B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 278: Wolbeck - Angelmodde - Alverskirchener Straße/ Fronhof -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 278 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck-Angelmodde auf das Gebiet des Fronhofes - südlich der Alverskirchener Straße - .

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Kspl.

Flur 9, Flurstücke 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 99, 100; 101; 248; 249; Teile der Flurstücke 90; 91 und 102.

Flur 10, Flurstücke 18; 19; 45; 46; 47; Teile der Flurstücke 16 und 52.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Grünfläche - Sportplatz -, als Fläche für die Landwirtschaft und als Wasserfläche dargestellt.

Die an der Alverskirchener Straße westlich des Fronhofes gelegene Teilfläche, sowie der an den Angelknick angrenzende Bereich, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren, werden durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Grünfläche - Sportplatz - bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 278 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 278 soll unter Wahrung des Gebietscharakters die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der vorhandenen Tennisanlage (Bestand: 9 Freiluftspielfelder; geplant: 2 weitere Freiluftspielfelder und eine Tennishalle mit 3 Spielfeldern) des Clubs 66 e.V. schaffen. Darüber hinaus sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen erhaltenswerten baulichen Anlagen durch Ausweisung eines Erhaltungsgebietes gemäß § 39 h BBauG abgesichert werden.

...

4. Planinhalte:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen in die zwei Nutzungsbereiche private Grünfläche - im nordwestlichen Bereich - und Fläche für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft - im östlichen und südlichen Bereich - unterteilt.

4.1 Private Grünfläche

Die vorhandene Anlage des Clubs 66 e. V. - Flurstück 249 - mit 9 Tennisfeldern sowie der westlich angrenzende Bereich, in dem u. a. die Anlage von 2 weiteren Tennisfeldern und die Errichtung einer Tennishalle geplant sind, wird als private Grünfläche mit den Zweckbindungen Sportplatz und Spielplatz ausgewiesen. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche und die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Tennishalle sollen sicherstellen, daß sich die Halle, trotz der durch die Zweckbestimmung bedingten Größe, durch eine feingliederige und unaufdringliche Gestaltung in die Gesamtanlage und die Landschaft einfügt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Tennishalle hält den vom Innenminister und vom Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW gem. Runderlaß vom 18.07.1975 geforderten Schutzabstand von 35 m zu dem hier westlich vorhandenen Wald nicht auf ihrer gesamten Länge ein. Der Abstand zwischen Halle und Wald verringert sich von ca. 40 m im Süden auf ca. 20 m an der Nordwestecke der geplanten Halle. Unter Berücksichtigung des hier vorhandenen ca. nur 25 m hohen Baumbestandes sowie der v. g. Gestaltungsziele und dem Bestreben die Angelaue von Gebäuden freizuhalten, ist dem ausgewiesenen Standort der Vorrang gegenüber anderen Standorten innerhalb des Bebauungsplangebietes einzuräumen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Kinderspielplatz entsprechend den Bedürfnissen anzulegen.

4.2 Fläche für die Landwirtschaft

Der östliche sowie der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend den derzeitigen Nutzungen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen zusätzliche bauliche Anlagen gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen gemäß §§ 9 und 39 h BBauG nur freistehende Gebäude südlich des Gebäudes Alverskirchener Straße Nr. 14 errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll das Gesamtbild der Hofanlage nicht beeinträchtigt und Anbauten an die erhaltenswerten baulichen Anlagen vermieden werden. Die möglichen Neubauten sind aus den v. g. Gründen gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauONW zu gestalten.

4.3 Fläche für die Forstwirtschaft

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird die bewaldete Fläche zwischen dem zugeschütteten alten Angelverlauf und dem heutigen Angelverlauf als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

...

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alverskirchener Straße (Kreisstraße 3).
Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich der Tennishalle ca. 60 Pkw-Parkplätze ausgewiesen, die die vorhandenen Stellplätze an der westlichen Allee ablösen sollen. Durch diese Festsetzung der Parkplätze werden im Gegensatz zu den vorhandenen Parkplätzen östlich der westlichen Allee negative Einflüsse auf erhaltenswerte bauliche Anlagen, Bäume, Tennisfelder und Gräften ausgeschlossen. Der geringfügige Zulieferverkehr zum Clubhaus wird weiter über die westliche Allee geführt, da dies die Anlage von Fahrwegen, die die Gestaltung und Nutzung der Anlage beeinträchtigen würden, unnötig macht.

4.5 Erhaltung baulicher Anlagen

Um weitere Eingriffe in die erhaltenswerten baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes abwenden zu können, werden Gebiete mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBauG für folgende Anlagen festgesetzt:

1. Das Herrenhaus: Villa, prächtiger großer Bau in Ziegel- und Putzgliederung; Sockel und zwei volle Geschosse; ausgebautes Dach; lebhaft bewegter Baukörper durch Treppenturm, Erker, Balkons, Wintergarten; Formen der Neurenaissance; Bauzeit um 1900; das Innere fast vollständig und unverändert erhalten; das Gebäude wird vom Club 66 e. V. als Clubhaus genutzt.

2. Wirtschaftsgebäude des Fronhofes:

   Lage neben der Villa, eigene Zufahrt; ausgedehnte Ökonomiebauten in Dreiflügelgestalt; Schmuckformen als Ziegel- und Putzflächen nebst Formsteinen; Bauzeit ca. 1900 bis 1905.

3. Torpfeilergruppe der westlichen Allee:

   Mit Gittertoren, Neubarock.

4. Brücke und Brüstungsmauern an der westlichen Allee

5. Zwei schlichte Gartenhäuser

6. Gräfte

Neben der Festsetzung als erhaltenswertes Gebäude wird für das ehemalige Herrenhaus eine Baugrenze festgesetzt, die - im Sinne des Denkmalschutzes - keine Erweiterung zuläßt. In dem Erhaltungsgebiet kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, weil die baulichen Anlagen das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild prägen (§ 39 h Abs. 3 BBauG).

4.6 Anpflanzgebot und Bindungen für Bepflanzungen

Die im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumsubstanz wird durch Bindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BBauG gesichert.

...

Die Bäume an der westlichen Allee sind stark geschädigt und können nicht erhalten werden. Um jedoch den Alleecharakter zu erhalten, wird hier ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt. Weitere Anpflanzgebote für Bäume werden aus städtegestalterischen Gründen im Bereich der Tennishalle und der Tennisplatzerweiterung festgesetzt.

4.7 Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist wie folgt vorgesehen:

Das Regenwasser hat Vorflut zur Angel.

Das Schmutzwasser, das zur Zeit in einer abflußlosen Grube gesammelt und bei Bedarf abtransportiert wird, soll in Zukunft in das städtische Kanalisationsnetz in ca. 600 m Entfernung abgeleitet werden.

5. Auswirkung von Bedenken und Anregungen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange:

Die private Grünfläche - Sportplatz - wurde im Bereich südwestlich des Herrenhauses reduziert ausgewiesen und im Teilbereich südlich der geplanten Tennishalle wurde ein 10 m breiter Pflanzgebotsstreifen für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Anzahl der geplanten neuen Freiluftspielfelder wurde von drei auf zwei reduziert, die jetzt in West-Ost-Richtung südlich der Tennishalle vorgesehen sind. Durch diese Änderungen werden der Abstand zwischen der Angelaue und der Grünfläche vergrößert, die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten verbessert und der Eingriff in die Landschaft gemildert.

Den Bedenken gegen den Abstand zwischen dem Wald und der geplanten Tennishalle wurde unter Berücksichtigung des Abstandes und der vorhandenen nur ca. 25 m hohen Bäume nicht entsprochen, da ansonsten der Abstand zum erhaltenswerten Fronhof zu gering würde. Eine optisch ungünstige Beeinflussung des Fronhofes durch die Tennishalle ist aufgrund des Abstandes, des vorhandenen und geplanten Bewuchses sowie der durch die textliche Festsetzung und der mit dem Tennisclub vereinbarten Gliederung der Hallenaußenwände nicht gegeben.

Die textliche Festsetzung, wonach der Hallenboden der geplanten Tennishalle mindestens 1,20 m unter Geländeniveau zu legen sei, wurde aufgrund von Bodenuntersuchungen - Grundwasserspiegel nur ca. 0,50 m unter Gelände - und um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet vor Beeinträchtigungen zu schützen, gestrichen.

...

Den Bedenken gegen die gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen - gemäß § 9 BBauG - festgelegte überbaubare Grundstücksfläche südwestlich des Wohnhauses Alverskirchner Straße 14 wurde nicht gefolgt, da die hier möglichen Neubauten von landwirtschaftlichen Gebäuden keine Sichtbehinderung des Fronhofes von der Alverskirchner Straße darstellen.

Der Anregung, zum Bau einer Reithalle südlich des Wirtschaftsgebäudes eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, wurde aus Gründen des Denkmalschutzes - der Blick auf den Fronhof vom südlich der Angel verlaufenden Fußweg würde beeinträchtigt - nicht gefolgt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 278 entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 278 bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01.12.1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 278: Wolbeck - Angelmodde - Alverskirchener Straße/Fronhof -.

Münster, den 8.12.82

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister