Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 196/89 Bau.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 99 Teilabschnitt IV: Gievenbeck
- Heekweg/Nünningweg -

Der seit dem 17.03.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 99 Teilabschnitt IV: Gievenbeck - Heekweg/Nünningweg - wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke zwischen dem Heekweg, dem Nienborgweg und dem Nünningweg aufgestellt. Die ausgewiesene Wohnbebauung wurde zwischenzeitlich im wesentlichen realisiert.

Im Teilbereich Nünningweg/Stadtlohnweg/Heekweg sieht der Bebauungsplan bislang die Errichtung von III- und IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Da diese Grundstücke derzeit kaum zu vermarkten sind, wird hier, entsprechend dem Wunsch des Eigentümers sowie zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung eine marktgerechte II-geschossige Einfamilienhausbebauung in Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht.

Durch die textliche Festsetzung, daß in den WA-Gebieten pro Hauseinheit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Durch diese Herabzonung und Umgruppierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Wohnsituation für die benachbart vorhandene Reihenhausbebauung erheblich verbessert, indem nun nur noch die Giebelseiten der neu geplanten II-geschossigen Bebauung und nicht mehr die Traufseiten der bislang möglichen bis zu IV-geschossigen Bebauung zu ihren Grundstücken ausgerichtet sind. Hierdurch wird der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen sowie der Übergang zum freien Landschaftsraum verbessert. Eine weitergehende Reduzierung der Geschoßzahl oder einer Vergrößerung des Abstandes zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung ist, nach Abwägung der unterschiedlichen Belange, städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches ist über eine vom Heekweg abzweigende neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Darüber hinaus werden erforderliche Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, neu festgesetzt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

...

Zur fußläufigen Verbindung zwischen dem Heekweg und dem Knotenpunkt Dieckmannstraße/Nünningweg wird eine öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg - neu festgesetzt. Die Verkehrsgrünflächen sollen in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher zur Gestaltung und Abschirmung des Baugebietes beitragen.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - im Änderungsbereich ist unter Berücksichtigung der Bedarfslage nicht erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplaneswird eine Mischung von individuell gestalteten Wohngebäuden angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen im Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Siedlung beitragen sollen.

Der durch die gestalterischen Festsetzungen angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich, weil unterschiedliche Bauformen und Baustoffe das Erscheinungsbild der Siedlung stören würden. Je größer das Maß an Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise, die Architekturelemente Dach, Wand, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Baustoffe und Formen, die zu einem nicht vertretbaren Erscheinungsbild führen könnten, verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingliederung der geplanten Wohnbebauung in die Umgebung ist durch die Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher gewährleistet. Durch die festgesetzte aufgelockerte Wohnbebauung ist ein harmonischer Übergang zur südwestlich angrenzenden freien Landschaft mit ihrem natürlichen Erholungswert gegeben.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes aus den v. g. Gründen nicht nachteilig auf die Umwelt auswirken wird.

Nähere Einzelheiten der Bebauungsplanänderung sind aus der Darstellung im Beiblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 99 Teilabschnitt IV ersichtlich.

...

Kostenschätzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Teilabschnitt IV soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 365.00 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Teilabschnitt IV bei ihrer Verwirklichung nicht nachteillig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der öffentlichen Straßen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 20.06.1989 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Teilabschnitt IV: Gievenbeck - Heekweg/Nünningweg -.

Münster, 21.06.1989

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

