

# Stellungnahmen

## zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 553: Gremmendorf – Albersloher Weg / Angelsachsenweg

### I Stellungnahmen zur Offenlegung

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 20.11. bis zum 20.12.2017 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### 1 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

- 1.1 Es wird angeregt, Nebenanlagen – insbesondere Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter – in den Vorgartenbereichen zuzulassen.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen sollen die charakteristischen Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten werden, um das überlieferte Siedlungsbild im Sinne des Denkmalschutzes zu bewahren. Angesichts der großen Grundstücke können Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter ohne hohen baulichen und finanziellen Aufwand in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude bzw. in den rückwärtigen Gartenbereichen errichtet werden. Unzumutbare Distanzen zu den Hauseingängen sind hiermit nicht verbunden. Die städtischen Ziele zur Förderung des Radverkehrs werden nicht beeinträchtigt.

##### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, Nebenanlagen – insbesondere Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter – in den Vorgartenbereichen zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2 Es wird angeregt, zusätzliche Pflanzungen und Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen zuzulassen.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die getroffene Festsetzung ist vor allem wegen des Denkmalwertes der freien Vorgartenflächen erforderlich. Es liegt kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Rechte und Freiheiten der derzeitigen Grundstückseigentümerin – bzw. der künftigen Eigentümer nach erfolgter Vermarktung – vor. Die Landesbauordnung NRW sieht ausdrücklich vor, dass Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedigungen und Vorgartenbereichen über planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden können. Außerdem geht mit dem Verbot kein Attraktivitätsverlust der Liegenschaften einher. Im Gegenteil sichert die getroffene Festsetzung das überlieferte städtebaulich homogene Gesamtbild und somit ein markantes Qualitätsmerkmal der denkmalgeschützten Wohnsiedlung. Daher ist aus

Sicht der Verwaltung auch nicht davon auszugehen, dass die hier getroffenen Festsetzungen die Vermarktungschancen erschweren.

Ein Charakteristikum dieser Siedlung der 1950er Jahre sind die offenen, nicht eingegrenzten Vorgärten. Sie prägen das weitläufige und homogene Gesamterscheinungsbild der Siedlung nach den städtebaulichen Vorstellungen der damaligen Zeit. Private Rückzugsmöglichkeiten sind in vollem Umfang in den rückwärtigen Gärten gegeben. Der Hinweis der Eingebenerin, dass die freien Vorgartenflächen ohne Einfriedigungen und Sträucher nicht aus ästhetischen, gestalterischen oder kulturellen, sondern aus wirtschaftlichen und pragmatischen Gründen angelegt wurden, ändert nichts an der grundsätzlich denkmalwerten Eigenschaft dieses Gestaltungselementes. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch in anderen ehemaligen Britensiedlungen in Münster restriktive Vorgaben zur Vorgartengestaltung festgesetzt wurden, obwohl diese keinen Denkmalschutz genießen. Der Wohnsiedlung am Angelsachsenweg kommt aufgrund ihrer – auch richterlich bestätigten – Denkmaleigenschaft ein besonderer Schutzanspruch zu, sodass von der vorgesehenen Regelung nicht abgesehen werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, zusätzliche Pflanzungen und Einfriedigungen in den Vorgartenbereichen zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 1.3 Es wird angeregt, das Leitungsrecht für Erschließungsträger (L-E) auf dem Grundstück Angelsachsenweg 5 auf eine Trassenführung zu beschränken und diese in der Breite zu reduzieren.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die auf dem Grundstück verlaufenden Kanäle sind notwendig, um das innerhalb der Siedlung anfallende Regenwasser in den Nebengraben des Erdelbachs abzuleiten. Für den Fall, dass eine Kanalerneuerung erforderlich wird, wurde im Offenlegungsentwurf eine zweite Trasse durch ein Leitungsrecht für Erschließungsträger (L-E) berücksichtigt. Nach Rücksprache mit dem städtischen Tiefbauamt kann die Alternativtrasse zugunsten einer flexibleren Gartengestaltung für den künftigen Eigentümer zurückgenommen werden. Die von dieser Änderung betroffenen Eigentümer des angrenzenden, außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Grundstücks wurden beteiligt. Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden keine Bedenken geäußert (s.u. Abschnitt II).

Die festgesetzte Breite der L-E-Fläche ist erforderlich, um hier ggf. Reparatur- und Wartungsarbeiten vornehmen zu können. Eine Reduzierung des Querschnittes im Bebauungsplan kann somit nicht erfolgen.

**Beschlussvorschläge:**

Der Anregung, das Leitungsrecht für Erschließungsträger (L-E) auf dem Grundstück Angelsachsenweg 15 auf eine Trassenführung zu beschränken, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1, siehe Abbildung 1).



**Abbildung 1 zu Beschlussvorschlag 1.1.1:**  
**Beschränkung des LE-Rechtes auf dem Grundstück Angelsachsenweg 15 auf eine Trassenführung (links Planfassung zur Offenlegung, rechts geänderter Plan zum Satzungsbeschluss)**

Der Anregung, das Leitungsrecht für Erschließungsträger (L-E) auf dem Grundstück Angelsachsenweg 15 in der Breite zu reduzieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

- 1.4 Es wird angeregt, in den Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand durch und auf Kosten des Straßenbaulastträgers aufgrund des geplanten Ausbaus des Albersloher Weges aufzunehmen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei der Ausbauplanung des Albersloher Weges wurden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) vorgesehen, da die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 553 keinen Anspruch auf Lärmvorsorge nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) begründen. Der Straßenbaulastträger ist – basierend auf den Ergebnissen des hierfür erstellten schaltechnischen Gutachtens – nicht verpflichtet, etwaige Maßnahmen umzusetzen, weshalb in den Bebauungsplan kein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.

Lediglich drei der insgesamt 37 Wohngebäude befinden sich im Nahbereich des Albersloher Weges. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB III und IV) werden die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“) eingehalten. Dementsprechend sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn ein Gebäude innerhalb eines festgesetzten Lärmpegelbereiches neu errichtet, geändert oder erweitert wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, in den Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand durch und auf Kosten des Straßenbaulastträgers aufzunehmen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4).

**2 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen**

Es wird angeregt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf besondere Schritte und Vorkehrungen im Umgang mit möglichen Fossilagerstätten hinzuweisen. Folgende Hinweise sollen berücksichtigt werden:

*„Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*

*Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und 16 DSchG).*

*Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Fossilien können als Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit Bodendenkmalwert haben. Der von der Eingeblerin angeregte Passus wird daher in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Nicht aufgenommen wird der Mittelteil, der – in leicht abweichender Form – inhaltsgleich bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthalten ist.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, im Bebauungsplan auf besondere Schritte und Vorkehrungen im Umgang mit möglichen Fossilagerstätten hinzuweisen, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

**3 Stellungnahmen von Privatpersonen**

- 3.1 Es wird kritisch angemerkt, dass die geplanten Anbauten wie Fremdkörper wirken, diese dem Ziel, Baudenkmäler zu erhalten, widersprechen und bautechnisch bedenklich seien.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die zeichnerisch gekennzeichneten Anbaubereiche wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde festgelegt. Ausgewiesen werden Flächen, die in Anbetracht der festgestellten Denkmaleigenschaft der Siedlung nicht oder nur eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar sind. Zusätzlich legt der Bebauungsplan fest, dass die Grundfläche des Anbaus maximal 25,0 m<sup>2</sup> betragen darf. Der Anbau erfordert die

Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens, in welchem in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde eine denkmalverträgliche Umsetzung sicherzustellen ist. Hier werden auch bautechnische Aspekte erörtert, sodass aus Sicht der Verwaltung im Ergebnis keine Bedenken bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, dahingehend interpretiert, dass im Bebauungsplan keine Anbaubereiche festgesetzt werden sollen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.5).

- 3.2 Es wird kritisch angemerkt, dass die neuen Grundstückseigentümer öffentliche Rasenflächen (Vorgartenbereiche) erwerben müssen, die gartengestalterisch ein „Armutzeugnis“ darstellen. Es sei zu befürchten, dass diese als Autoparkplatz und Hundetoilette missbraucht werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Vorgartenbereiche stellen ein besonderes Gestaltungs- und Qualitätsmerkmal der ehemaligen Britensiedlung dar und tragen zum überlieferten, homogenen Erscheinungsbild bei. Die erfolgte Unterschutzstellung der Gesamtanlage zielt u.a. auch auf den Erhalt dieser bewusst offen angelegten Vorgärten ab. Unterstrichen wird dies durch den vorgefundenen Charakter planmäßig erhöhter Baukörper sowie einer gleichermaßen lebhaften wie großzügigen Siedlungsstruktur. Im Bebauungsplan werden Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Ga) ausgeschlossen. Da die Vorgartenbereiche aufgrund ihrer Offenheit eine grundlegende soziale Kontrolle sicherstellen, ist davon auszugehen, dass diese nicht gehäuft als Hundetoilette missbraucht werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, dahingehend interpretiert, dass im Bebauungsplan eine andere Art der Vorgartengestaltung vorzusehen ist, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.6).

- 3.3 Es wird angeregt, den Bebauungsplan nicht aufzustellen und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke deutlich (um das 3,6-fache, angelehnt an die abzuleitenden Dichtewerte der näheren Umgebung) zu erhöhen. Architektonisch ist der Gebäudebestand als minderwertig zu bezeichnen und stellt zur umgebenden Bebauung einen Fremdkörper dar. Die Bausubstanz ist in schall-, elektro- und wärmetechnischer Hinsicht in einem katastrophalen Zustand, bei Dämmmaßnahmen sind enorme Kostensteigerungen zu erwarten. Ein jahrelanger Leerstand ist zu befürchten, der letztlich Bauruinen hervorrufen könnte.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung innerhalb der ehemaligen Britenwohnsiedlung unterbunden werden. Die von dem Eingebener angeregte Erhöhung der baulichen Ausnutzung würde das überlieferte Gesamtbild und den Denkmalwert der Siedlung zerstören bzw. zum Erlöschen bringen. Unter Wahrung des denkmalrechtlich gebotenen Schutzanspruches wird den Privatinteressen der künftigen

Grundstückseigentümer durch die Zulässigkeit von Anbauten in vordefinierten Bereichen abwägend Rechnung getragen. Zudem stellt der Bebauungsplan den Erhalt der großzügigen Gartenbereiche mit reichen Baumbeständen sicher. Nicht nur in stadtoökologischer Hinsicht stellt die Siedlung einen Gewinn für den Stadtteil dar. Im Hinblick auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Münster und Gremmendorf wird insbesondere auf die geplante Konversion des nahe gelegenen ehemaligen Kasernenareals verwiesen. Im Zuge der Realisierung des York-Quartiers werden in Gremmendorf ca. 1.750 neue Wohneinheiten geschaffen.

Die Bausubstanz ist in einem guten Zustand, da die Gebäude fortlaufend instandgehalten wurden. Zugleich zeigen Beispiele aus anderen, bereits durch die BImA vermarkteten britischen Wohnsiedlungen der 1950er Jahre, dass sich moderne bautechnische Anforderungen auch im Bestand berücksichtigen lassen. Höhere Renovierungs- und Modernisierungskosten, die sich auch aus dem Denkmalschutz ergeben können, sind nicht ausgeschlossen. Wirtschaftliche Gesichtspunkte sind für die Frage des Denkmalwertes und -schutzes jedoch unerheblich. Die bisherige Vermarktung der ehemals britischen Wohnliegenschaften deutet indes auf ein reges Interesse auf dem Wohnungsmarkt hin. Langfristige Leerstände oder gar eine Degradierung der Wohnhäuser zu Bauruinen sind keineswegs zu erwarten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, den Bebauungsplan nicht aufzustellen und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke deutlich zu erhöhen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.7).

- 3.4 Es wird angeregt, alle Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden) zum Erhalt festzusetzen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch die getroffenen Baukörperfestsetzungen und die Beschränkung von Nebenanlagen auf eine Grundfläche von lediglich 20 m<sup>2</sup> werden die großflächigen Gartenbereiche von unverhältnismäßiger Versiegelung und Bebauung geschützt. Der Erhalt der Gärten gewährleistet, dass die Siedlung auch künftig ein hohes Maß an Grünstrukturen aufweist. Der Bebauungsplan schützt den städtebaulich prägenden Baumbestand durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen. Eine noch umfassendere Unterschutzstellung kann in Abwägung mit den privaten Belangen der künftigen Grundstückseigentümer nicht befürwortet werden. Unabhängig davon ist zu erwarten, dass große Teile des rückwärtigen, teilweise reichhaltigen Baumbestandes auf freiwilliger Basis langfristig erhalten bleiben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung, alle Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden) zum Erhalt festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.8).

## **II    Stellungnahmen zur eingeschränkten Beteiligung**

Die Beschränkung des Leitungsrechts für Erschließungsträger (L-E) auf dem Grundstück Angelsachsenweg 15 auf eine Trassenführung (s.o. Abschnitt I, Nr. 1.3, Beschlussvorschlag 1.1.1) beruht auf ausdrücklichem Vorschlag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und berührt die Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die betroffenen Eigentümer zur geänderten Planfassung mit Schreiben vom 15.01.2018 erneut eingeschränkt beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurden. Von den betroffenen Eigentümern wurden – auch nach telefonischer Rücksprache – keine Bedenken oder Anregungen zur geänderten Planung vorgetragen.