Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 316/88 Bau.

Begründung:

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 160 Teilabschnitt I: Gievenbeck
- Gievenbecker Weg/Enschedeweg/Toppheideweg -

Der seit dem 29.08.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 160 Teilabschnitt I: Gievenbeck - Gievenbecker Weg/Enschedeweg/Toppheideweg - wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich Gescherweg aufgestellt und setzt östlich des Gescherweges ein Sondergebiet - Studentenwohnheime - und eine Fläche für einen Kindergarten sowie eine öffentliche Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für eine Wallhecke fest.

Die Ausweisung bezüglich des Kindergartens steht den berechtigten Wünschen des Grundstückseigentümers sowie der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und anderer Kindergartenstandorte im Stadtteil Gievenbeck entgegen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I soll der Bereich südöstlich der vorhandenen Studentenwohnheime als reines Wohngebiet für eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen werden. Durch die Festsetzung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Das gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl unterschritten und bezüglich der Geschoßflächenzahl eingehalten.

Die verkehrliche Erschließung der Einfamilienhausbebauung ist über den ausgewiesenen privaten Erschließungsweg vorgesehen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die geplante II-geschossige Wohnbebauung paßt sich städtebaulich gut in die vorhandene Bebauung mit den bis zu siebenstöckigen Studentenwohnheimen am Gescherweg und der Reihenhausbebauung am Schöppingenweg ein. Aufgrund vorgetragener Bedenken und Anregungen des Grundstückseigentümers wurden anstelle der zunächst geplanten drei Hausgruppen nur noch eine Reihenhausgruppe und drei Doppelhäuser ausgewiesen. Durch diese Änderung und die Vergrößerung des Abstandes der Bebauung von der südlich gelegenen Wallhecke wird dem Eigentümer der Erhalt der Wallhecke erheblich erleichtert.

Die bestehende Wallhecke und der nördlich angrenzende ca. 3 m breite Grundstücksstreifen - bislang als öffentliche Grünfläche ausgewiesen - werden als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot neu festgesetzt. Die für das Münsterland typischen Wallhecken sind aufgrund ihres hohen ökologischen und landschaftsgliedernden Wertes gesetzlich geschützt (§ 47 Landschaftsgesetz NW). Es sind jedoch nicht nur die Gemeinden

verpflichtet, Wallhecken zu pflegen. Vielmehr sind Naturschutz und Landschaftspflege auch als Aufgaben zu verstehen, die von allen Mitbürgern mitgetragen werden müssen. Unter Beachtung der Gesichtspunkte einer sparsamen Haushaltsführung ist die zusätzliche Sicherung aller Wallhecken innerhalb von Bebauungsplangebieten durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche aufgrund der Vielzahl der Hecken und den damit verbundenen Verpflichtungen (Pflege, Unterhaltung) nicht vertretbar. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine sachgerechte Pflege durch die Eigentümer hinwirken. Es wird den Eigentümern bewußt zu machen sein, daß die Pflege der Wallhecke ihre Aufgabe aufgrund kulturhistorischer Zusammenhänge, des ökologischen Wertes und der Erhaltung des Landschaftsbildes ist. Um die Wallhecke über den gesetzlichen Schutz hinaus zu sichern, wird die bestehende Wallhecke und der nördlich angrenzende ca. 3 m breite Grundstücksstreifen als private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot ausgewiesen.

Zwischen der Wallhecke und dem südlich hiervon vorhandenen öffentlichen Fußweg, der parallel zur Wallhecke verläuft, befindet sich eine ca. 5 m breite Grünfläche. Diese Grünfläche ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 248 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und wird von dieser Änderung nicht betroffen, so daß diese Grünfläche entlang des Fußweges weiterhin für die Öffentlichkeit erhalten bleibt.

Parallel zu den Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen nicht die architektonische Qualität bestimmen, sondern vielmehr das durch die Gebäude geprägte Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Mit den gestalterischen Festsetzungen wird für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I unter Berücksichtigung der Planungsziele ein homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Festsetzungen über diese Architekturemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Bauformen und Baustoffe, die zu einem chaotischen Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Durch die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW werden die Bauwilligen nur geringfügig in ihrer Baufreiheit betroffen. Sie gewährleisten auch in Gestaltungsfragen das in der Rechtssprechung verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Festsetzungen führen zu keinen erheblichen Mehrkosten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I ist eine nachteilige Änderung der vorhandenen ökologischen Situation im v. g. Bereich nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I ersichtlich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I entstehen für die Stadt Münster keine Kosten oder bodenordnende Maßnahmen.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 Teilabschnitt I: Gievenbeck - Gievenbecker Weg/Enschedeweg/Toppheideweg -.

Münster, 23.11.1988

RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Jenhöven
Oberbürgermeister