

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/1082/2008
Auskunft erteilt:
Herr Krause / Herr Hülk
Ruf:
492 61 90
E-Mail:
Huelk@stadt-muenster.de
Datum:
19.02.2009

Betrifft

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe
Kenntnisnahme des geänderten Entwurfes

Beratungsfolge

05.03.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
19.03.2009	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht

Bericht:

Im Rahmen der Beratung zur Vorlage Nr. V/0201/2008 an den ASSVW (Offenlegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplans Nr. 323 auf Basis der Wiederherstellung und Neubegründung einer Erhaltungssatzung für das Wohnquartier Sentruper Höhe) haben Bezirksvertretung Münster-West und Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft die Planungsverwaltung beauftragt zu prüfen, „inwieweit die städtebauliche und architektonische Qualität des Wohngebietes durch differenzierte gestalterische Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ohne das Mittel einer Erhaltungssatzung gesichert werden kann“. Das siedlungsgeschichtliche Erscheinungsbild solle bei Umbau, Sanierung und Neubau erhalten bleiben; Gestaltungsziele seien zu definieren.

Die Verwaltung ist diesem Prüfauftrag nachgekommen mit ff. Ergebnis:

1. Der Abriss bestehender Gebäude sowie die grundlegende Umgestaltung der bestehenden, bisher zu erhaltenden Wohnhäuser im Quartier wird durch Verzicht auf eine neue Erhaltungssatzung möglich.
2. Künftige Neubauten oder Umbauten sind in ihrer Baumasse und Kubatur dann bereits an die bestehenden, vergleichsweise engen Festsetzungen des Bebauungsplans, ohne Frage i.S. des Erhalts des städtebauliches Grundgerüsts, zu orientieren (im engen Baufenster, mit vorgegebener Dachform und -neigung, in geschossabhängiger Einhaltung einer Traufhöhe im Maximum, mit geschoss- und dachneigungsabhängiger Firsthöhenobergrenze) und sollten und müssten nicht durch weitere Festsetzungs-dichte „gesteigert“ werden.
3. Neubau oder Umbauten müssen bereits heute ff. weitere Anforderungen gestalterischer Art gem. Textlicher Festsetzungen erfüllen:
 - Einschränkung der Ausdehnung von Dachaufbauten und -einschnitten auf max. 2/3 der Gesamtlänge der Baukörper;
 - Dacheindeckung in Steinmaterial naturrot bis rotbraun;
 - Einhaltung der Trauflinie auf mind. 3/5 der Trauflänge;

- Außenwandflächen in rotem bis rotbraunem Verblend-Steinmaterial oder in weißem bis gebrochen weißem Verputz;
- Unterbringung von Stellplätzen oder Garagen in einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, ...;
- Einschränkung der Einfriedigungsart und -höhe.

4. Die bestehenden Festsetzungen schützen die Prägung der Siedlung städtebaulich-gestalterisch und binden das Quartier mit seiner städtebaulichen Grundstruktur ergänzend über Leitmaterialien und Leitfarbgebungen heraus stadtgestalterisch zusammen. Diese Festsetzungen sind insofern die nach wie vor richtigen gestalterischen „Leitlinien“ und unbedingt beizubehalten. Sie können und sollten i.S. des Prüfauftrags jedoch geringfügig modifiziert, präzisiert und bezogen auf die siedlungsgeschichtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge im Quartier ergänzt bzw. differenziert werden:

- A) Entfall der rechtlich zu unbestimmten Ausnahmeregelungen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken (Option der Abweichung analog einzelfallbezogen bei Vorliegen der Befreiungsvoraussetzungen möglich);
- B) Öffnung der Farbgebung des Dachmaterials durchgängig im gesamten Quartier, auch in den bisherigen Erhaltungsbereichen - somit Vorschlag der alternativen Zulässigkeit auch von anthrazitfarbenem bis schwarzem Steinmaterial, da die Bestandsanalyse im Quartier unabhängig von der bisherigen Festsetzung (naturrot bis rotbraun) hier ein sehr heterogenes Erscheinungsbild ergeben hat;
- C) Ergänzung einer neuen Festsetzung, die Dachflächen von zusammenhängenden Gebäudekörpern einheitlich in Material- und Farbgebung zu gestalten (Standardfestsetzung auch in Neubaugebieten);
- D) Beibehaltung der alternativen Wahlmöglichkeit in der Material- und Farbgebung der Fassade, jedoch Präzisierung bzw. Entfall der Wahlmöglichkeit (Vorgabe von Leitmaterial und -farbe) in den bisherigen Erhaltungsbereichen bzw. einheitlichen städtebaulichen Bereichen;
- E) Ergänzung einer neuen Festsetzung, die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern einheitlich in Material- und Farbgebung zu gestalten (Standardfestsetzung auch in Neubaugebieten);
- F) Ergänzung einer neuen Festsetzung im städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kontext der Bereiche der „Siedlerhäuser“: dort Einschränkung der Vorgaben zur Einhaltung der Trauflinie gegenüber der bisher geltenden Festsetzung dahingehend, an der der Straßenseite bzw. dem öffentlichen Raum zugewandten Traufseite der Gebäude keine Traufendurchbrechung zur Aufrechterhaltung der dort durchgängig vorhandenen Prägung zu ermöglichen (hier liegen teilweise anders strukturierte Bauwünsche vor, die mit traufdurchbrechenden erker- oder Vorbauartigen Gestaltungselementen die Grundkubatur der Gebäudeprägungen in Frage stellen).

5. Gestalterische Festsetzungen, die das architektonische Erscheinungsbild der Siedlung schützen (Gliederungsprinzipien von Dach und Fassade, Verhältnis von Fassadenöffnungen zu Fassadenfläche, weitere Material- oder Farbvorgaben bzw. -einschränkungen für Teilelemente des Gebäudes, ...), wären zwar theoretisch festsetzbar, sie stoßen jedoch an klare Grenzen der Angemessenheit, der Begründbarkeit (die Gestaltungssatzung darf rechtlich nicht zu einer verkappten Erhaltungssatzung mutieren!), der Bestimmtheit und damit der rechtlichen Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit.

Auch vor dem Hintergrund der Diskussionen und Hinweise aus dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Erörterungstermin in 11.2007) zur Frage einer (neuerlichen) Erhaltungssatzung im Quartier Sentruper Höhe als Grundlage von Bauanträgen ist auch bei einem Verzicht auf die Erhaltungssatzung, jedoch unter zu Grundelegung von ergänzenden Festsetzungen wie unter 4., im Fazit

- die städtebauliche Grundkonfiguration und Grundkubatur (auch im siedlungsgeschichtlichen Kontext) dem Grunde nach gesichert,

- durch Festsetzungen zu Einfriedigungen und zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen die Vorgartenzone und der rückwärtige Gartenbereich städtebaulich und gestalterisch weiterhin in der vorherrschenden Prägung des Gebietes geschützt,
- die Anreicherung und Präzisierung zusammenbindender und für die Siedlung prägender Gestaltungsmerkmale begründ- und herleitbar,
- die Aufrechterhaltung der individuellen architektonischen Qualität im siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang (Erhaltungssatzung soll auch die individuelle Architektur-ausprägung des Gebäudes schützen) nur bedingt haltbar. Sie ist künftig und wie bisher immer dann, unterstützt durch intensive und aktive städtische Beratung, positiv steuerbar, wenn die Eigentümer „Ihr Eigentum“ auch als (bauhistorische) Verpflichtung sehen. Auf der einen Seite entsteht auch an anderen Stellen des Wohnquartiers und ohne Erhaltungssatzung qualitätvolle und siedlungshistorisch angemessene und verträgliche Architektur; auf der anderen Seite trifft auch dort die Erzielung der individuellen Qualität von Gebäuden im historischen Kontext nicht immer die Interessenlage der Bauherren: Die Architektur künftiger Neubauten und Umbauten dürfte sich insofern auch in den dann aufgegebenen Erhaltungs-bereichen im Erscheinungsbild der Straßenräume in den nächsten Jahren wahrnehmbar individualisieren.

Auf Basis der Kernaussagen dieser inhaltlichen und rechtlichen Prüfung schlägt die Verwaltung eine neue Fassung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323 zur Kenntnisnahme und Offenlegung vor. Die näheren Einzelheiten sind den Anlagen zur Vorlage zu entnehmen

I.V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Begründung
2. textliche Festsetzungen
3. Plan (verkleinert)