

Stellungnahmen zur Offenlegung

des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 549: Coerde – Coerheide / Igelpatt / Dachseite / Biberweg / Mümmelmannpfad / Bisamgang und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung „Dachseite / Igelpatt / Bisamgang / Mümmelmannpfad / Biberweg“

Zur öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen ausschließlich von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als (Alt-) Eigentümerin vorgetragen.

Die folgenden Stellungnahmen betreffen den Entwurf des Bebauungsplans:

1. Es wird angeregt, das Kapitel Planungsgrundlagen in der Begründung des Bebauungsplans dahingehend zu konkretisieren, dass die Fenster und Dächer der Wohngebäude am Igelpatt erneuert und die Dachböden gedämmt worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung wird zusammengefasst daraufhin hingewiesen, dass die Wohnstandorte unterschiedliche Sanierungsstände aufweisen. Der jeweilige Sanierungsstand der Gebäude im Plangebiet oder des einzelnen Wohngebäudes hat jedoch keine städtebauliche Relevanz und weist keinen Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplans auf, der grundsätzlich eine Angebotsplanung darstellt. Es ist Aufgabe der gebäudebezogenen Verkaufsexposees der Eigentümerin, die Interessenten auf differenziertere Eigenschaften, Qualitäten und Mängel der Gebäude hinzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.1).

2. Die BImA regt an, die Garagenflächen hinter den bestehenden Doppelhäusern mit größerer Tiefe auszuweisen, um durch mehr Abstand zur Straße beim Ausfahren mögliche Gefahren und Unfallpotenziale zu verringern.

Stellungnahme der Verwaltung

Garagenflächen, die weiter zurücksetzt werden, führen zur weiteren Versiegelung der nach Süden ausgerichteten Gartenflächen und beeinträchtigen die Qualität dieser Freiflächen sehr. Des Weiteren würde teilweise eine direkte Verbindung mit den möglichen Anbauten entstehen, so dass zum einen den Anbauten zusätzliche Fensterflächen genommen werden und andererseits die Länge der Grenzbebauung ein nicht verträgliches Maß annimmt. Das geringe Verkehrsaufkommen an der Straße Dachseite ermöglicht den direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche und es liegen keine erhöhten Gefahren an dieser Stelle vor.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Garagenflächen hinter den bestehenden Doppelhäusern mit größerer Tiefe auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.2).

3. Die BlmA regt an, Garagen und Stellplätze im Vorgarten zu gestatten, soweit notwendige Abstandsflächen dies zulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die durchgängigen Rasenflächen der Vorgärten prägen maßgeblich das Bild der Siedlung und sollen aus diesem Grund erhalten und als prägendes Element geschützt werden. Stellplätze und Garagen im Vorgarten zerstören dieses erhaltenswerte Bild der Siedlung. Es wird im Plangebiet für jede Hauseinheit ein privater Stellplatz ausgewiesen und es sind ausreichend öffentliche Stellplätze in der Siedlung vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Stellplätze und Garagen im Vorgarten zu gestatten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.3).

Die folgende Stellungnahme betrifft den Bebauungsplanentwurf sowie die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gleichermaßen.

4. Die BlmA regt an, für die Einzelhäuser und Doppelhäuser optional ein- oder zweigeschossige Anbauten auf der gesamten Gebäuderückseite zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschriebene, zweigeschossige Erweiterungsmöglichkeit ist in der Gebäudestaffelung zwischen dem zweigeschossigen Wohnhaus und der eingeschossigen Garage begründet. Diese sind versetzt angeordnet und haben Satteldächer. Diese Staffelung mit den für das Siedlungsbild typischen, plastischen Details (u. a. vorspringende Mauerscheiben als Giebelwand) ist vom Straßenraum deutlich erkennbar, so dass hier eine auf diese gestalterischen Besonderheiten abgestimmte Erweiterungsmöglichkeit zugelassen werden soll. Dieses ist bei zweigeschossigen Anbauten mit Flachdach, die winkelförmig an das Hauptgebäude anschließen, gegeben.

Die Anregung bei den Einfamilienhäusern eine Erweiterung über die gesamte Gebäudelänge, ein- oder zweigeschossig, zuzulassen, würde dagegen die ursprüngliche Gebäudekubatur erheblich verunklären. Der ursprüngliche Baukubus des Einfamilienhauses mit seinen typischen Details der Architektur der 1960er Jahre wäre nicht mehr wahrnehmbar, da an der rückwärtigen Fassade dann der Übergang zwischen Fassade und Dach vollflächig verstellt wäre.

