Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 299/88 Bau.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 1o6 (Kinderhaus)
Teilabschnitt V: Brüningheide/Nordmark

Der seit dem 26.o2.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1o6 Teilabschnitt V wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im v. g. Bereich aufgestellt.

Die ausgewiesene Wohnbebauung ist im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes bereits realisiert worden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Teilbereich nordöstlich Brüningheide/südöstlich Meinertzstraße stehen teilweise den Wünschen von Bürgern, Grundstückseigentümern sowie einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan Nr. 1o6 Teilabschnitt V in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V ermöglichen nordwestlich der Villa Brüningheide 9o die Errichtung von I-geschossigen Einfamilienhäusern - tlw. als Gartenhofhäuser - mit Flachdach. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in diesem Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Satteldach geschaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier entsprechend den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung neu festgesetzt.

Die Villa Brüningheide 9o und die Parkanlage sind aus städtebaulichen, stadtentwicklungs-, architekturgeschichtlichen und künstlerischen Gründen denkmalwert.Die Villa wurde 1921 von dem Architekten Johannes Nellissen errichtet. Der Eingang mit Portikus weist zur Straße Brüningheide hin. Ein großzügiger Park schirmt die Villa zur Straße hin ab. Die Villa ist das einzige Zeugnis einer älteren Bebauung inmitten des neu entstandenen Stadtteils Kinderhaus und stellt als Ensemble den letzten Rest einer bewußt gestalteten Naturlandschaft dar. Die Villa mit dem Park bildet zudem ein Pendant zu den gleichförmigen Betonwohnblöcken und kleineren Wohnhäusern.

Um der Villa ein angemessenes Umfeld zu erhalten und um den zur Straße Brüningheide orientierten Park zu sichern sowie den wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück zu schützen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V auf die bislang zwischen der Villa und der Straße ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Die Wohnbebauung soll stattdessen im Bereich nordöstlich und südöstlich der Villa konzentriert werden.

Die nordöstlich und südöstlich der Villa Brüningheide 9o geänderten bzw. neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben die Errichtung von ca. 11 eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Die von den bisherigen Festsetzungen abweichende Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt eine günstigere Aufteilung der Grundstücke sowie eine bessere Orientierung der geplanten Wohnbebauung zu den Erschließungsstraßen. Die geplante Bebauung erstreckt sich geringfügig auf den Privatweg an der Nordwestseite des Grundstücks Brüningheide 9o. Dieser Weg soll Teil eines Baugrundstücks werden. Da es sich hier um einen Weg mit seitlichem Graben und nicht um eine Wallhecke handelt, ist die geplante Bebauung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange vertretbar. Die entlang des Weges vorhandenen erhaltenswerten vier Kastanien werden als zu erhalten festgesetzt, so daß die Grenzziehung in diesem Bereich optisch erhalten bleibt.

Das jeweils zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in diesen Bereichen nicht voll ausgeschöpft. Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen, dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist u. a. über die von von der Meinertzstraße nach Südosten abzweigende Stichstraße, die im Bereich des Wendehammers geringfügig aufgeweitet wird, sowie über die ausgewiesenen privaten Erschließungswege vorgesehen.

Der erhaltenswerte, wertvolle Baumbestand, der das Umfeld der Villa Brüningheide 9o prägt, kann durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V fast vollständig erhalten werden. Für einzelne, besonders markante Bäume werden Erhaltensgebote festgesetzt. Bei der geplanten Bebauung sind während der Bauarbeiten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträucher im Bereich von Baustellen sowie die DIN 18 92o - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

Nach Nr. 2 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sind Garagen, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Verbindung mit Nr. 4 der textlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW wird so sichergestellt, daß die Grundstücksfreiflächen als Grünflächen genutzt werden und eine übermäßige Versiegelung dieser Flächen verhindert wird. Aus den v. g. Gründen wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V keine Verschlechterung der ökologischen Situation im v. g. Bereich eintreten.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben. Diese Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität bestimmen, sondern vielmehr das durch die Gebäude geprägte Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Festsetzungen über diese Architekturelemente sollen unter Berücksichtigung der denkmalwerten Villa Brüningheide 9o und des Parks ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Bauformen und Baustoffe, die zu einem ungünstigen Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Weitere Einzelheiten können dem Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V entnommen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll längerfristig verwirklicht werden. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden z. Z. auf ca. 4o.5oo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil ersetzt werden.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1987-1991 bereits überwiegend veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 Teilabschnitt V nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 14.11.1988 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 (Kinderhaus) Teilabschnitt V: Brüningheide/Nordmark.

Münster, 23.11.1988

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister