

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0068/2014

Auskunft erteilt:

Herr Krause / Frau Benson

Ruf:

492 61 20 / 492 61 32

E-Mail:

KrauseJ@stadt-muenster.de

Datum:

21.02.2014

Betrifft

Bebauungsplan Nr. 555: Gremmendorf - Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Siedlung Zum Erlenbusch
Kenntnisnahme des Entwurfs

Beratungsfolge

18.03.2014 Bezirksvertretung Münster-Südost

Bericht

27.03.2014 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft

Bericht

Bericht:

Die Verwaltung beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555 öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird zur Kenntnis genommen und mit den Unterlagen des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

I. VERFAHREN

Einbettung in den Konversionsprozess:

Mit Beschluss im Rat am 21.03.2012 (Vorlage V/0111/2012/1) wurde die Verwaltung im Zuge des Konversionsprozesses beauftragt, ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die ca. 800 Wohneinheiten der britischen Stationierungskräfte unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und wohnungsstrategischer Aspekte zu erarbeiten. Die Verwaltung hat dieses *Standorte-Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster* im Sinne einer städtischen Ziel- und Positionsbestimmung dem Rat am 07.11.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt (Vorlage V/0728/2012/1) – im Rat erfolgte eine einhellige Zustimmung zum Zielkonzept.

Für den Standort *Zum Erlenbusch* ist im Standorte-Entwicklungskonzept der Erhalt des Bestandes vorgesehen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde am 13. November 2013 der Aufstellungsbeschluss der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Vorlage V/0563/2013) im Rat gefasst. Ziel der Satzung ist, die Siedlung als gestalterische Einheit mit ihren für die Architektur der 1950er Jahre charakteristischen und prägenden Elementen zu erhalten.

Kerninhalte der Planung:

Für die Zielstellungen im Plangebiet des nunmehr zur Offenlegung anstehenden Bebauungsplans Nr. 555 sind folgende Inhalte wichtig:

- Sämtliche Gebäude in der Siedlung können rückwärtig erweitert werden. Für die Bestandsgebäude (Reihenhäuser im südlichen Bereich) sieht die Bauleitplanung wohnflächenoptimierende Anbauten als bauliches Angebot jeweilig im rückwärtigen Bereich vor, um die Rahmenbedingungen insbesondere für die Zielgruppe der Familien mit Kind/-ern bzw. Mehrgenerationenwohnen zu verbessern. In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind ebenfalls Ausbazonen für die Mehrfamilien- und Zweifamilienreihenhäuser definiert (§ 3 (3) der Satzung).
- ein auf die Struktur der Bestandsiedlung Rücksicht nehmendes Neubauangebot im nordwestlichen Siedlungsbereich schafft ergänzende Wohnmöglichkeiten im Quartier (zwei ergänzende Baufelder als Angebot primär für kleinteilige Mehrfamilienhäuser) – diese in sich in den Bestand einpassender, „nicht dominierender“ Anordnung und Kubatur;
- für den Standort ist ein klares Konzept der Stellplatzzuordnung, differenziert nach siedlungs- und nachbarverträglichen Räumen für Garagen oder (Gemeinschafts-) Stellplätzen vorgesehen – das Konzept berücksichtigt überwiegend auch die Bestandsstellplätze – beim künftigen Verkauf steht jedem Wohngebäude mindestens jeweils ein Stellplatz zur Verfügung

Verfahrensaspekte und fachbehördliche Anregungen im Verfahren:

Mit der Vorlage V/0737/2012 „Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Standorte Briten Wohnungen“ wurde für den aktuell zu beplanenden Standort die Aufstellung eines Bebauungsplans mit den o.g. Zielsetzungen bereits beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Eine frühzeitige verwaltungsinterne fachliche Abstimmung der Planung und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 4 (1) BauGB wurden vom 30.08. bis zum 30.09.2013 durchgeführt.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen die Planungsziele verändernden Anregungen zur Planung eingebracht worden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren angemerkte Veränderungswünsche an der Planung durch die Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) konnten in Abwägung zu den städtebaulichen und gestalterischen Zielen teilweise aufgegriffen (Ausbazonen und Flexibilität der Garagen), weitere inhaltliche Punkte jedoch nicht berücksichtigt werden.

Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

Am 27.06.2013 hat die Verwaltung, gemeinsam mit der BlmA, die formelle (§ 3 (1) BauGB) und informelle (Informationen zur Vermarktung) Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Diese gemeinsame Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft und die künftigen Nutzer erbrachte im Fazit, dass von den anwesenden Bürger/innen die Grundzüge des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Großen und Ganzen nicht in Frage gestellt wurden – vereinzelte kritische Anmerkungen bezogen sich auf eine Liberalisierung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Anbaumöglichkeit der Mehrfamilienhäuser, Dachgauben, Einfriedung und Nebenanlagen im Vorgarten, Dämmung). Die überwiegende Mehrzahl der Fragen richtete sich an den zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden Ablauf der Vermarktungsphase, der Gebotsabgabe und der Zuschlagserteilung (vgl. Anlage 1a zur Vorlage).

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Vorfeld der Vermarktung des Wohnstandortes statt, sodass interessierte Kaufwillige ihre Kaufpreisangebote nicht auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Vorentwurfsstadium abgeben konnten. Den Bürgerinnen und Bürgern standen und stehen weitestgehende und ausführliche Informationen auf der Internetseite „Konversion“ der Stadtplanung Münster einschließlich der Vorentwurfsplanung samt textlicher Festsetzungen sowie ein baubezogenes Info-Flyer (vgl. Anlage 1b) zum Vorentwurf des Bebauungsplans zur Verfügung.

In diesen Informationen waren und sind aktive Hinweise auf ggf. eintretende Veränderungen/Planungen im Umfeld des Plangebietes ebenso enthalten wie Hinweise auf eine sorgfältige Prüfung des baulichen und energetischen Zustands des Gebäudes vor Gebotsabgabe.

II. FLEXIBILISIERUNG DER SATZUNGEN:

Im ASSVW wurden in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (ES/GS) sowie des dazugehörigen Bebauungsplans (BP) erörtert und vereinzelt kritische Anmerkungen zum Festsetzungsumfang gemacht.

Die Verwaltung hat diese Aspekte – neben denen aus der Bürgeranhörung – noch einmal intensiv geprüft und schlägt im Vergleich zum Vorentwurfsstand der Satzungen mit dieser Vorlage folgende „Lockerungen“ der Festsetzungen vor:

- An den Rückfassaden der Häuser im nördlichen Bereich (Mehrfamilienhäuser und Zweifamilienreihen Häuser) werden Erweiterungsmöglichkeiten (Erker, Balkon, Wintergarten etc.) sogar bis zu zwei Geschossen zugelassen (§ 3 (3) ES/GS).
- An den Rückfassaden der Häuser im nördlichen Bereich werden Dacheinschnitte zugelassen, so dass das Dachgeschoss vielfältiger genutzt werden kann (§ 4 (2d) ES/GS).
- Garagenstandorte im Bauwich der Reihenendhäuser sind in den Flächenausmaßen großzügiger und somit in der Realisierung des Standortes flexibler realisierbar (BP: siehe Planzeichnung sowie textliche Festsetzung Nr. 1.2).
- Die Möglichkeit, an den rückwärtigen Fassaden Fensteröffnungen anders als im Bestand zu realisieren, wurde flexibilisiert. Mit Bezug auf den Maßstab der Siedlung können Fenster an den rückwärtigen Gartenseiten vergrößert werden (s. § 6 (2) ES/GS).
- Fachlich wurde bestätigt, dass eine wirtschaftliche (d.h. auch preisgünstige) und bauphysikalisch effiziente Dämmung der Fassaden mit einer Aufbaustärke von 14 cm bei den Außenwänden möglich ist. Daher wurde die zusätzliche Schichtdicke auf die Außenwand auf maximal 14 cm erhöht und festgesetzt. Somit kann gleichzeitig gewährleistet werden, dass eine Einheitlichkeit im Gesamtbild eines Wohnblocks in Bezug auf die dann zurückliegenden Fenster und einer möglicherweise unterschiedlichen Schichtdicke bei benachbarten Reihenhäusern gegeben ist. Die Unterschiede in der Schichtdicke werden nicht so gravierend sein, das das ebene Gesamtbild der Putzfassaden erheblich beeinträchtigt ist. Es erfolgt keine einheitliche Festlegung der Schichtdicke bei einem Baublock mehr.

Nicht nur der nach Energieeinsparverordnung geforderte Wert für das Einzelbauteil kann erreicht werden, sondern durch weitere Maßnahmen wie den Austausch der Fenster, Dach,- und Kellerdämmung oder Erneuerung der Heizsysteme können die Einsparwerte erheblich erhöht werden. Damit werden auch unterschiedliche Möglichkeiten der Förderung z. B. der KfW- Bank ermöglicht. Jedem Eigentümer bleibt die (Nicht)Umsetzung selbst überlassen; (das Ausmaß) eine(r) Modernisierung oder Sanierung der Häuser wird nicht vorgeschrieben.

Verglichen mit den Inhalten der anderen Bebauungspläne für die ehemaligen Britenwohnstandorte (ohne Erhaltungssatzung) sind gleiche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

- Die Baufelder der Bestandsbebauung sind eng am Bestand orientiert.
- Die Gebäudekubatur (II Geschosse, Dachform, Höhen) bleibt erhalten und kann durch Dämmmaßnahmen an der Fassade und im Dach bewusst überschritten werden.
- Ausbauzonen ermöglichen bei den Reihenhäusern im südlichen Bereich einen rückwärtigen, eingeschossigen Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche. Eine Dachterrasse auf diesen Anbauten ist ebenfalls möglich.
- Der ruhende Verkehr wird geordnet, Standorte für Garagen und Stellplätze werden festgelegt.
- Städtebaulich prägende Baumstandorte werden festgesetzt.
- Einfriedungen in Form von Hecken und die Errichtung von Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich möglich; eingegrünte Anlagen für Abfallbehälter sind im Vorgarten zulässig. Die prägenden Vorgartenzonen sollen so durch baulichen Anlagen und Einfriedungen geschützt werden.
- Die rote Farbe als Dacheindeckung und das Fassadenmaterial weißer Putz ist festgelegt.

Restriktiver ist in diesem besonderen Fall die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (nur) in folgenden Punkten:

- Dachgauben bleiben weiterhin ausgeschlossen; Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in gestalterischer Einpassung möglich (s.o.).
- Bezüglich der vorderseitigen Fassadenöffnungen und der Dachausbauten sind nur für die Eingangsfassade restriktivere Festsetzungen getroffen, der Wohnwert der Häuser hierbei jedoch nicht über Gebühr eingeschränkt. Ein Austausch der Fenster ohne Einschränkung in der Materialwahl wird ermöglicht.
- Eine Zwischensparrendämmung des Daches ist als zeitgemäße, sehr gut wirkende Dämmmaßnahme möglich; zusätzlich wird eine Aufsparrendämmung von bis zu 5 cm ermöglicht, die insbesondere den sommerlichen Wärmeschutz verbessert.
- Die Möglichkeit von Solartechnik wird in Ausnahmefällen in Form von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder zur Unterstützung des Heizsystems an den dem öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zugelassen. Photovoltaikanlagen stellen u.a. mit ihrer beanspruchten Fläche, der glatten Oberfläche und der Farbgebung eine empfindliche Störung des historischen Siedlungsbildes dar. Sie wären in kleineren Flächenausmaßen nicht effektiv und zudem großflächig mit dem charakteristischen Gestaltbild der roten Farbigkeit traditioneller Ziegel nicht vereinbar.
- Die Vorgärten sollen zu 75 % aus Rasenfläche bestehen, wobei größtenteils die Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Zuwegungen zum Haus davon ausgeschlossen sind; rückwärtige Gartenbereiche können frei gestaltet werden.

Die Siedlung Zum Erlenbusch wird durch ihr homogenes und weitläufiges Erscheinungsbild geprägt. Erzeugt wird dieses durch eine einheitliche, schlichte Bauweise, die durch das Bauvolumen, die Materialwahl und die Gemeinsamkeiten in der Detailausbildung entsteht. Prägend sind großzügige, durchgrünte Grundstücke mit breiten Vorgartenzonen. Dieses charakteristische Bild ist bis heute erhalten und soll mit Berücksichtigung der Ausbau- und Modernisierungswünsche der Eigentümer auch weiterhin erhalten werden.

Kostenaspekte:

Mit der Realisierung des Bebauungsplans und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

Weiteres Verfahren:

Die Offenlage des Bebauungsplans wird in den Monaten April/Mai 2014 erfolgen. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist vorbehaltlich der Erkenntnisse und Befassung mit den Stellungnahmen aus der Offenlegung im Jahr 2014 realistisch.

I.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

- 1 a) Protokoll der Bürgeranhörung
- 1 b) Informations-Flyer (Stand Bürgeranhörung)
- 2 a) Begründung
- 2 b) Textliche Festsetzungen
- 2 c) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- 2 d) Planzeichnung (Verkleinerung)