

Stellungnahmen zur Offenlegung

des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 555: Angelmodde – Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Siedlung „Zum Erlenbusch“

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

- 1.1 Es wird angeregt, das Kapitel Planungsgrundlagen in der Begründung dahingehend zu konkretisieren, dass die Fenster und Dächer der Wohngebäude in den 1980er und 1990er erneuert wurden.

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. Stellungnahmen von Privatpersonen

- 2.1 Es wird angeregt, dass die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen, mit Rasengittersteinen, erlaubt wird. Zum einen sind schon mehrere solcher Stellplätze vorhanden und können aufgrund des Bestandsschutzes weiter genutzt werden. Zum anderen würde durch den Gebrauch von Rasengittersteinen der Eindruck entstehen, dass es sich um Rasenflächen handelt. Bei Familien mit Kindern werden wohnungsnaher Stellplätze benötigt. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze seien nicht ausreichend und bei Veranstaltung, z. B. Kirchenbesuche, belegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die freien Rasenflächen im Vorgartenbereich prägen besonders dieses Siedlungsbild und sollen aus diesem Grund erhalten bleiben. Bis auf wenige Ausnahmen konnte der Vorgartenbereich von neuen Parkflächen frei gehalten. Unter Hinzunahme der Parkplätze im Bestand konnte für jede Wohneinheit ein privater Stellplatz geschaffen werden, der vom Eigentümer auch dementsprechend gekennzeichnet werden kann. Die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen im Vorgartenbereich würde den besonders erhaltenswerten Charakter der Siedlung stark beeinträchtigen. Bei dem Bau eines Stellplatzes mit Rasengittersteinen wird die bestehende natürliche Rasenfläche beeinträchtigt und zerstückelt.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, zusätzliche Stellplatzflächen im Vorgarten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.2).

- 2.2** Es wird angeregt, die Bezeichnung „öffentlicher Gehweg“ im Bereich Zum Erlenbusch 30-34 zu ändern, da der als „öffentliche Gehweg“ bezeichnete Weg auf privatem Grundstück liegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung muss geändert werden, denn der besagte Bereich des Gehweges befindet sich auf privatem Grundstück. Die Planzeichnung stellt diesen Sachverhalt richtig dar und muss nicht geändert werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Bezeichnung „öffentlicher Gehweg“ entsprechend dem Bestand in der Begründung zu ändern“, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- 2.3** Es wird angeregt, eine öffentliche Spielfläche im Plangebiet auszuweisen, denn es bestehe ein Bedarf nach öffentlichen Spielflächen durch den Zuzug von Familien mit Kindern in das Gebiet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Spielflächenversorgung in dem Einzugsgebiet liegt bei 150 %, so dass keine zusätzlichen Spielflächen erforderlich sind. Ein Spielplatz für alle Altersklassen mit einer Größe von fast 3 000 m² liegt in 600 m Entfernung zur Siedlung Zum Erlenbusch an der Straße Birkenheide. Wenn sich der Bedarf in diesem Gebiet stark erhöht, ist es zudem möglich, die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 405 ausgewiesene Spielplatzfläche zu realisieren.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, eine öffentliche Spielfläche im Plangebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.3).

- 2.4** Es wird angeregt, einen Kindergarten im Plangebiet anzusiedeln, denn es bestehe durch den Zuzug von Familien mit kleinen Kindern ein unmittelbarer Bedarf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bedarf für die Siedlung Zum Erlenbusch soll durch die Errichtung eines Kindergartens mit 6 Gruppen in der ehemaligen York-Kaserne in Gremmendorf gedeckt werden. Der geplante Kindergarten liegt nicht zu weit von der Siedlung Zum Erlenbusch entfernt, so dass ein Kindergarten innerhalb des Plangebietes nicht notwendig ist.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, einen Kindergarten im Plangebiet zu errichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.4).

- 2.5** Es wird angeregt, in der zeichnerischen Darstellung die Bestandsgebäude im nördlichen Teil (Zweifamilienhäuser) zu aktualisieren, denn die rückwärtigen Gebäudegrenzen entsprechend nicht dem Bestand.

Stellungnahme der Verwaltung

Zwischen der Offenlage und dem geplanten Satzungsbeschluss ist die Katastergrundlage neu vermessen worden. Bei der Neuvermessung wurde aufgezeigt, dass die in der Anregung angesprochenen Zweifamilienreihenhäuser verändert wurden. Aus diesem Grund wird die Katastergrundlage des Bebauungsplans aktualisiert.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, die Darstellung der Katastergrundlage zu aktualisieren, wird gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

- 2.6** Es wird angeregt, die Frist des Beteiligungszeitraums um 8 Wochen zu verlängern, da der jetzige Zeitraum für zu kurz gehalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planunterlagen sind gemäß § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stadt Münster hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Unterlagen vom 22.04. bis 22.05.2014 öffentlich ausgelegt. Eine Verlängerung dieser Frist ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Ein Beschluss erübrigt sich.

Zur öffentlichen Auslegung der Satzung gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, zum Schutz des Straßenbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) und gemäß § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung) in der Siedlung „Zum Erlenbusch“ wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

- 3.1** Die BImA regt an, die notwendigen gestalterischen Vorgaben über den Bebauungsplan zu sichern und von dem Erlass einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung abzusehen, da durch die Satzung die Eigentümerrechte unverhältnismäßig beschränkt werden. Die Aussage, dass die Wahrung der bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Qualität der Siedlungsstruktur der Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen überwiegt, wird nicht geteilt. Es handele sich um Gebäudetypen und Wohngebäude, die sowohl bundesweit als auch in Münster in großer Anzahl errichtet worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnsiedlungen der englischen Besatzer sind ein wichtiger Teil der Nachkriegsgeschichte in Münster. Sie sind prägend für die Stadtteile Gremmendorf, Gievenbeck oder Coerde. Mit der Siedlung Zum Erlenbusch soll beispielhaft eine der frühen Siedlungen im Bestand geschützt werden. Der Bestandsschutz beinhaltet nicht nur das städtebauliche Konzept der aufgelockerten und durchgrünten Stadt, sondern auch die unterschiedlichen Bautypen mit ihren Gestaltmerkmalen, die hier verwandt worden sind. Der Erhalt des städtebaulichen Konzepts nur über einen Bebauungsplan mit ergänzenden gestalterischen Vorgaben und der Möglichkeit einer Neubebauung würde schnell dazu führen, dass die besonderen Merkmale dieser „englischen“

Nachkriegsarchitektur verloren gehen. Das Ziel eine Siedlung der Nachkriegszeit mit einer besonderen geschichtlichen Bedeutung zu erhalten wäre dann nicht zu erreichen.

Die Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind so formuliert, dass einerseits die charakteristischen Merkmale der Siedlung und der Gebäude erhalten werden, aber zugleich eine Nutzung der Gebäude nach heutigen Ansprüchen fast uneingeschränkt möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die gestalterischen Vorgaben ausschließlich über den Bebauungsplan zu sichern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.5).

- 3.2** Die BlmA regt an, die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der nördlichen Mehrfamilien- bzw. Zweifamilienreihenhäuser auf der gesamten Gebäudebreite mit einer größeren Tiefe als 2,50 m zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind in der Gebäudetypologie begründet. Bei einer Erweiterungsmöglichkeit über die gesamte Länge der Mehrfamilien- und Zweifamilienreihenhäuser wäre die Kubatur der Gebäude nicht mehr nachvollziehbar. Daher bieten sich abschnittsweise Erweiterungsmöglichkeiten an. Zugleich ist eine zweigeschossige Erweiterung möglich, die bei einer geschossweisen Nutzung der Mehrfamilienhäuser sinnvoll ist.

Um eine noch bessere Ausnutzung der Anbauten zu ermöglichen, die in ihrer Funktion nicht festgelegt sind, wird die Tiefe der Erweiterungsmöglichkeit bei den nördlichen Zwei- und Mehrfamilienhäusern auf 3,00 m erweitert.

Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche sind somit bei allen Gebäudetypen vergleichbar. Die Reihenhäuser können eingeschossig mit einer Fläche von maximal ca. 6 mal 4 Meter, die Mehrfamilienhäuser können je Wohneinheit/ Geschoss um ca. 5 mal 3 Meter erweitert werden. Bei einer Nutzung als Reihenhäuser besteht auch die Möglichkeit einer zweigeschossigen Erweiterung.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, rückwärtig mehr Erweiterungsmöglichkeiten bei den Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird gefolgt, in dem im Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung die maximale Tiefe des Anbaus auf 3,00 m verlängert wird (Beschlussvorschläge 1.1.3 und 1.2.1).

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

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

Der Anregung, die Anbaumöglichkeit auf der gesamten Gebäudebreite zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.6).

- 3.3** Die BImA regt an, Dachgauben rückwärtig sowie Dachflächenfenster auf beiden Seiten zuzulassen, um eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der geringen Dachneigung von 36 ° wird jeder Aufbau/ Dachgaube überdimensional wahrgenommen. Daher werden abgestimmt auf die besonderen Merkmale der Siedlungshäuser unterschiedliche Belichtungsmöglichkeiten des Dachgeschosses ermöglicht, um eine Nutzung Dachgeschoss zu gestatten.

Eingeschränkt sind die Belichtungsmöglichkeiten über Dachflächenfenster bei den Straßenfassaden der Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich, da sie von besonderer städtebaulicher Wirkung sind. So werden hier nur Dachflächenfenster in der notwendigen Größe als 2. Rettungsweg zugelassen.

An allen Rückfassaden sollen Dachgauben nicht zugelassen werden, da sie die Kubatur der Gebäude erheblich verändern und in großen Teilen aufgrund der Stellung der Gebäude zum öffentlichen Raum auch deutlich wahrnehmbar sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses Dachgauben rückwärtig zuzulassen und die Möglichkeiten der Belichtung mit Dachflächenfenster uneingeschränkt zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.7).

- 3.4** Die BImA regt an, im Vorgartenbereich Einfriedungen mit Hecken und/oder Grünpflanzen mit blickdurchlässiger Form mit geringer Höhe und auch Fahrradabstellplätze zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die durchgängigen und weitläufigen Rasenflächen als Vorgärten prägen maßgeblich das weiträumige Siedlungsbild. Sie sind ein wichtiges Charakteristikum dieser Siedlung. Der weitestgehende Schutz und Erhalt der Rasenflächen im Vorgarten ist als ein wichtiger Eckpunkt dieser Satzung zu sehen.

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

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Einfriedungen der Vorgärten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.8).

4. Stellungnahmen von Privatpersonen

- 4.1** Es wird angeregt, die Aufstellung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu überdenken, das Gebiet erfahre keine Besucher um des Gebietes willen, sondern es gibt dort nur Nachbarn und Bewohner. Es wird verwehrt, das Gebiet mit Leben zu füllen, das gleichzeitig dazu führen kann, die Alltagsinteressen der Bewohner und die Interessen der Stadt in Einklang zu bringen. Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden jedoch Regeln aufgestellt, die Freiheit und die Vielfalt verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Siedlung Zum Erlenbusch wird durch das Leitbild der 1950er Jahre der aufgelockerten und durchgrünten Stadt geprägt. Die zweigeschossigen, lang gestreckten Mehrfamilienhäuser (nördlicher Bereich) des ersten Bauabschnitts bilden durch ihre parallele Stellung im Gegensatz zu dem leicht geschwungenen Straßenraum großzügige Vorgartenbereiche und Privatzenen hinter den Baukörpern. Die später errichteten

Reihenhäuser (südlicher Bereich) stehen parallel zur Straße Zum Erlenbusch oder den Stichwegen. Die Staffelung der Baukörper führt zu einer Aufweitung der Vorgartenzone. Der räumliche Zusammenhang der Hausgruppe wird durch die Stellung der Gebäude und das Einbinden in großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen charakterisiert das Siedlungsbild. Grüne Einfriedungen nur bei den Privatgärten der Reihenhäuser unterstützen dieses Bild.

Ziel der Satzung ist der Schutz dieser städtebaulichen Charakteristika. Neu- und Anbauten, Einfriedungen und die Freiraumgestaltung insbesondere zur Straße sind sorgfältig auf ihrer räumlichen Verträglichkeit zu prüfen und abzustimmen.

Die Siedlungen der englischen „Besitzerhäuser“ sind bedeutend für die Nachkriegsgeschichte von Münster. Ziel dieser Satzung ist die beispielhafte Bestandsicherung einer umfangreichen und gut erhaltenen Siedlung dieses Typs, die mit unterschiedlichen Bautypen in mehreren Phasen errichtet wurde.

Es wurde sorgfältig abgewogen zwischen den privaten Interessen der Bewohner und Eigentümer und dem öffentlichen Interesse eine Siedlung der Engländer mit ihren besonderen städtebaulichen Qualitäten zu erhalten. Der Erhalt besonderer städtebaulicher Zeugnisse und Siedlungen der Vergangenheit soll nicht verhindern, dass diese mit Leben gefüllt ist. Es wird „nur“ ein besonderer gestalterischer Rahmen geschaffen.

Beschlussvorlage

Der Anregung auf das Aufstellen einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu verzichten wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.5).

- 4.2** Mehrere Eingeber regen an, dass nicht für jegliche Anlagen, insbesondere genehmigungsfreie Anlagen gemäß § 65 und 67 BauO NRW, eine Genehmigung eingeholt werden muss. Dies führe zu einem hohen Aufwand für die Anwohner und zu einem Zeitverlust für das Aufstellen der Geräte. Mögliche Änderungen der baulichen Anlage zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung werden durch die Satzung teilweise erschwert und teilweise verhindert. Es sollte eine klare Trennung zwischen dem halb-öffentlichen, einsehbaren Teil der Siedlung und dem rückwärtigen, nicht-einsehbaren Teil der Siedlung geben. In dem nicht einsehbaren Teil sollte die Gestaltung des Gartens frei sein. Es sollte eine klare Differenzierung baulicher Anlagen geben und die Aufhebung dieses Paragraphen aus der Satzung.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wurden bewusst keine Vorgaben zur Größe und Anzahl der Nebenanlagen gemacht. Hier soll eine Einzelfallprüfung erfolgen, damit die Vorgaben nicht zu starr sind und individuell auf gute Lösungen reagiert werden kann. Nebenanlagen in den Vorgärten (Ausnahme Abfallbehälter) sind aber ausgeschlossen. Zur Verdeutlichung und Präzisierung werden daher Ergänzungen der Satzung vorgeschlagen.

Genehmigungsfrei sind weiterhin alle Änderungen in den Gebäuden, die nicht tragende und aussteifende Bauteile betreffen. Änderungen in den Privatgärten (nicht Vorgarten) sind auch genehmigungsfrei, wenn es Anlagen zur Gartengestaltung wie Bänke oder Sitzgruppen oder Spielgeräte für Kinder oder flächig ausgeführte Umgestaltungen wie nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, auf Einschränkungen bei der Errichtung von baulichen Nebenanlagen im rückwärtigen Garten zu verzichten, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.9).

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird in den §§ 2 (2) und § 8 (5) folgendermaßen präzisiert (Beschlussvorschlag 1.2.2):

§ 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.

- 4.3 Es wird angeregt, für Anbaumöglichkeiten im nördlichen Bereich nicht 1,50 m von der Gebäudeecke zurückspringen zu müssen, denn sonst müsste die bestehende Loggia in der Mitte geteilt werden. Zudem sollte im nördlichen Bereich, wie auch im südlichen, ein durchgehender Anbau ohne Beschränkung auf 50% der Gebäudelänge möglich sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gebäudekubatur ist ein wichtiges städtebauliches Charakteristikum der Siedlung. Durch die Stellung der Mehrfamilienhäuser sind alle Gebäudekanten deutlich wahrnehmbar, so dass ein Rücksprung von der Gebäudeecke auch an der Rückfassade sinnvoll ist.

An den rückwärtigen Fassaden der Mehrfamilienhäuser werden Erweiterungen zugelassen, die auf den Maßstab des Bestandes abgestimmt werden müssen. Die Eingriffe dürfen das charakteristische Gesamtbild des Einzelgebäudes im Siedlungszusammenhang nicht beeinträchtigen, so dass die Anbaumöglichkeiten auf 50 % der Gesamtlänge beschränkt werden.

Die Eckloggien müssen bei einer möglichen Erweiterung nicht in der Mitte geteilt werden. Mit der Erweiterung muss Bezug zu der bestehenden Loggia genommen werden.

Beschlussvorschlag:

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, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.10).

- 4.4 Es wird angeregt, dass das Dachmaterial klarer definiert wird bzw. andere Materialien erlaubt werden. Zudem soll klarer aufgezeigt werden, dass bei einer max. Dacherrhöhung von 5 cm eine Dachdämmung wirklich durchgeführt werden kann. Dabei ist unklar, wie eine Dachdämmung ohne Versprung zum Nachbargebäude möglich ist, denn ein Versprung der Dachfläche zum Nachbargebäude ist durch die Satzung ausgeschlossen. Wenn dies nicht möglich, führe das zur Einschränkung den Einzelnen und soll dementsprechend geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Möglichkeit, das Dach mit einem roten Betondachstein in klassischer, gewellter Formgebung wie ein Dachziegel einzudecken, soll gegeben sein.

Fachlich wurde von einem Sachverständigen bestätigt, dass bei einer Dacherrhöhung von 5 cm mit entsprechender Dämmung eine bauphysikalische sinnvolle Dämmung gegeben

ist, wenn zugleich der Sparrenzwischenraum genutzt wird. Dachziegel können im Anschlussbereich zum möglicherweise nicht erhöhten Nachbargebäude leicht verzogen werden, so dass individuell je Gebäude Maßnahmen am Dach durchgeführt werden können.

Beschlussvorschlag

Der Anregung zur klareren Definition des Dachmaterials wird gefolgt, indem eine Präzisierung des § 4 (1) erfolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3):

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.

- 4.5** Es wird angeregt, Fensterlaibungen nicht auf 12 cm zu beschränken, da im Bestand wesentlich tiefere Fensterlaibungen vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Fensterlaibungen haben Bestandschutz. Erst bei Änderungen, wie dem Aufbringen einer Außenwanddämmung oder der Erneuerung der Fenster, müssen die Vorgaben der Satzung eingehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, das Maß der Fensterlaibungen zu ändern, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.11).

- 4.6** Es wird angeregt, dass eine klare Aussage zum Umgang mit bestehenden Putzfassaden getroffen wird, da im Bestand teilweise andere Putzstrukturen vorhanden sind als in der Satzung vorgegeben wird. Es sei nicht gewollt, die Putzfassade zu ändern um ein einheitliches Bild zu den Nachbargebäuden herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Putzstrukturen haben Bestandschutz, eine Präzisierung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, eine Präzisierung im Umgang mit den Putzfassaden zu formulieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.12).

- 4.7** Es wird angeregt, die Vordächer nicht einheitlich gestaltet zu müssen. Bei vier verschiedenen Eigentümern pro Gebäudeblock wird keine Möglichkeit gesehen, sich auf ein einheitliches Vordach zu einigen. Es wird von der Verwaltung Konfliktpotenzial geschaffen, so dass dieser Paragraf geändert werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Satzung sieht horizontale Kragplatten sowohl in Beton als auch in Glas vor. Die Einheitlichkeit, nicht Gleichheit, in der Gestaltung je Haus ist sinnvoll, damit sich die Gestaltung gegenüber dem Gesamtgebäude zurücknimmt. Die Vorgabe ist auch sinnvoll, da zumeist zwei Eingangstüren direkt nebeneinander liegen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Vordächer nicht einheitlich gestalten zu müssen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.13).

- 4.8** Es wird angeregt, den Anteil der Rasenfläche von 75 % zurückzusetzen, da die Einhaltung mit zusätzlicher Stellfläche für Mülltonnen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und dem Zuweg zum Haus schwierig sei. Zudem sollte eine klare Aussage zum Bestandschutz getroffen werden, denn man sei nicht bereit, bestehende Wege zu entsiegeln um auf 75 % Rasenfläche im Vorgartenbereich zu kommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Gestaltung der Vorgärten hat Bestandschutz. Bei einer Umgestaltung der Vorgärten ist darauf zu achten, dass mindestens 75 % Rasenflächenanteil bestehen. Dieses ist auch bei der Berücksichtigung eines Zuganges zu den Reihenhäusern und der Abstellmöglichkeit von z.B. 4 Mülltonnen ausreichend. Fahrräder können auf dem Rasen abgestellt werden.

Die Verwaltung schlägt eine Präzisierung der Formulierung vor, damit Spielräume gegeben sind.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, den Anteil der Rasenfläche von 75 % zurückzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.14).

Der Anregung zur klareren Definition Gestaltung der Vorgärten wird gefolgt, indem eine Präzisierung des § 8 (2) erfolgt (Beschlussvorschlag 1.2.4):

Die Fläche des Vorgartens ist zu mindestens 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.

- 4.9** Es wird angeregt, die Abfallbehälter vor dem Haus mit einem Zaun abgrenzen zu dürfen, der begrünt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eingrünung der Abfallbehälter mit Rankpflanzen ist möglich. Die Satzung sollte zum besseren Verständnis hierzu ergänzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Satzung wird um § 8 (6) ergänzt (Beschlussvorschlag 1.2.5):

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

- 4.10** Es wird angeregt, auch vorderseitig Dachflächenfenster in vernünftiger Größe, nicht nur in Ausnahmefällen, einsetzen zu dürfen. Des Weiteren soll die Vergrößerung der Fensterflächen rückwärtig erlaubt sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die parallele Stellung im leicht geschwungenen Straßenraum sind die Mehrfamilienhäuser (nördlicher Bereich) besonders prägend für das städtebauliche

Konzept dieser Siedlung. Die Kubatur dieser Gebäude mit den ungestörten, roten Dachflächen ist für das Siedlungsbild maßgebend. Daher sollen Dachflächenfenster hier nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Um keine Einschränkung bei der Nutzung des Dachraums zu haben, wird je Hauseinheit ein Dachflächenfenster als zweiter Fluchtweg zugelassen. Zugleich sind an der Rückfassade unterschiedliche Belichtungsmöglichkeiten gegeben.

Bei allen Dachflächenfenstern muss die Anordnung und Größe Bezug zu der Gestaltung der Fassaden haben, damit sie sich in das harmonische und wohlproportionierte Gesamtbild der Siedlung einfügen und unterordnen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, eine höhere Anzahl an Dachflächenfenster mit vergrößerten Flächen zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.15).

- 4.11** Es wird angeregt, Photovoltaikanlagen auf den rückwärtigen, nicht öffentlich einsehbaren Seiten zuzulassen. Ferner sei die Unterscheidung zwischen zulässigen Sonnenkollektoren und unzulässigen Photovoltaikanlagen nicht erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Solartechnik in Form von Solarkollektoren dient der Warmwasserbereitung oder der Unterstützung des Heizsystems. Diese Technik dient der Eigenversorgung des Hauses und benötigt nicht die gesamte Dachfläche. Daher wird sie an den dem öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen in einem begrenzten Umfang zugelassen. Die Größe und Anordnung der Flächen wird aber begrenzt, so dass in der Gesamtwirkung die rot eingedeckte Dachfläche mit Dachziegeln dominant bleibt.

Photovoltaikanlagen dienen nicht vorrangig dem Eigenbedarf, sondern müssen aufgrund der Wirtschaftlichkeit derzeit großflächig ausgeführt werden. Sie stellen insbesondere mit ihrer beanspruchten Fläche, der glatten Oberfläche und der Farbgebung eine empfindliche Störung des historischen Siedlungsbildes dar. Daher sind sie mit dem charakteristischen Gestaltbild der roten Farbigkeit traditioneller Ziegelformen nicht vereinbar.

Die negative Wirkung auf das Siedlungsbild mit seiner prägenden roten Dachlandschaft ist unterschiedlich zu werten, so dass kleinteilige Lösungen wie sie bei den Solarkollektoren möglich sind, genehmigungsfähig sein sollen.

In der Siedlung Erlenbusch ist durch die Stellung der Gebäude und die unterschiedlichen Erschließungen, so auch über die Dungwege, jede Dachfläche wahrnehmbar. Eine großflächige Lösung, wie sie bei den Photovoltaikanlagen erforderlich sind, soll daher auch bei den sogenannten rückwärtigen Dachflächen nicht zugelassen werden.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Photovoltaikanlagen auf den rückwärtigen, nicht öffentlich einsehbaren Seiten zuzulassen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.16).

- 4.12** Es wird angeregt, dass Dacheinschnitte im nördlichen Bereich eine Breite von 4 m haben dürfen, anstatt je Reiheneinheit 2 x 2 m tiefe Dacheinschnitte zuzulassen. Der Unterschied sei nicht erkennbar und lässt auf einen Abwägungsmangel schließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um einen Bezug zu der Größe der Loggia von 2,90 m Breite zu haben, schlägt die Verwaltung vor, Dacheinschnitte von bis zu 3,00 m Länge zuzulassen. (Vorschlag zur

Änderung von 2,50 m auf 3,00 m Länge) Zu der Anzahl der Dacheinschnitte erfolgt keine Festlegung. Hier wird ausschließlich Bezug zu der gesamten Gebäudelänge geschaffen, wobei max. 50 % der Gebäudelänge durch Dacheinschnitte genutzt werden darf.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, rückwärtig die Dacheinschnitte bei den Mehr- und Zweifamilienhäusern zu vergrößern, wird teilweise gefolgt, in dem die Satzung im § 4 (2 d) folgendermaßen geändert wird (Beschlussvorschlag 1.2.6):

(2 d) An der Rückfassade der Zweifamilienreihenhäuser und Zweispänner (nördlicher Bereich) können Dacheinschnitte zugelassen werden, wenn

- die maximale Breite von 3,00 m nicht überschritten wird.

- 4.13** Es wird angeregt, einen Fahrradschuppen und Fahrradständer im Vorgarten errichten zu dürfen. Durch eine bodenrechtliche Satzung werde in zivilrechtliches Mietrecht eingegriffen, da die hintere Gartennutzung mietrechtlich nicht getrennt behandelt werden kann. Eine Abwägung sei nicht vorgenommen worden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen in den Vorgärten charakterisiert das Siedlungsbild. Fahrräder können hier abgestellt werden. Nur darf kein überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gilt auch für Mieter.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, Fahrradschuppen oder überdachte Fahrradständer im Vorgarten errichten zu dürfen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.17).

- 4.14** Es wird angeregt, dass der Vorgarten eingegrenzt werden kann, um ihn beispielsweise vor Hunden zu schützen bzw. eine gewisses Maß an Privatheit zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung

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. Ziel der Satzung ist es diese Offenheit zu erhalten. Private Rückzugsmöglichkeiten sind in vollem Umfang in den rückwärtigen Gärten gegeben.

Beschlussvorschlag

Der Anregung den Vorgarten eingrenzen zu dürfen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.3.8).

- 4.15** Es wird angeregt, bauliche Anlagen im Vorgarten für eine barrierefreie Zuwegung zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es bestehen keine Einschränkungen zu einer Rampe im Vorgarten. Sollte eine Reduzierung des Anteils der Rasenfläche im Vorgarten erforderlich sein, so wird dieses unter der Bedingung einer barrierefreien Zuwegung ohne Probleme möglich sein.

Beschlussvorschlag

Es ist keine Änderung der Satzung zur Schaffung eines barrierefreien Zuwegung erforderlich, ein Beschluss erübrigt sich.

- 4.16** Es wird angeregt, dass über das Aufstellen von Nebenanlagen klare Aussagen getroffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf Anregung 4.2 verwiesen, in der die Zulassung von Nebenanlagen präzisiert wird.

Beschlussvorschlag

Der Anregung, klare Aussagen zum Aufstellen von Nebenanlagen zu treffen, wird entsprechend dem Beschlussvorschlag zur Anregung 4.2 gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).