

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0391/2009

Auskunft erteilt:

Herr Kurz / Herr Husmann

Ruf:

492 61 40 / 492 61 94

E-Mail:

Husmann@stadt-muenster.de

Datum:

26.05.2009

Betrifft

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

1. Beschluss über die Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

18.06.2009	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
18.06.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
24.06.2009	Hauptausschuss	Vorberatung
24.06.2009	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 nicht gefolgt:
 - 1.1.1 Der Anregung zur Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche für das Grundstück Mausbachstraße 12 / Scheffer-Boichorst-Straße 28 (Anlage 1, Punkt 1).
 - 1.1.2 Der Anregung zur Festsetzung von zwei zusätzlichen überbaubaren Flächen für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Schmeddingstraße 1a, 1c und 1d (Anlage 1, Punkt 2).
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 wird gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird ebenfalls beschlossen.

II. Kosten/Folgekosten

Der Stadt Münster entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten und keine Folgekosten.

Begründung:

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe wurde vom Rat der Stadt Münster am 24.09.2008 gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 14.04. bis zum 14.05.2009 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Stellungnahmen vorgetragen, über die entsprechend den obenstehenden Beschlussvorschlägen Beschluss gefasst werden soll.
2. Da der Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß den obenstehenden Beschlussvorschlägen nicht geändert wird, kann somit auch der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst werden (Beschlussvorschlag Nr. 2).

Weitere Einzelheiten zur Planung können den beigelegten Anlagen sowie den Vorlagen zur Änderung des Bebauungsplanes (V/0200/2008/1. Erg.) und zur Kenntnisnahme des Entwurfes (V/1082/2009) entnommen werden.

i. V.

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen (Text)
2. Stellungnahmen (Grafik)
3. Begründung
4. Textliche Festsetzungen
5. Plan (verkleinert)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Zur Offenlegung des Planentwurfes wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Für das Grundstück Scheffer-Boichorst-Straße 28 wird im Eckbereich zur Mausbachstraße die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche mit einer Größe von 9,0 x 13,0 m angeregt (siehe Anlage 2, obere Grafik). Begründet wird die Anregung mit der großen Tiefe des Grundstücks Scheffer-Boichorst-Straße 28, das lediglich in rückwärtiger Lage mit einem II- geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut sei. Offensichtlich seien bei der Bebauungsplanaufstellung die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zentrale Zielsetzung, die mit der Bebauungsplanaufstellung Ende der 1980er Jahre verfolgt wurde, und im Rahmen der aktuellen Planung ausdrücklich bestätigt worden ist, besteht im Erhalt des Gebietscharakters als Wohngebiet für Einfamilienhäuser und in einer planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Bebauung mit lediglich maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten orientiert am familiären Eigenbedarf. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung waren die sich abzeichnenden Umstrukturierungstendenzen, die zu einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung im Plangebiet führten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters setzt der Bebauungsplan – unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung – eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4, engbegrenzte, am Bestand orientierte überbaubare Flächen sowie die Geschossigkeit fest. Der charakteristische geringe Anteil überbauter Fläche an den Grundstücken wird damit ebenso gesichert wie die Freihaltung der Innenbereiche zwischen den Straßenblöcken von Bebauung. Die städtebauliche Struktur wird damit durch die straßenbegleitende Bebauung und rückwärtige tiefe Grundstücksflächen geprägt.

Insofern würde die Anregung für die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit die Ecksituation zur Mausbachstraße zwar schließen, gleichzeitig käme es hier im Vergleich zu den Nachbargrundstücken zu einer stärkeren Verdichtung. Entlang der Scheffer-Boichorst-Straße ist die gesamte Bebauung mit den Gärten nach Süden ausgerichtet. In diese Gliederung fügt sich auch die überbaubare Fläche für die Scheffer-Boichorst-Straße 28 ein. Die Straßenrandbebauung entlang der Mausbachstraße geht einher mit tiefen Gartengrundstücken. Bei gleicher Grundstückstiefe wie bei den benachbarten Grundstücken der Mausbachstraße ist der überbaubare Anteil bei der Scheffer-Boichorst-Straße 28 annähernd gleich, lediglich mit dem Unterschied der straßenseitigen bzw. rückwärtigen Gartenausrichtung.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2. Für die Grundstücke Schmeddingstraße 1a, c und d werden für den rückwärtigen Bereich zwei überbaubare Flächen für I- geschossige Hausgruppen von jeweils 10,0 x 14,0 m vorgeschlagen (siehe Anlage 2, untere Grafik). Begründet wird die Anregung mit den – im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken – sehr großen Grundstückstiefen von ca. 60 m. Auf den Nachbargrundstücken seien wesentlich höhere Ausnutzungen erzielbar. Die durchschnittlich erzielbare Grundflächenzahl (GRZ) läge dort bei 0,3 während für das Grundstück der Eingebere lediglich eine GRZ von 0,16 erzielbar wäre. Dies führe zu einer Ungleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der für die Beurteilung maßgeblichen Grundlage wird auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1. verwiesen.

In dem Bereich zwischen Sentruper Straße, Schmeddingstraße und Mausbachstraße wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Bebauungsplan konsequent umgesetzt, indem die überwiegend vorhandene Straßenrandbebauung und der nicht bebaute Innenbereich durch die Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden. Diese städtebauliche Strukturierung hatte in der Abwägung zur Planung Vorrang gegenüber einer weitestgehend rechnerischen Gleichbehandlung, was die jeweilige Grundstücksausnutzung anbelangt. Insofern kann das nachvollziehbare Anliegen gleicher Ausnutzungsmöglichkeiten nur in dem Umfang umgesetzt werden, wie es mit den städtebaulichen Zielen in Übereinstimmung steht.

Dies trifft hier nicht zu. Eine zusätzliche Hinterliegerbebauung wäre eine – mit der Bebauungsplanaufstellung ausdrücklich nicht gewünschte – Nachverdichtung. Das charakteristische städtebauliche Merkmal der Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung würde zudem aufgehoben. Insofern würde der gebietstypische Kontrast von kompakter Bebauung und großem Freiflächenanteil auf den Grundstücken aufgegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.2).

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 323, in Kraft getreten im Jahr 1989, regelt und steuert die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Wohngebiet Sentruper Höhe.

In Teilbereichen des Plangebietes wurden zur Erhaltung der baulichen Anlagen Erhaltungsgebote festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines verwaltungsgerichtlichen Klageverfahrens wurde die Überprüfung der Aufrechterhaltung der Erhaltungsgebote notwendig. Hierzu fand auch ein umfangreicher Diskurs mit der Bürgerschaft im Plangebiet statt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 werden ff. Ziele verfolgt:

- Entfall der bisherigen Erhaltungsfestsetzungen;
- Modifizierung, Präzisierung und - bezogen auf die siedlungsgeschichtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge im Quartier - Ergänzung und (räumliche) Differenzierung der bestehenden gestalterischen „Leitlinien“ für das Wohnquartier i.S. ihrer Stärkung;
- Entfall der Ausnahmeregelungen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 323 werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und behalten nach wie vor unverändert Bestand.

Planungsinhalte

1. Streichung in der Textlichen Festsetzung Nr. 6 gemäß § 9 BauGB (ehem. BBauG) zur Zulässigkeit und Verortung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen

In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zur Zulässigkeit und Verortung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen Ausnahmetatbestände i.S. des § 31 (1) BauGB festgesetzt bzw. formuliert, die dem Gebot der hinreichenden Bestimmtheit an Festsetzungen nicht genügen.

Die entsprechenden Festsetzungspassagen (vgl. TF Nr. 6 gem. § 9 BauGB) werden im Zuge dieser Änderung insofern gestrichen und entfallen künftig.

Von der verbleibenden, nach wie vor die Siedlungsstruktur und die Prägung des Plangebietes stützenden und insbes. zur Freihaltung der Vorgartenzonen von ruhendem Verkehr sinnvollen Basis-Festsetzung kann insofern nur noch eine Befreiung erteilt werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden ... und
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- ... und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interesse mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Punkto seiner Festsetzung zur Unterbringung und Verortung des privaten ruhenden Verkehrs und von Nebenanlagen basieren insofern künftig auf einer durch die Baugenehmigungsbehörde durchzuführenden Bewertung nach den Kriterien des § 31 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans) im jeweiligen Einzelfall.

2. Entfall der Erhaltungsgebote gemäß § 39 h BBauG

Im Rahmen von Klagen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen, die den Abriss ihrer Bestandgebäude mit Erhaltensgeboten begehrten, wurde deutlich, dass die erhaltenden Vorschriften des Bebauungsplans - mangels unzutreffender Rechtsgrundlage und nicht ausreichender Begründung - als unwirksam zu betrachten sind.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde die Erneuerung der Erhaltungsgebote durch Integration einer Satzung auf Basis von § 172 BauGB intensiv geprüft, im Ergebnis der Prüfung und in der Abwägung der Belange - in erster Linie aufgrund tendenziell unwirtschaftlicher investiver Belastungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer i.V.m. veränderten und flexibleren Ansprüchen an das Wohnen heute - verworfen.

Der Entfall der Erhaltungsgebote hat zur Konsequenz, dass künftig - mit Ausnahme der denkmalwerten Gebäude im Plangebiet - ein Abriss bestehender Gebäudesubstanz möglich wird. Die neu zu errichtenden Gebäude müssen sich gleichwohl an die städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen in Form der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und seiner hiermit erfolgenden 1. Änderung halten.

Der Entfall der Erhaltungsgebote ist vertretbar, da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auf Basis des BauGB bereits die städtebauliche Grundstruktur und den eigenständigen Charakter des Wohnquartiers Sentruper Höhe nachvollzieht und definiert, flankiert und unterstützt durch bestehende und mit dieser Änderung des Bebauungsplans noch einmal angereicherte und räumlich-inhaltlich spezifizierte gestalterische Leitlinien für das Bauen im Wohnquartier. Mit dem Entfall der Erhaltungsgebote sind keine städtebaulich signifikanten Negativeffekte sowie keine negativen Effekte hinsichtlich der Grundstückswertigkeit verbunden. In der Abwägung der Öffentlichen Belange (Schutz und Erhalt der historischen Kernbereiche des Wohnquartiers, Erhalt v.a. auch der architektonischen Elemente der Baukörper in der Grundstruktur, Anpassungspflicht für Neubauten, ...) dominieren die privaten Interessen einer flexibleren Verwertungs- und (Neu-)Bebauungsmöglichkeit. Weniger die städtebauliche Orientierung / Ausrichtung und Grundkubatur der Gebäude im Verhältnis zu ihrer Wirkung im Straßenraum wird sich wandeln; vielmehr wird sich jedoch das architektonische Erscheinungsbild im Bereich der bisherigen Erhaltungsgebiete merklich individualisieren (können).

3. Ergänzung und Differenzierung der Gestaltungsvorschriften – Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NW

Das Wohnquartier Sentruper Höhe weist eine typische siedlungsstrukturelle Prägung auf, die aus siedlungsgeschichtlichen Neubauten, Sanierungen oder Umbauten sind in ihrer Baumasse und Kubatur bereits an die bestehenden, vergleichsweise engen Festsetzungen des Bebauungsplans i.S. des Erhalts des städtebaulichen Grundgerüsts der Siedlung, zu orientieren (im relativ engen Baufenster, mit vorgegebener Dachform und -neigung, in geschossabhängiger Einhaltung einer Traufhöhe im Maximum, mit geschoss- und dachneigungsabhängiger Firsthöhenobergrenze).

Neubau oder Umbauten müssen - begründet durch die gebietsbezogen unverwechselbare Typik und Siedlungsstruktur - ferner 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.

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 nach wie vor die fachlich richtigen und zielführenden, um die Erhaltung der Ablesbarkeit der Entstehungszeiten des Quartiers zu sichern. Die die Identität und Typik der Wohnsiedlung unterstützenden, begründeten gestalterischen „Leitlinien“ für das Bauen „auf der Sentruper Höhe“ sind unbedingt beizubehalten.

Zur weiterführenden Stützung der z.T. räumlich differenzierten Prägung und Typik der städtebaulich wirksamen stadtgestalterischen Kernelemente des Wohnsiedlungsbereichs werden die Textlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NW modifiziert, präzisiert und bezogen auf die siedlungsgeschichtlichen und städtebaulichen Zusammenhänge im Quartier ergänzt bzw. differenziert.

- siedlungshistorischer Kontext und städtebauliche Begründung -

Erst nach Eingemeindung des städtischen Vorlandes in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts konnte sich Münster über die Grenzen der mittelalterlichen Befestigung hinaus entwickeln. Im Gegensatz zu anderen Stadterweiterungen hatte es im Westen danach keine Siedlungsansätze gegeben. Die Entwicklung stagnierte, bis zwischen 1915 und 1925 weit draußen vor der Stadt die Universitätskliniken entstanden. 1914 wurde die Genehmigung zum Bau eines neuen Universitätsklinikums für Krankenfürsorge, Forschung und Lehre erteilt. Ein 7,5 ha großes Grundstück des Studienfonds wurde für die Anlage bereitgestellt. Durch einen Teilabschnitt der 1903 geplanten Ringstraße – heute Domagkstraße – wurden die Kliniken erschlossen.

Nicht weit entfernt hat die Stadt zwischen 1926 und 1931 den Aasee angelegt. Frühjahr- und Herbsthochwasser hatten Jahrhunderte lang zu verheerenden Überschwemmungen in der Altstadt geführt. Um den Wasserstand der münsterschen Aa besser regulieren zu können, wurde der Flusslauf in der Stadt begradigt und vor der Stadt ein Regenrückhaltebecken gebaut. Neben seiner Funktion als Wasserreservoir war der Aasee seitdem ein wertvolles Naherholungsgebiet für die Münsteraner.

Klinikum und Aasee waren Ende der 1920er Jahre Ausgangspunkte für erste Überlegungen zur baulichen Entwicklungen im Westen Münsters. In Verlängerung der Hüfferstraße, über den Jungblodtplatz hinweg, wurde mit dem Bau der Unikliniken eine alte Wegeverbindung, die Kerkstiege zur Waldeyerstraße ausgebaut. Von dieser Waldeyerstraße aus entwickelte sich ein kammartiges Straßensystem mit zunächst Malmedyweg, Eupenerweg und Tondernstraße. Insbesondere am Malmedyweg und Eupener Weg entstanden in den 1920er bis Ende der 1950er Jahren ein Wohnviertel für gehobene Ansprüche mit individuell gestalteten Einzelhäusern. In den 1960er Jahren wurde die Besiedlung der Sentruper Höhe mit der Schlüterstraße, der Sentruper Höhe nördlich der Waldeyerstraße, dem Schulteweg, sowie im südlichen Bereich der Tondernstraße im gleichen Duktus abgeschlossen. Auch hier prägen spezifisch gestaltete Einfamilienhäuser das städtebauliche Bild.

Die so beschriebenen siedlungshistorisch besonders bedeutsamen Bereiche des Wohnquartiers entsprechen in der Abgrenzung exakt dem rot schrägschraffierten Bereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Die Einfamilienhäuser der frühen Bauphase wurden unter den damaligen Aspekten des „neuzeitlichen Bauens“ geplant. In der Grundhaltung handelt es sich aber um traditionelle Ziegelbauten mit Satteldach oder dem für diese Zeit modernen Zeltdach. Das bis heute prägende städtebauliche Bild ergibt sich aus der Verwendung traditioneller, landschaftsgebundener Materialien, wie der Klinkerfassade und der Pfannendachdeckung.

In den Einfamilienhausgebieten der 1960er Jahre finden sich verschiedene Hausformen in lockerer Bebauung und in unterschiedlicher Stellung zum Straßenraum angeordnet. Die Einzelhäuser bieten einen vielfältigen Überblick über die gängigen, aber auch qualitätvollen Einfamilienhaustypen der 1960er Jahre. Jedes Haus ist individuell entworfen, den Bedürfnissen des Grundstücks und Bauherrn angepasst. Neuartige konstruktive und gestalterische Details geben den Gebäuden ein modernes Gepräge. Mit der Wahl von roten Klinkern für die Fassade und der Pfanneneindeckung stehen sie in der Tradition heimischer Architektur. Trotz ihrer Vielfältigkeit bilden die Einzelhäuser durch die Wahl ähnlicher Materialien ein einheitliches Siedlungsbild. Am Schulteweg stehen vier gestaffelte Reihenhäuser, die sich durch die Wahl gleicher Materialien in das städtebauliche Gesamtbild einfügen.

Im Bebauungsplan sind Baufenster festgelegt, die sich an den überbauten Bauflächen der bestehenden Gebäude orientieren, um die charakteristische städtebauliche Struktur zu erhalten. Um bei Um- oder Neubauten die gestalterische Einheit des Straßenbildes zu erhalten, ist für diesen Bereich des Plangebietes, für den die historischen Materialien noch heute prägend sind, rot bis rotbraunes Steinmaterial für die Außenwandflächen als Verblender präzise festgesetzt (**TF 2.1: Die Außenwandflächen aller Gebäude in den rot schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden. ...**).

So werden auch zukünftig der Maßstab und die Materialität der qualitätvollen Altbauten, von denen einige in die Denkmalliste eingetragen sind, für das Siedlungsbild gestaltprägend sein.

Bedingt durch verheerende Kriegszerstörungen herrschte nach dem Krieg ein extremer Wohnraummangel in Münster. So wurden zu Beginn der 1950er Jahre im Siedlungsgebiet an der Sentruper Höhe zur Linderung der Wohnungsnot großflächig Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen mit einfachen Mitteln ein harmonisches Siedlungsbild geschaffen wurde. Grundstücke standen in Abstimmung mit der Stadt am westlichen Stadtrand an der zukünftigen Redigerstraße, Waldeyerstraße, Schmeddingstraße, Scheffer-Boichorst-Straße und Auf dem Draun zur Verfügung.

Die so beschriebenen siedlungshistorisch besonders bedeutsamen Bereiche des Wohnquartiers entsprechen in der Abgrenzung exakt dem blau schrägschraffierten Bereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

So sahen es viele Arbeitgeber, z.B. die Landesversicherungsanstalt Westfalen (LVA), als ihre Aufgabe für Bedienstete Wohnraum zu schaffen. Die Grundstücke befanden sich an der Redigerstraße, Waldeyerstraße, Schmeddingstraße und Scheffer-Boichorst-Straße. Auch die Kirche beabsichtigte für kinderreiche und sozial schwache Familien preisgünstige Eigenheime zu schaffen. Die „Aachener gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungs- GmbH“, von vier Bistümern als Wohnungsgesellschaft gegründet, errichtete an der Straße Auf dem Draun an der Aufweitung des Straßenraumes zu einem Platz Einzel- und Reihenhäuser. Beide Projekte hatten zum Ziel preisgünstige Wohngebäude im größeren Siedlungszusammenhang zu schaffen.

Die Wohngebäude der LVA sind bescheiden und schmucklos gestaltet. Es handelt sich um traufständige Häuser mit weißen Putzfassaden und hohem Satteldach. Die Gebäude reihen sich in einer Flucht an den meist geschwungenen und zu Plätzen aufgeweiteten Straßen auf. Der aufge-

weitete Straßenraum erinnert an den dörflichen Anger, der ursprünglich gemeinschaftlichen Weidefläche. Dieser diente später der Kommunikation als grüner Platz zwischen den Häusern. Eingebunden ist die Bebauung der Redigerstraße in großzügigen Vorgartenflächen, die mit dem Straßengrün eine Einheit bilden.

Die Bebauung wurde im gleichen Duktus an der Redigerstraße bis zur Sentruper Straße und der Schmeddingstraße in einer kleinen Stichstraße fortgeführt. Hier konnten Bauherrn unabhängig von der LVA ihren Traum vom bescheidenen Eigenheim verwirklichen. Vorgabe war die Übernahme der Trauf- und Firstlinie, die Kubatur und die Wahl der Baumaterialien. So sind bei genauerem Hinsehen Varianten der LVA-Siedlungshäuser entstanden. Prägend für diese Straßenräume ist neben den weiß verputzten Außenwandflächen die durchgehende Traufe der Wohngebäude. Nur für den von der Schmeddingstraße abzweigenden Stich Nr. 15 a-d, 19 a-d ist der Wechsel zwischen traufständigen Gebäuden auf der Südseite und giebelständigen Gebäuden auf der Nordseite kennzeichnend. Dieser Straßenraum erhält damit ein besonderes Gepräge.

Im Gegensatz zu den eingeschossigen Gebäuden an der Redigerstraße errichtete an der Straße Auf dem Draun die Aachener Wohnungsgesellschaft zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit geringer Dachneigung. Die Gebäude sind weiß verputzt und mit durchgängiger Traufe. Es bestand die Wahl zwischen zwei Grundtypen. Jedes Haus konnte individuell nach den Bedürfnissen des Bauherrn geplant werden, wenn nur das einheitliche Fassadenbild zum Straßenraum gewahrt blieb. Die Umsetzung erfolgte in drei Bauabschnitten ab 1953. Im ähnlichen Stil wurde die Bebauung bis zum Theresiengrund und der Sentruper Straße fortgesetzt. Der Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen, zwischen Ein-, Doppel- und Reihenhäusern kennzeichnet das Straßenbild und harmonisiert mit dem grün gestalteten Freiraum. Die hohe städtebauliche Qualität ergibt sich insbesondere durch die gleichartigen Materialien, zum Beispiel dem weißen Verputz der Fassaden und der Pfanneneindeckung der Satteldächer.

Die ergänzenden, gestalterischen Festsetzungen mit den Vorgaben die Wohngebäude mit einem weißen oder gebrochen weißen Mörtel zu verputzen und zur Einhaltung einer durchgängigen Trauflinie gelten für alle Bereiche, in denen die verputzten Siedlungshäuser der 1950er Jahre noch heute eindeutig das Straßenbild prägen **(TF 2.1: ... Die Außenwandflächen aller Gebäude in den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem weißen bis gebrochenweißen Mörtel zu verputzen bzw. in solchen Farben zu streichen. ...)**.

Durch die gestalterischen Vorgaben soll erreicht werden, dass Neubauten sich in der Kubatur, dem Maßstab und der Gestaltung in das überlieferte Siedlungsbild einfügen. Nicht zuletzt auch durch die ungestörte Trauflinie wird das charakteristische, städtebauliche Bild erzeugt: Sie ist ein deutliches Charakteristikum des städtebaulichen Gesamtbildes für die verputzten Siedlungshäuser der 1950er Jahre **(TF 1.5: ... In den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes muss die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Trauflinie durchgängig erkennbar sein und auf der gesamten Gebäudelänge eingehalten werden. ...)**.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans erfolgt insofern für die siedlungsgeschichtlich weniger bedeutsamen Teilräume des Plangebietes die Beibehaltung der alternativen Wahlmöglichkeit in der Material- und Farbgebung der Fassade (TF 2.1), jedoch eine Präzisierung bzw. Entfall der Wahlmöglichkeit mit Vorgabe von Leitmaterial und -farbe in den einheitlichen und städtebaulich-stadtgestalterisch die Siedlungsgeschichte ablesbar machenden Bereichen des Wohnquartiers (rot bzw. blau schrägschraffiert abgegrenzte Teilräume des Plangebietes, vgl. Planzeichnung, zur Begründung der Abgrenzung s.o.). Vor dem Hintergrund ohnehin aktuell geltender Vorschriften und Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz im Bau stellen die so präzisierten Festsetzungen keine unverhältnismäßigen finanziellen/wirtschaftlichen Belastungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Gebäude im Fall der Sanierung, des Umbaus oder des Neubaus dar. Im Hinblick auf tendenzielle, jedoch ebenfalls nicht unverhältnismäßige Verteuerungen durch Zwang zur Realisierung einer Klinkerfassade sind in der Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange der Erhalt der gestalterisch im Stadtraum sehr wirksamen und wahrnehmbaren Ge-

bietsprägung und -typik sowie die gestalterische Steuerung der Einheitlichkeit des Siedlungsbildes vorgehend.

Die Ergänzung der neuen Festsetzung im städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kontext für den Bereich der „Siedlerhäuser“ (TF 1.5) bedeutet - besonders begründet - dort eine Einschränkung der bisherigen Vorgaben zur Einhaltung der Trauflinie gegenüber der bisher geltenden Festsetzung dahingehend, an der der dem öffentlichen Raum zugewandten Traufseite der Gebäude eine Traufendurchbrechung zur Aufrechterhaltung der dort durchgängig vorhandenen Prägung zu verhindern. Die Festsetzung ist verhältnismäßig und zumutbar, da sie ausschließlich auf die Orientierung zum stadtgestalterisch wirksamen öffentlichen Raum hin definiert ist – sonst mögliche erker- oder vorbauähnliche Durchbrechungen der Traufe sind primär architektonische Moden; die Flexibilität der Grundrissgestaltung oder die Ausnutzbarkeit der Grund- und Geschossflächen der Gebäude sind allenfalls marginal berührt. Die gestalterischen Ziele als öffentlicher Belang gehen hier etwaigen privaten Belangen oder „Belastungen“ ebenfalls vor.

Die Bebauung der Sentruper Höhe bietet bis heute in großen Bereichen ein einheitliches städtebauliches Bild resultierend aus den jeweiligen Architektursprachen der Erbauungszeiten im 20. Jahrhundert. Abgestimmt auf die historisch prägenden Gestaltmerkmale bestimmter Siedlungsbe-
 reiche werden die bisherigen gestalterischen Festsetzungen ergänzt bzw. konkretisiert, um zu gewährleisten, dass sich Um- und Ersatzbauten in das überlieferte Siedlungsbild einfügen. Die städtebauliche Geschichte der Sentruper Höhe soll im heutigen Zeitgeist unter Respektierung der historischen Maßstäbe und Materialien fortgeführt werden. Dem Erneuerungs- und Anpassungsdruck, dem ein Siedlungsgebiet aus den 1930er bis 1960er Jahren ausgesetzt ist, wird gleichwohl Rechnung getragen.

Neu- und Ersatzbauten im Quartier dürfen das überlieferte und charakteristische Siedlungsbild insofern nicht verunklären. Dabei ist wichtig, dass sich die Größe der Baufenster am Bestand der Siedlungshäuser orientiert, wie schon im Bebauungsplan festgeschrieben. Entscheidend aus stadtgestalterischer Sicht ist jedoch darüber hinaus, dass die prägenden und vorherrschenden Materialien und Farbgebungen weiterhin im Straßenbild dominieren. Vor allem auch die gestalterischen Vorgaben für zusammenhängende Baukörper das Material und die Farbe von Dachflächen und Fassaden einheitlich zu gestalten und auszuführen, soll das überlieferte, städtebauliche Gesamtbild - im gesamten Plangebiet - stärken bzw. gewährleisten, dass sich jeder Ersatzbau, auch wenn er nur Teil eines „Wohnblocks“ ist, harmonisch in das zusammenhängende Bauensemble sowie die Typik der Gesamtsiedlung einfügt **(TF 1.4: ... Die Dachflächen von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen.) (TF 2.2: Die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen. ...).**

Im Rahmen der aktuellen Beschäftigung mit gestalterischen Fragestellungen und einer entsprechenden Bestandsanalyse vor Ort zu Material und Farbgebung im Wohnquartier Sentruper Höhe wurde ebenfalls die bestehende Textliche Festsetzung Nr. 1.4, die in der bestehenden Fassung des Bebauungsplans ausschließlich eine Dacheindeckung in naturrotem bis rotbraunem Steinmaterial im gesamten Plangebiet fixiert, einer Prüfung unterzogen. Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass die vorherrschenden Farbgebungen - neben der fixierten - gleichwertig die im anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbbereich sind. Auch ist keine Massierung einer farblich prägenden Dacheindeckung im Quartier i.S. einheitlich gestalteter und somit gestalterisch zusammenwirkender städtebaulicher Siedlungsteilbereiche, auch nicht in den siedlungshistorisch bedeutsameren Teilquartieren des Plangebietes, zu erkennen, abzuleiten und zu begründen. Insofern ist es geboten, die bestehende Textliche Festsetzung um eine alternative Zulässigkeit auch von anthrazitfarbenem bis

schwarzem Steinmaterial, zu ergänzen (TF 1.4: Als Dacheindeckung der Neigungsdächer ist **im gesamten Plangebiet** nur naturrotes bis rotbraunes Steinmaterial **oder anthrazitfarbenes bis schwarzes Steinmaterial in Pfannendeckung** zulässig. ...). Die Erweiterung der Festsetzung stellt das grundlegende und wichtige Ziel, die Leit-Materialien und die vorhandenen und prägenden Leit-Farbgebungen für die Wohnsiedlung zu definieren, nicht in Frage und stellt i.S. von Neu- und Umbauten im Quartier eher eine Erleichterung durch Einräumung der Wahlmöglichkeit in den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dar.

Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen nicht wesentlich verändert. Es erfolgt primär eine Modifizierung, Präzisierung und Ergänzung von gestalterischen textlichen Festsetzungen. Insoweit wird den generellen Planungszielen des Bebauungsplanes weiterhin Rechnung getragen.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Es sind somit auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft inhaltlich zudem nicht Fragestellungen und Prüfroutinen der energiegerechten Bauleitplanung im Zuge des Klimaschutzes auf kommunaler Ebene.

Realisierung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ist primär stadtgestalterischer Natur – sie berührt inhaltlich insofern nicht Fragestellungen und Prüfroutinen im Zusammenhang mit dem städtischen „Handlungskonzept Demographie“.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wirkt gleichwohl auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen.

Zur Beurteilung von möglichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Bevölkerung, im speziellen auf die Bewohnerinnen und Bewohner im Plangebiet, mit Blick auf

- ihre sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse,
- die Belange von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen sowie auf Frauen und Männer,

wurden die von den Inhalten der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die wesentlichen Planungsziele und -zwecke informiert und im Verfahren im Rahmen der Offenlegung beteiligt.

Im Zuge der Planaufstellung wurden keine Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine besondere (negative) Betroffenheit der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen – ausgelöst durch die Änderung des Bebauungsplans - hindeuten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am _____ als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Münster, _____

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In den WA- Gebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) 1 u. 3 - 6 Bau NVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
2. In den Wohngebieten mit offener Bauweise sind nur Gebäude zulässig, die Wohnungen enthalten, die geeignet sind, als Familienheime zu dienen (§ 9 (1) 6 BBauG).

Als Familienheime gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, Küche, Bad, Balkon mit einer Mindestgröße von insgesamt 80 qm reiner Wohnfläche.

Ausnahmen sind zulässig für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und für kleinere Wohnungen in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern.

3. Pro Einfamilienhaus- Einheit (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise ist im Dachgeschoß eines II- geschossigen Gebäudes eine dritte Wohnung pro Hauseinheit zulässig, wenn der erforderliche Pkw-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen wird.

4. Die Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,4.

- 5.1 Ausnahmsweise können die gartenseitigen Baugrenzen zur Errichtung eingeschossiger, winkelförmiger Anbauten überschritten werden. Hierbei muss der Anbau mindestens 0,5 m von der Gebäudeecke zurückspringen. Die Breite des Anbaus darf 3/5 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmen zur Angleichung an die Bestandssituation sind hierbei möglich.

- 5.2 Die Länge (Tiefe) eines Anbaues an ein Altgebäude darf 2/3 der Breite des vorhandenen Hauptgebäudes, bei einem Neubau 1/3 der Breite der ausgewiesenen überbaubaren Fläche nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - , für die keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur innerhalb einer Fläche zulässig, die sich durch Linien in Abständen von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 7,50 m hinter der hinteren Baugrenze begrenzt. ~~Ausnahmsweise können außerhalb dieser so bestimmten Flächen – in Abstimmung mit der Verwaltung – vorgenannte Anlagen auf Grundstücken außergewöhnlicher Form und Lage oder bei nachgewiesenem Stellplatz-Mehrbedarf zugelassen werden.~~

~~Maßstab zur Lösungsfindung ist hierbei, daß das städtebauliche Grundkonzept – Konzentration der Gebäudemasse auf dem Einzelgrundstück und dadurch weitgehend ungestörte Grundstücksfreiflächen – beachtet bleibt und daß durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird (§ 23 (5) BauNVO).~~

7. Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, wenn dabei auch die Grenze zum Nachbargrundstück verschoben wird und öffentlich-rechtlich abgesichert ist, dass der Abstand zum Nachbargebäude mindestens 6,00 m bleibt (§ 23 (3) BauNVO).

8. In den WA- Gebieten sind in den mit hellroter Flächenfärbung () gekennzeichneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Erdgeschoß nur Läden und Gaststätten sowie zugehörige Nebenräume zulässig (§ 1 (7) 1 und § 1 (8) BauNVO).
9. In den mit  gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
10. Ausnahmsweise kann auf der Eingangsseite der Häuser die Baugrenze für solche Anbauten überschritten werden, die der Verbesserung der Eingangssituation und des Witterschutzes dienen.

Die Anbauten dürfen eine Größe von maximal 6 qm äußere Grundfläche bei einer Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.

11. In den eingeschossigen Baugebieten mit Neigungsdachfestsetzungen ist gemäß § 17 (5) BauNVO der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) BauO NW im Einzelfall (keine Veränderung des vorhandenen Dachprofils bzw. Angleichung an unmittelbare Nachbarbauten) zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 86 BauO NW

1. Dach

- 1.1 Ausnahmen von den im gesamten Plangebiet festgesetzten Neigungsdächern sind generell möglich

- a für Garagen und Garagengruppen;
- b für Erweiterungen und Anbauten, wenn sie baulich deutlich untergeordnet bleiben und bei geneigtem Dach mindestens 24 ° Neigung haben;
- c für die Bebauung von Flächen für den Gemeinbedarf.

- 1.2 Abweichungen von den im Plan verbindlich festgesetzten Firstrichtungen sind für untergeordnete Anbauten möglich, wenn deren Firsthöhe deutlich - mindestens 0,50 m - unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleibt.

- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächern über 33 ° Dachneigung und bis zu 2/3 der Gesamtlänge der Baukörper zulässig. Dieses gilt auch für Dächer unter 33 °, doch nur auf der dem Wohngarten zugewandten Hausseite.

- 1.4** Als Dacheindeckung der Neigungsdächer ist **im gesamten Plangebiet** nur naturrotes bis rotbraunes Steinmaterial **oder anthrazitfarbenes bis schwarzes Steinmaterial in Pfannenendeckung** zulässig.

Ausnahmen sind möglich:

- a bei Anwendung von solartechnischen Elementen;
- b für die Bebauung von Flächen für Gemeinbedarf;
- c für die Erneuerung von Dachflächen bereits bestehender Gebäude.

Die Dachflächen von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen.

- 1.5 Die Trauflinie (Schnittkante Außenwandoberfläche/ Sparrenoberfläche) darf von Oberkante Straßenkrone der Erschließungsstraße gemessen bei
 - eingeschossigen Häusern 3,75 m

- zweigeschossigen Häusern 6,50 m
 - dreigeschossigen Häusern 9,25 m
- nicht überschreiten und.

In den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes muss die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Trauflinie durchgängig erkennbar sein und auf der gesamten Gebäudelänge eingehalten werden.

In allen übrigen Bereichen muss **die Trauflinie** auf mindestens 3/5 der zulässigen Gebäudetraufseitenlänge eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich, wenn bestehende Häuser unter wesentlichem Beibehalt ihrer Fassadengestalt geändert, ergänzt oder teilweise erneuert werden sollen.

1.6 Die Firsthöhe darf bei

- eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 7,50 m,
 - zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 10,25 m,
 - eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 11,00 m,
 - zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 13,75 m,
 - dreigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 16,50 m,
- über Oberkante Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2. Außenwand

2.1 Die Außenwandflächen aller Gebäude in den rot schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

Die Außenwandflächen aller Gebäude in den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem weißen bis gebrochenweißen Mörtel zu verputzen bzw. in solchen Farben zu streichen.

Die Außenwandflächen aller Gebäude **in den übrigen Bereichen des Plangebiets** sind mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden oder mit einem weißen bis gebrochenweißen Mörtel zu verputzen bzw. in solchen Farben zu streichen.

Ausnahmen **in den jeweiligen Bereichen** sind möglich

a für besondere Bauteile und Teilflächen,

b wenn Häuser in Gruppen im Zusammenhang geplant und ausgeführt werden,

c für die Bebauung von Flächen für Gemeinbedarf

2.2 Die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen.

Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die Höhe, das Material und die Farbe der Außenwände aufeinander abzustimmen.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind - wenn außerhalb des Gebäudes aufgestellt - in festen Geschränken oder auf Standplätzen zulässig. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Straßengrenze mit Pflanzen so einzugrünen oder in ein bauliches Abgrenzungselement einzubeziehen, dass die Tonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzzäune, Mauern, Eisengitter sowie Drahtzäune (letztere jedoch nur in Verbindung mit einer straßenseitig vorgepflanzten Hecke) in einer Höhe bis zu 0,90 m zulässig.

Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht für den Bereich der Straße "Auf dem Draun" sowie die Redigerstraße auf ihrer gesamten Westseite und ihrem ostseitigen Teilstück zwischen den Straßen Theresiengrund und Waldeyerstraße.

Hier sind in den Vorgärten ausschließlich Abgrenzungen von nicht mehr als 10 cm Höhe zulässig.

- 4.2 Mauern und Holzzäune bis zu 2,00 m Höhe, die den Straßenlärmschutz eines Wohngartens oder auch der Abschirmung eines Stellplatzes dienen, sowie Garagen bis zu 2,40 m Höhe sind nur an der Sentruper Straße zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie und mit vorgepflanzten Sträuchern zu errichten.

Ausnahmsweise sind solche Mauern und Zäune auch im übrigen Planbereich zulässig, wenn sie einem notwendigen Lärmschutz des Wohngartens dienen und in einer Form errichtet werden, die - abgestimmt mit der Verwaltung - den Gestaltcharakter des Straßenraumes nicht beeinträchtigt.

5. ~~Erhaltungsgebot~~

~~In den mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG gekennzeichneten Bereichen kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie~~

- ~~1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt,~~
- ~~2. von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG).~~

