klarissenklosters, der Baukörper Domplatz 35 – und der Dom selbst – aus historischen Gründen aus. Diese singulären Anlagen stehen für den durchschnittlichen Betrachter in auffälligem Kontrast zur übrigen Bebauung der näheren Umgebung. Sie vermögen die Eigenart der näheren Umgebung nicht zu prägen. Die nähere Umgebung ist durch die faktisch geschlossene Bauweise geprägt. Ein Vorhaben fügt sich nur in diese Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird – es muss zwingend an die Grenze gebaut werden. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 BauO NRW ist damit für den geplanten Baukörper zur Domgasse keine Abstandsfläche erforderlich. Dies steht auch im Einklang mit der Rechtsprechung des OVG NRW. Dieses hat zu einer vergleichbaren Fallgestaltung festgestellt:

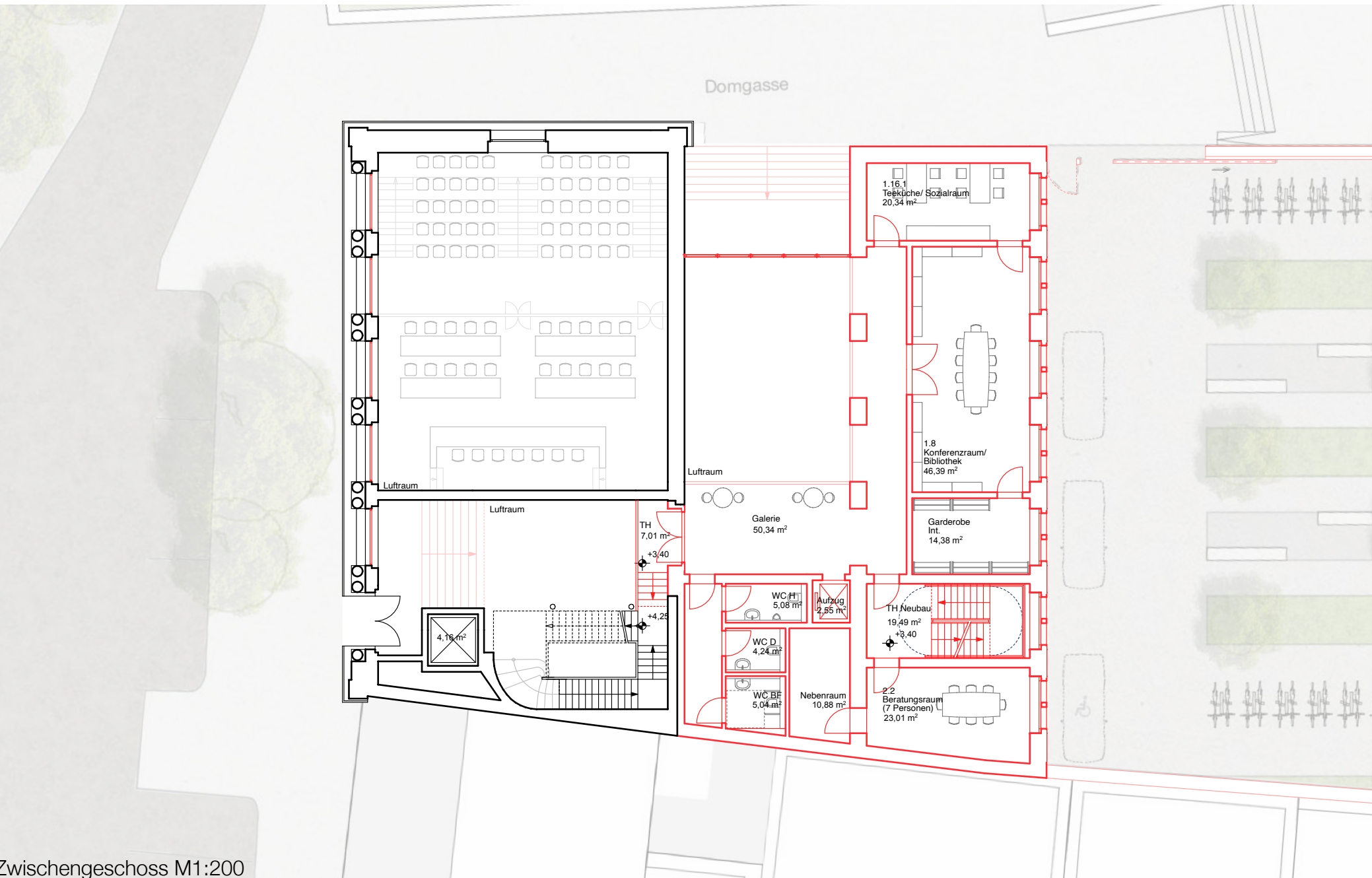
Schließlich ist vorliegend zu berücksichtigen, dass sich die Grundstücke der Kläger und der Beigeladenen in zentraler Lage von 122 befinden (sog. "1a-Lage"). In diesem Bereich ist - wie regelmäßig in der City von Kreisstädten - mit einer hohen Nutzungsdichte zu rechnen, welche ihren Ausdruck in der oben beschriebenen geschlossenen Bauweise findet. Soweit einzelne Grundstückseigentümer wie die Kläger ihr Haus ausnahmsweise mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet haben, haben sie keinen Anspruch darauf, dass an der Nachbargrenze ebenfalls mit Grenzabstand gebaut wird. Vielmehr müssen sie in solchen Lagen damit rechnen, dass auf Dauer nicht mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden wird. Der Hinweis der Kläger auf das schon seit Jahrzehnten mit Grenzabstand bestehende eigene Haus verfangt nicht; Jedenfalls zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für das Sparkassengebäude ist die Entwicklung in dem hier maßgeblichen Gebiet so gelaufen, dass künftig nur noch eine grenztändige Bebauung und damit eine geschlossene Bauweise zu erwarten ist." - Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19. Juli 2010, 7 A 3199/08, Rn. 48, juris.

So liegen die Dinge auch hier. Im Übrigen hat eine Vorabstimmung der Frage der grenztändigen Bebauung ohne Abstandsfläche mit dem Generalvikariat des Bistums Münster (Frau Brachhäuser) und dem Dompropst ergeben, dass keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden bzw. das Bistum dem Vorhaben nachbarlich zustimmen wird.

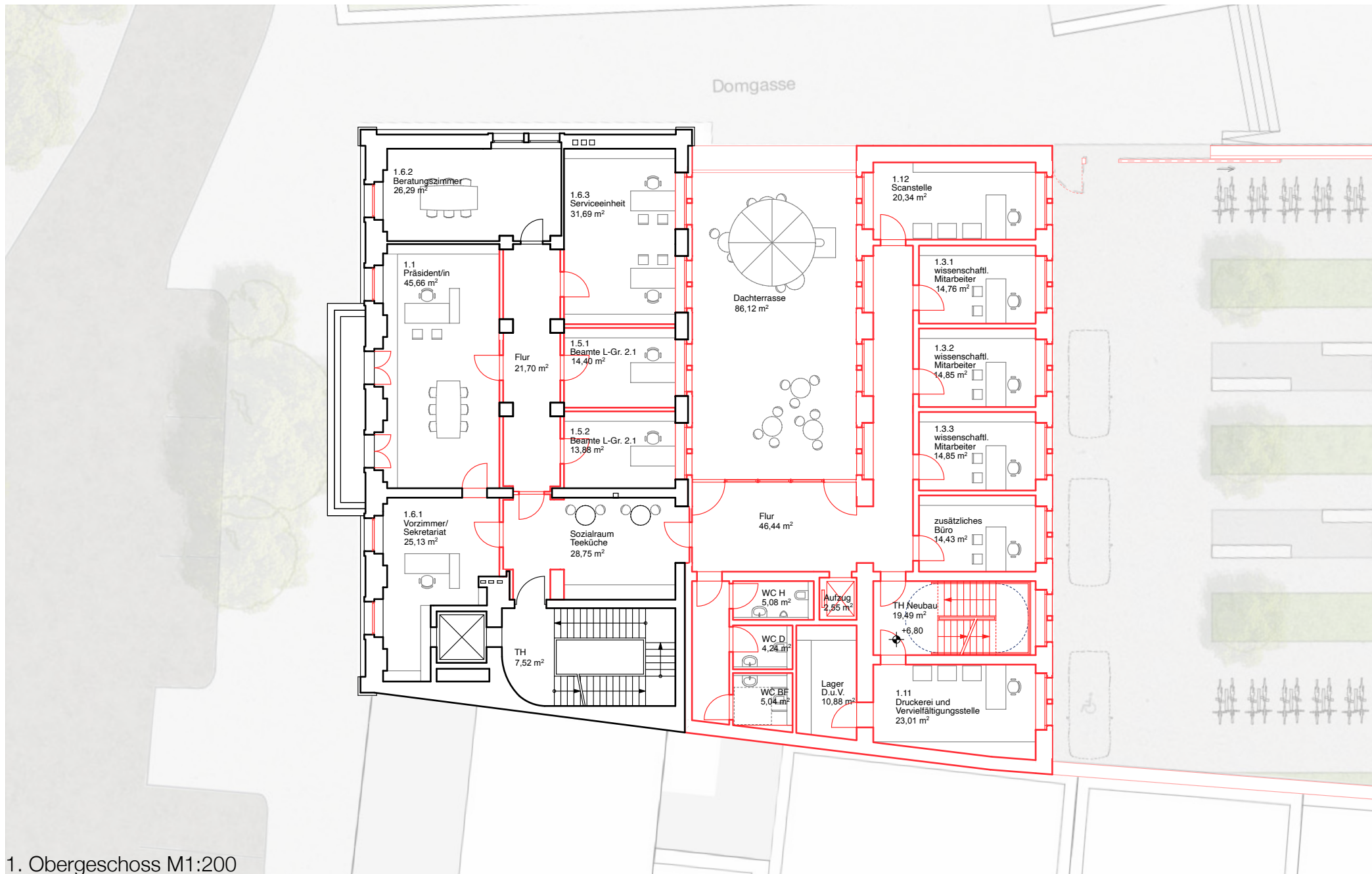
Siehe auch Anlage Stellungnahme Prof. Dr. Bischopink (Baumeister Rechtsanwälte)



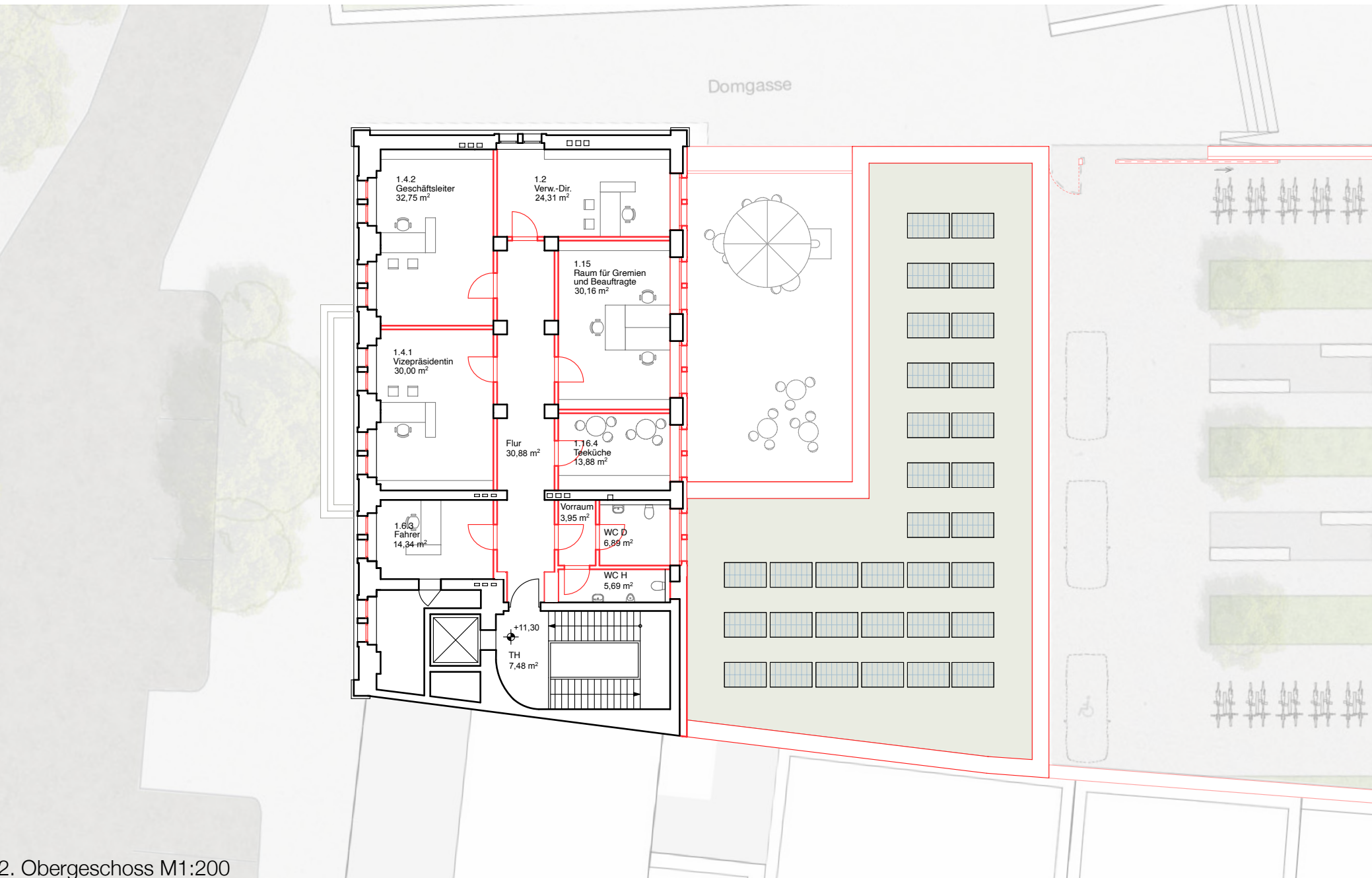
Erdgeschoss M1:200



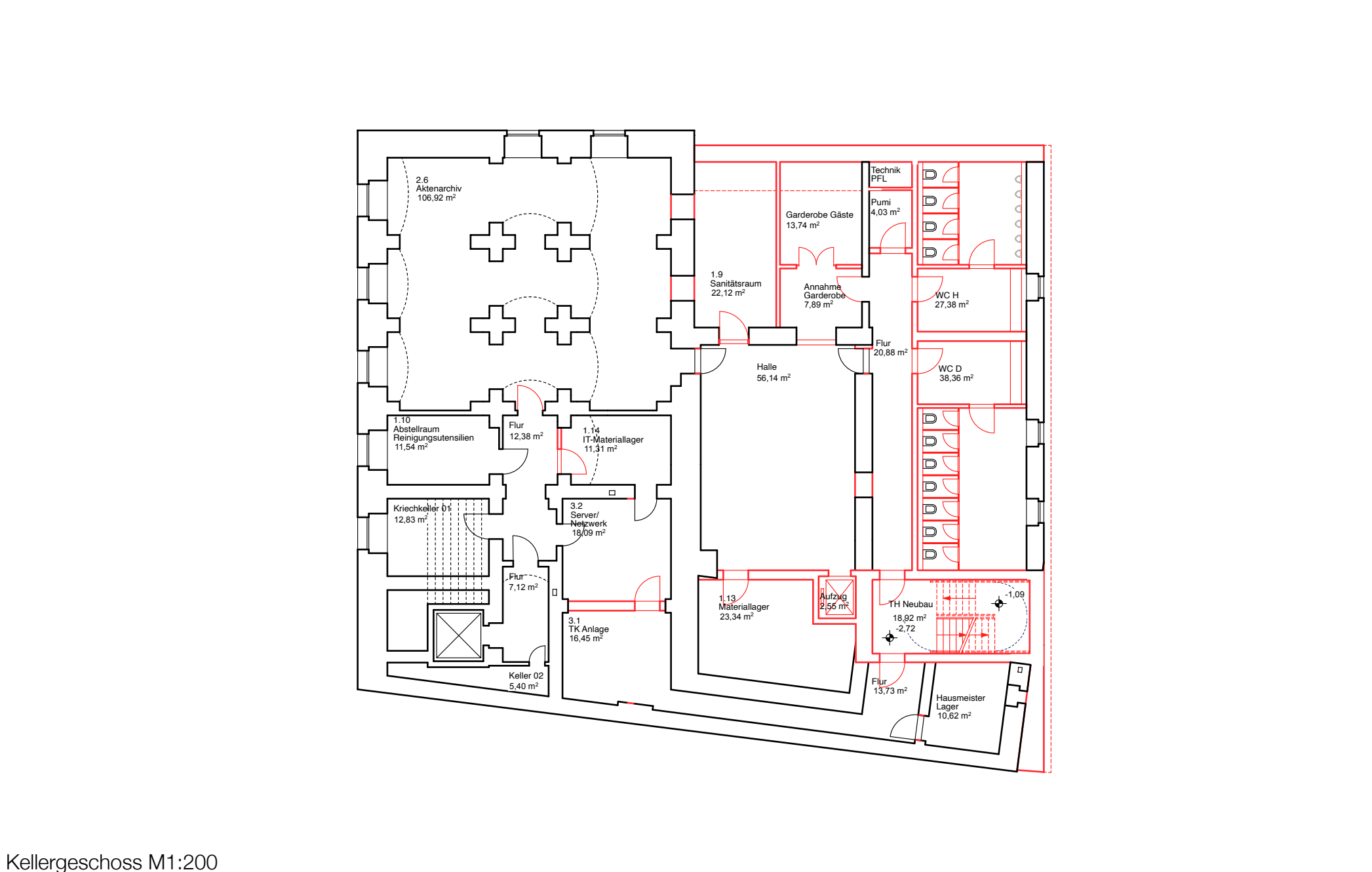
Zwischengeschoss M1:200



1. Obergeschoss M1:200



2. Obergeschoss M1:200



Kellergeschoss M1:200