Verglaste, eingeschossige Wintergärten können jedoch ebenso diese charakteristische Gebäudestaffelung überbrücken und sich in das Siedlungsbild einfügen. Daher werden die Satzung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans um diese Erweiterungsmöglichkeit ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Anbauten auf der gesamten Gebäudelänge zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.4).

Der Anregung, optional bei den Einzel- und Doppelhäusern ein- oder zweigeschossige Anbauten zuzulassen, wird teilweise gefolgt, in dem bei den Einzelhäusern eingeschossige, verglaste Wintergärten zugelassen werden (Beschlussvorschläge 1.1.1 und 1.2.1).

Der Anregung, bei den Doppelhäusern zweigeschossige Anbauten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.5).

Zu Offenlegung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

5. Die BlmA regt an, Dachflächenfenster auch vorderseitig zuzulassen, insbesondere an der einseitig bebauten Anliegerstraße Igelpatt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Staffelung der Gebäude im leicht geschwungenen Straßenraum sind die ungestörten Dachflächen gestaltprägend für das Siedlungsbild. Dachflächenfenster stören die geschlossene Wirkung der Dächer.

Damit das Gestaltbild insgesamt erhalten wird und eine Nutzung des Dachgeschosses möglich ist, werden Regelungen getroffen, die insbesondere eine Belichtung von der Gartenseite ermöglichen. An der Haupteingangsseite werden die notwendigen Fenster als Rettungsweg zugelassen. So sind keine Einschränkungen der Nutzung gegeben und die Belichtungsmöglichkeiten auf das erhaltenswerte Gesamtbild abgestimmt.

Insbesondere an der Straße Igelpatt sind durch großzügige Vorgartenflächen die vorderseitigen Dachflächen gut einsehbar, so dass eine Ausnahmeregelung nicht erklärlich wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, weitere Dachflächenfenster vorderseitig, insbesondere am Igelpatt, zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.6).

6. Die BlmA regt an, im Vorgartenbereich Einfriedungen mit Hecken und/oder Grünpflanzen mit blickdurchlässiger Form mit geringer Höhe und auch Fahrradabstellplätze zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die offenen, rasenbegrüntem Vorgärten sind ein prägendes Element der Freiraumgestaltung. Sie sind bestimmend für den Charakter, den die Siedlung Dachsleite bis heute bewahrt hat. Der grüne Erlebnisraum der Siedlung charakterisiert das Siedlungsbild und ist besonders geschützt. Zäune oder Einfriedungen (Mauern und Hecken) würden die großzügigen Grünflächen unnötig zergliedern und teilen, deshalb werden sie im Bereich der Vorgärten nicht zugelassen.

Fahrräder können hier abgestellt werden. Nur darf kein überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Einfriedungen der Vorgärten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.7).

7. Die BlmA regt an, für den Bereich am Igelpatt auf eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu verzichten. Durch die Möglichkeiten der baulichen Erweiterungen an den Rückfassaden würden diese Fassaden sichtbar verändert, welches von der Straße Dachsleite deutlich sichtbar wäre.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnhäuser am Igelpatt sind wichtiger Teil der Gesamtsiedlung der Engländer im Bereich der Dachsleite. Die hier verwendeten Gebäudetypen der Einzel- und Doppelhäuser haben bewusst andere Freiräume als die Reihenhäuser und runden das Siedlungsbild im Übergang zu dem angrenzenden Wald ab.

Zielsetzung der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der Siedlungshäuser im städtebaulichen Zusammenhang. Die städtebauliche Konzeption ist durch die Staffelung der gegliederten Wohngebäude charakterisiert, wodurch am Igelpatt teilweise großzügige Vorgärten entstehen, aber auch Durch- und Einblicke auf die Rückfassaden. Abgestimmt auf dieses städtebauliche Konzept und die Gebäudetypen werden unterschiedliche Erweiterungsmöglichkeiten angeboten. Diese werden aber nicht das erhaltenswerte, städtebauliche Gesamtkonzept verunklären, sondern schlüssig das Siedlungsbild ergänzen und sich unterordnen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, für den Bereich am Igelpatt auf die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu verzichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.8).