

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0773/2014
Auskunft erteilt: Herr Krause / Herr Völlmecke
Ruf: 492 61 20 / 492 61 54
E-Mail: KrauseJ@stadt-muenster.de
Datum: 29.10.2014

Betrifft

- a) Bebauungsplan Nr. 555: Gremmendorf - Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße
 - b) Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung "Zum Erlenbusch"
1. Beschluss über Stellungnahmen
 2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

18.11.2014	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
26.11.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
03.12.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.12.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Über die vorliegenden Stellungnahmen zu den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 555: Angelmannde - Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung „Zum Erlenbusch“ wird wie folgt Beschluss gefasst:
 - 1.1 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - 1.1.1 Die Formulierung zum öffentlichen Gehweg im Bereich „Zum Erlenbusch 30 – 34“ wird entsprechend dem Bestand in der Begründung unter Punkt 7.2.7 geändert (Anlage 1, Punkt 2.2).
 - 1.1.2 Die Katastergrundlage der Planzeichnung wird aktualisiert (Anlage 1, Punkt 2.5).
 - 1.1.3 Die zulässige Tiefe der rückwärtigen Anbauten bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird auf maximal 3,00 m erweitert (Textliche Festsetzung 1.1.3; Anlage 1, Punkt 3.2).
 - 1.2 Der Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird wie folgt geändert:
 - 1.2.1 Die zulässige Tiefe eines Anbaus an den rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen der Hauptgebäude im nördlichen Bereich der Siedlung wird auf maximal 3,00 m erweitert (§ 3 (3); Anlage 1, Punkt 3.2).

- 1.2.2 Die Formulierung zur Genehmigung baulicher Anlagen wird präzisiert (§ 2 (2) und § 8 (5); Anlage 1, Punkt 4.2).
- 1.2.3 Die Definition des Dachmaterials wird ergänzt (§ 4 (1); Anlage 1, Punkt 4.4).
- 1.2.4 Die Formulierung zur Gestaltung des Vorgartens wird präzisiert (§ 8 (2); Anlage 1, Punkt 4.8).
- 1.2.5 Die Möglichkeit zur Errichtung von Abfallbehältern im Vorgartenbereich wird definiert (§ 8 (6); Anlage 1, Punkt 4.9).
- 1.2.6 Die maximale Breite von Dacheinschnitten an der Rückfassade der Zweifamilienreihenhäuser und Zweispänner im nördlichen Bereich wird auf 3,00 m erweitert (§ 4 (2 d); Anlage 1, Punkt 4.12).
- 1.3 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird den nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555 und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung „Zum Erlenschbusch“ nicht gefolgt:
 - 1.3.1 Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben (Anlage 1, Punkt 1.1).
 - 1.3.2 Der Anregung, in den Vorgärten zusätzliche Stellplatzflächen auszuweisen (Anlage 1, Punkt 1.2).
 - 1.3.3 Der Anregung, im Plangebiet eine öffentliche Spielfläche auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.3).
 - 1.3.4 Der Anregung, im Plangebiet einen Kindergarten auszuweisen (Anlage 1, Punkt 2.4).
 - 1.3.5 Der Anregung, auf die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu verzichten (Anlage 1, Punkt 3.1 und 4.1).
 - 1.3.6 Der Anregung, die rückwärtigen Anbauten auf der gesamten Gebäudebreite zuzulassen (Anlage 1, Punkt 3.2).
 - 1.3.7 Der Anregung, im rückwärtigen Bereich der Dachflächen Dachgauben sowie beidseitig Dachflächenfenster zuzulassen (Anlage 1, Punkt 3.3).
 - 1.3.8 Der Anregung, Einfriedungen der Vorgärten zuzulassen (Anlage 1, Punkt 3.4 und 4.14).
 - 1.3.9 Der Anregung, auf Einschränkungen bei der Errichtung von baulichen Nebenanlagen im rückwärtigen Garten zu verzichten (Anlage 1, Punkt 4.2).
 - 1.3.10 Der Anregung, die Anbaumöglichkeiten bei den Gebäuden im nördlichen Geltungsbereich der Satzung auf die gesamte Gebäudelänge zu ermöglichen und auch auf einen Rücksprung von der Gebäudeecke zu verzichten (Anlage 1, Punkt 4.3).

- 1.3.11 Der Anregung, das Maß der Fensterlaibungen zu ändern (Anlage 1, Punkt 4.5).
- 1.3.12 Der Anregung, eine Präzisierung im Umgang mit den Putzfassaden zu formulieren (Anlage 1, Punkt 4.6).
- 1.3.13 Der Anregung, die Vordächer nicht einheitlich gestalten zu müssen (Anlage 1, Punkt 4.7).
- 1.3.14 Der Anregung, den Anteil der Rasenfläche von 75 % zurückzusetzen (Anlage 1, Punkt 4.8).
- 1.3.15 Der Anregung, eine höhere Anzahl an Dachflächenfenster mit vergrößerten Flächen zuzulassen (Anlage 1, Punkt 4.10).
- 1.3.16 Der Anregung, Photovoltaikanlagen auf den rückwärtigen, nicht öffentlich einsehbaren Seiten zuzulassen (Anlage 1, Punkt 4.11).
- 1.3.17 Der Anregung, Fahrradschuppen oder überdachte Fahrradständer im Vorgarten errichten zu dürfen (Anlage 1, Punkt 4.13).

2. Satzungsbeschluss

- 2.1 Der entsprechend den Beschlussvorschlägen unter Punkt 1.1 geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 555: Angelmodde - Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 555 wird ebenfalls beschlossen.

- 2.2 Der entsprechend den Beschlussvorschlägen unter Punkt 1.2 geänderte und ergänzte Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung „Zum Erlenbusch“ wird gemäß § 172 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung beschlossen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

Der Rat der Stadt Münster hat mit der Vorlage V/0737/2012 am 07.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 555: Angelmodde – Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße beschlossen. Am 13.11.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit der Vorlage V/0563/2013 im Rat gefasst.

Der Bebauungsplan und die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind aufeinander abgestimmt und bedingen sich gegenseitig. Das bedeutet konkret, dass die Änderung bei der einen kommunalen Satzung direkt Auswirkungen auf die andere kommunale Satzung haben wird. Aus diesem Grund sind beide Verfahren parallel durchgeführt und in eine gemeinsame Beschlussvorlage gefasst worden.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung haben vom 22.04. bis 22.05.2014 gemeinsam öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (2) BauGB.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine wesentlichen Anregungen zur Planung bzw. zur Satzung eingegangen. Während der Offenlegung wurden zum Entwurf Anregungen primär seitens der (Alt-)Eigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA) sowie 7 private Stellungnahmen – davon fünf Neueigentümer - vorgebracht (s. Anlage 1).

Nach Abwägung der vorgebrachten Belange wird im zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplan ermöglicht, die Tiefe des Anbaus von 2,50 m auf 3,00 m zu erweitern:

Ausnahmsweise können die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen der Hauptgebäude im nördlichen Bereich der Siedlung (Bereich im Bebauungsplan ohne festgesetzte, eingeschossige Anbauten) zur Errichtung von maximal zweigeschossigen Anbauten überschritten werden, wenn

- die Tiefe eines Anbaus maximal 3,00 m beträgt,
- die Länge eines Anbaus maximal 10,00 m beträgt,
- die Länge aller Anbauten bei einem Gebäude 50 % der Gebäudelänge nicht überschreitet und
- die Erweiterung mindestens 1,50 m von der Gebäudeecke zurückspringt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (3) Nr. 1 BauNVO).

(Textliche Festsetzung 1.1.3, Beschlussvorschlag 1.1.3).

Einer Reihe von Anregungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung können überwiegend in den Punkten gefolgt werden, in denen sie zur besseren Nutzung der Gebäude sinnvoll und vor dem Hintergrund der Erhaltungs- und Gestaltungsziele vertretbar sind. So sind die Möglichkeiten zur Erweiterung an der Rückfassade der Mehrfamilienhäuser geändert worden. Dieses betrifft die Tiefe der Anbauten als auch die Größe der Dacheinschnitte. Die geänderten Maße fügen sich aber weiterhin in das Gesamtbild der Siedlung ein. Die Festsetzungen zu den Materialien sind beibehalten bzw. präzisiert worden (vgl. Dacheindeckung):

- a) § 3 (3) *Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen der Mehrfamilienhäuser (nördlicher Bereich) können zur Errichtung von max. zweigeschossigen Anbauten/ Erkern/ Balkonen als Ergänzung der bestehenden Loggia überschritten werden, wenn*

- *die Tiefe eines Anbaus maximal 3,00 m beträgt,*

- b) § 2 (2) *Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gemäß §§ 65 und 67 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn sie sich auf das Gestaltbild der Siedlung auswirken. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.*

§ 8 (5) Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sind nur in den rückwärtigen Gärten zulässig. Sie müssen sich in Größe, Material und Farbgebung dem Siedlungsbild unterordnen.

§ 8 (6) Ausnahmsweise können im Vorgartenbereich Anlagen für Abfallbehälter zugelassen werden, wenn sie mit Sträuchern oder Hecken umpflanzt oder mit Rankpflanzen eingegrünt werden.

- c) § 4 (1) *Für die Dacheindeckung ist nur ein hellroter/ ziegelroter/ naturroter Dachziegel oder Betondachstein in Form klassischer, gewellter Formgebung zulässig. Die Farbgebung muss in Anlehnung an RAL 2002/ 3000 erfolgen. Glasiertes Material, Metall, Kunststoffe oder Schiefer sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.*
- d) § 8 (2) *Die Fläche des Vorgartens ist zu mind. 75% als Rasenfläche zu gestalten. Hochwachsende Bepflanzung ist in Form von Einzelbäumen zulässig. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.*

Individuell zwar verständliche, jedoch die Erhaltungs- und Gestaltungsziele in Frage stellende bzw. deutlich aufweichende Anregungen, die das Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigen und sich negativ auf das Gestaltbild der Siedlung auswirken, soll – auch im Verhältnis zur Festsetzungsinhalten und Regelungstiefen und –dichten in den übrigen Planverfahren ohne Erhaltungssatzung – gemäß den Beschlussempfehlungen der Verwaltung nicht gefolgt werden.

Die Änderungen bzw. Erweiterungen der Festsetzungen beruhen auf ausdrücklichem Vorschlag von Betroffenen und berühren Dritte nicht abwägungsrelevant, so dass keine erneute Offenlage erforderlich ist.

Die zu diesen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen sind in der Anlage 1 dokumentiert. Die Stellungnahmen sind thematisch getrennt, nach dem jeweiligen Bezug zum Bebauungsplan bzw. zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Der Bebauungsplan kann somit als Satzung beschlossen werden (Beschlusspunkt 2.1).

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung kann ebenfalls beschlossen werden (Beschlusspunkt 2.2).

Die detaillierten Inhalte der fortgeschriebenen Planungen sind den Anlagen zu dieser Vorlage zu entnehmen.

i.V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Stellungnahmen zur Offenlegung
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen
4. Planverkleinerung
5. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung