Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 324/88 Bau.

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 295:
Berg Fidel - Hammer Straße/Hohe Geest/Vennheideweg/Biel-Esch -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 295: Berg Fidel - Hammer Straße/Hohe Geest/Vennheideweg/Biel-Esch - erstreckt sich auf den Bereich beiderseits der Hammer Straße und Westfalenstraße südlich der Umgehungsbahn.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 187,	Flurstücke 27;28; Teil des Flurstücks 29.
Flur 189,	Flurstücke 2; 3; 4; 6; 7; 18; 67-71; 77; 78; 8o; 84; 86; 90; 99; 100; 102; 106; 108; 113; 118; 121-128; Teil des Flurstücks 115.
Flur 190,	Flurstücke 59; 62-69; 76; 77; 84-86; 109; Teile der Flurstücke 35; 37; 38; 39 und 110.
Flur 191,	Flurstücke 181 und 195.
Flur 196,	Flurstücke 40; 92; 120; 121 und 123.

Gemarkung Hiltrup,

Flur 2,	Teile der Flurstücke 11 und 73.
Flur 7,	Flurstück 254 und Teile der Flurstücke 2 und 166.

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

Das Bebauungsplangebiet wurde im Zusammenhang mit der reduzierten Anbindung der Straße Biel-Esch an die Bundesstraße 54 im südwestlichen Bereich geringfügig reduziert.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Fläche für die Ver- und Entsorgung - Brunnen, Wasserwerk, Wasserbehälter - und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) verändert. Die bisher dargestellte Wohnbaufläche wird im Einmündungsbereich der Straße Hohe Geest in die Bundesstraße 54 teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet neu dargestellt.

Die Festsetzung der südlich des Vennheideweges gelegenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Wald ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft abgedeckt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 295 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 295 soll für den o. g. Bereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den weiteren vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 54 schaffen. Ferner sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Wassergewinnungsanlage Hiltrup-Geist abgesichert und Festsetzungen getroffen werden, die die Wassergewinnungsanlage schützen und mit zur verbesserten Grundwasserversorgung beitragen.

Darüber hinaus soll ein veränderter Anschluß der Straße Hohe Geest und die Einmündung des verlegten Biel-Esches in die Bundesstraße 54 an einem gemeinsamen Knotenpunkt geschaffen werden.

4. Planinhalte:

4.1 Bauliche Nutzung

Im Bereich nördlich des Sonnenbergweges, östlich der Bundesstraße 54 befindet sich eine Maschinenfabrik (Elektromotoren und Schwingfördertechnik) und eine Tennishalle. Entsprechend diesen Nutzungen wird dieser Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt; die vorhandenen Gebäude sind durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die südlich vorhandene Wohnbebauung werden Betriebe der Abstandsklasse I-VI (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982) ausgeschlossen. Damit wird auch bei einer zukünftigen Umnutzung sichergestellt, daß von diesen Grundstücken keine unzumutbaren Emissionen ausgehen, die die benachbarten Wohngebiete beeinträchtigen könnten.

Auf dem Grundstück Hohe Geest 230/232 ist ein Bauunternehmen (Lagerplatz, Betriebsgebäude, Wohnhaus) ansässig. Entsprechend dieser Nutzung wird dieser Bereich als Gewerbegebiet, allerdings mit der Einschränkung, daß nur Bauhöfe zulässig sind, festgesetzt. Dieser Bereich müßte aus Gründen des Immissionsschutzes einen Abstand von 1oo Meter zur südlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten. Dieser Abstand ist jedoch in der gewachsenen Gemengelage nicht mehr herzustellen. Die versiegelte Fläche des Betriebsgrundstücks hat einen Anteil von 83 %. Der Beschaffenheit des Grundwassers kommt diese Versiegelung der betrieblichen Freiflächen eher zu Gute, weil das Oberflächenwasser in die Regenkanalisation abgeleitet wird und die benachbarte Trinkwasserversorgung dadurch nicht beeinträchtigen kann.

Eine Verlagerung des Betriebes und die Renaturierung des angesprochenen Bereiches ist unter Berücksichtigung der Kosten nicht zu vertreten.

Der vorhandene Bauhof hat seinen Betrieb zum südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durch eine ca. 2,5 m hohe Mauer bzw. durch ein Betriebsgebäude abgeschirmt. Dies entspricht dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme und beugt möglichen Immissionsschutzkonflikten vor. Da zudem bislang keine nachbarlichen Beschwerden bekannt wurden, wurde der Anregung, anstelle der Festsetzung - zulässig sind nur Bauhöfe -, in diesem Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII auszuschließen, nicht gefolgt.

Der mit Wohngebäuden bebaute Bereich an der Straße Hohe Geest wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich wird in diesem Bereich durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von freistehenden Eigenheimen in einer schon begonnenen zweiten Baureihe geschaffen. Die auf dem Grundstück - Hohe Geest 21o - vorhandene kleine Bauschlosserei ist für das Gebiet untypisch und rechtfertigt nicht die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes.

Die Grundstücke nördlich der neuen Einmündung der Straße Hohe Geest in die Bundesstraße 54 werden als Mischgebiet festgesetzt, da die besondere Lage dieser Grundstücke zwischen den Straßen für eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht geeignet ist.

Das Grundstück südlich dieser Einmündung wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HI 9 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die überbaubare Grundtücksfläche wird aufgeweitet neu festgesetzt. Damit wird der vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht überschritten.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes zwischen den Stadtteilen Berg Fidel und Hiltrup direkt an die Bundesstraße 54 ist dieser Bereich für ortsteilgebundene Gewerbe besonders geeignet.

Die Ansiedlung von Fachmärkten ist aus stadtstrukturellen Gründen durchaus zu vertreten. Jedoch läßt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, negative Auswirkungen auf die Funktion der nahe gelegenen Versorgungszentren in den angrenzenden Stadtteilen erwarten.

Um die Funktionsfähigkeit der wohnungsnahen Versorgungszentren zu erhalten, sind in den GE-Gebieten Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben nur ausnahmsweise zulässig soweit sie zur Versorgung der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen erforderlich sind (Nachbarschaftsladen). Von diesen kleineren Lebensmittelgeschäften werden keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundversorgungszentren ausgehen.

Der Anregung, die Zulassung von Fachmärkten in Gewerbegebieten dahingehend einzuschränken, daß sie nur aufgrund eines angeschlossenen störenden Gewerbebetriebes zulässig sind, wurde nicht gefolgt.

Die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten reichen aus, um die angesprochenen Fehlentwicklungen zu verhindern. Spezieller Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht.

4.2 Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung (Strom-, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Die am Sonnenbergweg gelegene Trafostation wird entsprechend ihrem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegt die Wassergewinnungsanlage Hiltrup Geist - Vennheideweg -. Sie wird entsprechend ihrem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Wasser - festgesetzt.

Nach der zur Zeit geltenden vorläufigen Anordnung eines Wasserschutzgebietes erstreckt sich die Wasserschutzzone I mit dem höchsten Schutzgrad über das ganze Grundstück.

Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes liegt in den Wasserschutzzonen II und III.

Die Grenzen der Wasserschutzzonen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost eine 11o kV-Stromleitung. Sie ist mit den erforderlichen Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt.

4.3 Erschließung

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 54 ist auf dem Teilstück zwischen der Trauttmansdorffstraße sowie der Einmündung der Straße Hohe Geest aufgrund des Verkehrsaufkommens sowie der Signalanlagen, Anbindungen und Abbiegeströme behindert.

Um diese Behinderungen zu beseitigen, ist der 4-spurige Ausbau der Bundesstraße auf den Teilstück zwischen der Trauttmansdorffstraße und dem geplanten Knotenpunkt B 54/Hohe Geest/Biel-Esch erforderlich.

Im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße 54 muß die Brücke über die Umgehungsbahn verbreitert werden.

Verkehrsstauungen auf dem südlich anschließenden zweispurigen Teilstück der Bundesstraße sind nicht zu erwarten.

Der v. g. Ausbau der Bundesstraße ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Generalverkehrsplanes. Insofern ist diese Planung als Teil eines Gesamtkonzeptes anzusehen.

Der angeregte 3-spurige Ausbau mit bedarfsweise freigebenden Richtungsfahrbahnen hätte nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit. Zudem wäre eine Wechselmarkierung unter Berücksichtigung der häufigen Linksabbiegebewegungen, die einige Linksabbiegespuren erforderlich machen, nicht möglich.

Aufgrund der vorhandenen Wassergewinnungsanlage ist zum Schutz der weiteren Wassergewinnung die Verbreiterung der B 54 nur nach Osten zu Lasten der angrenzenden Grundstücke möglich. Ein Eingriff in das Gelände der Wassergewinnungsanlage und damit in die Wasserschutzzone I ist wegen der möglichen Gefährdung für die Wassergewinnung nicht zu vertreten. Beim Ausbau der Bundesstraße 54 wird durch geeignete bauliche Anlagen (Leitsystem) und entsprechende Vorkehrungen bei der Entwässerung der Straße eine Gefährdung der Wassergewinnung ausgeschlossen.

Die verkehrliche Anbindung des östlich der Bundesstraße 54 gelegenen Gewerbegebietes und des westlich der Bundesstraße 54 gelegenen Anwesens Hammer Straße 458/46o wird durch gesonderte Linksabbiegespuren sichergestellt.

Eine Ausfahrt aus dem Betriebsgrundstück Bundesstraße 54 nach links - in Richtung Hiltrup - ist unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung einer möglichen gefahrlosen Richtungsänderung über den planfreien Knotenpunkt Bundesstraße 54 Trauttmansdorffstraße haben die öffentlichen Belange einer Minimierung des Gefährdungspotentials Vorrang vor den privaten Belangen.

Der Anregung, vom Grundstück Hammer Straße 458/46o nach links - in Richtung Innenstadt - ausfahren zu können, wurde unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Minimierung des Gefährdungspotentials nicht gefolgt.

Die vorhandene Bushaltestelle soll in den Bereich Hammer Straße 458/46o verlegt werden, um hier sowohl für die Bewohner des Bereiches Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg als auch für die Anwohner der Hohen Geest und des Sonnenbergweges unter Berücksichtigung des vorhandenen mit einer Signalanlage gesicherten Fußgängerüberweges über die Bundesstraße eine verkehrssichere und entfernungsgünstige Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz zu schaffen.

Die übrigen Baugebiete werden über die Straße Hohe Geest erschlossen. Die zusätzliche hintere Wohnbebauung erhält über private Wegeflächen Anschluß an das übrige Erschließungssystem.

Nach der Gesamtkonzeption soll die Straße Hohe Geest über mehrere Querverbindungen von der Bundesstraße 54 aus erreichbar sein. Dabei soll die Straße Hohe Geest in Höhe der Straße Merkureck in abgeknickter Vorfahrt mit einem neuen Knotenpunkt Bundesstraße 54/Meesenstiege/Merkureck an die Bundesstraße 54 angebunden werden. Der aus dem Stadtzentrum nach Hiltrup zielende Verkehr wird somit nicht mehr in Höhe der geplanten neuen Einmündung im Norden der Straße Hohe Geest nach links abbiegen sondern erst in Höhe der geplanten Anbindung Merkureck. Hierdurch wird der Verkehr auf dem nördlichen Teil der Straße Hohe Geest minimiert und beruhigt. Zusätzliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im nördlichen Teil der Straße Hohe Geest sollten nach der Realisierung überprüft und veranlaßt werden.

Der Anregung, die vorhandene Einmündung Hohe Geest in die Bundesstraße 54 beizubehalten und für den Allgemeinverkehr - mit Ausnahme von Bussen, Anliegern und Radfahrern - zu sperren, wurde unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens und der dann notwendigen Umwege nicht gefolgt.

Die jetzige Anbindung der Straße Hohe Geest liegt innerhalb der Wasserschutzzone II. Unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes und zur Schaffung eines gemeinsamen Knotenpunktes mit der Einmündung des verlegten Biel-Esches ist die Verlegung der Einmündung

der Straße Hohe Geest in die Bundesstraße 54 erforderlich. Durch die gewählte Trasse der neuen Anbindung der Straße Hohe Geest an die Bundesstraße 54 kann die nördlich angrenzende Fläche - Mischgebiet - noch baulich genutzt werden. Ferner können auf der Fläche zwischen der neuen Anbindung und dem Grundstück Hohe Geest 167/169, sofern erforderlich, Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

In Spitzenstunden wird der Vennheideweg im Einmündungsbereich mit der Bundesstraße 54 von ca. 32o Kraftfahrzeugen/Stunde benutzt. Dieses Verkehrsaufkommen stammt teilweise aus dem Wohngebiet Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg (Verkehrsaufkommen ca. 8o - 12o Pkw's/Stunde) und teilweise aus dem Durchgangsverkehr in Richtung Amelsbüren/Senden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde zur Sicherung des Wasserschutzes die Verlegung des Verkehrs aus der Wasserschutzzone II gefordert. Die Verlegung der Anbindung des Vennheideweges an die Bundesstraße 54 über die Straße Biel-Esch ist somit unabhängig von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf dem Vennheideweg bzw. vom Ausschluß des Durchgangsverkehrs in den Bereich Amelsbüren/Senden zwingend erforderlich. Der Verkehr soll vom östlichen Einmündungspunkt des Elsa-Brändström-Weges in den Vennheideweg nach Süden über die Straße Biel-Esch und nach ca. 300 m nach Osten bis zur Bundesstraße 54 geführt werden. Die heutige Anbindung des Vennheideweges in die Bundesstraße 54 wird teilweise als Radweg festgesetzt und somit für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt.

Eine Erschließung des Baugebietes Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg von der Graftschaft aus ist unter Berücksichtigung der Verkehrsführung nicht vertretbar.

Da beim Ausbau der Straße Biel-Esch keine Eingriffe in die Wasserschutzzone II vorgenommen werden sollen, kann der geplante Ausbau nur in der dargestellten Form erfolgen, wobei geringfügige Inanspruchnahmen von privaten Grundstücksflächen unvermeidlich sind.

Da die öffentlichen Belange des Wasserschutzes Vorrang vor den privaten Belangen haben, wurde den Bedenken und Anregungen zur anderweitigen verkehrlichen Anbindung nicht gefolgt.

Eine möglichst direkte Anbindung des Vennheideweges über die Straße Biel-Esch an die Bundesstraße 54 ist unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrskonzeptes notwendig. Die Anbindung der Straße Biel-Esch über die Meesenstiege an die Bundesstraße 54 stellt aufgrund der Entfernung keine geeignete Alternative dar. Durch die Knotenpunkte B 54/Biel-Esch/Hohe Geest sowie B 54/Meesenstiege/Merkureck werden die Verkehrsströme entzerrt und somit ein Beitrag zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geleistet.

Eine verkehrsgünstige Verbindungsstraße zwischen der Trauttmansdorffstraße und dem Vennheideweg ist unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung der Landschaft, der unverhältnismäßig hohen Kosten, der Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich des Vennheideweges sowie in die Wohnbebauung im Bereich Drachterstraße/Lechterstraße jedoch nicht zu vertreten.

Der bisherige Vennheideweg bleibt als Zufahrt zur Wassergewinnungsanlage und zur Gaststätte Hammer Straße 458/460 sowie als Rad- und Fußweg erhalten. Dem Bedarf entsprechend wird der bisherige Vennheideweg in der Breite reduziert als öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt.

Durch den geplanten Straßenausbau ist eine unwesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung auf der B 54 zu erwarten, die jedoch von den Anwohnern unter Berücksichtigung der Bedeutung und Klassifizierung der Straße hingenommen werden muß.

Unter Berücksichtigung des erwarteten Verkehrsaufkommens sowie unter Beachtung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Hohe Geest und Biel-Esch im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 54 reduziert. Gleichzeitig wurde auf der Bundesstraße 54 die Linksabbiegespur zur Hohen Geest verkürzt.

4.4 Grünflächen

Der heutige Kreuzungsbereich Bundesstraße 54/Hohe Geest/Sonnenbergweg wird zum Schutz der weiteren Wasserversorgung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine Ausweisung dieses Bereiches als Stellplatz bzw. Parkplatz steht unter Berücksichtigung des notwendigen Wasserschutzes und, um eine weitere Oberflächenversiegelung in diesem Bereich zu verhindern, den öffentlichen Belangen entgegen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die bislang ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft und Wald teilweise als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen sollen als ökologische Ausgleichsflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Um den Ausbau der Straße Biel-Esch und die Bundesstraße 54 verträglicher in die Landschaft einzufügen und um die bisher offene Landschaft zu gliedern, ist entlang der Straße Biel-Esch eine 5 m breite Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Auch entlang der Bundesstraße 54 ist eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt, um der Bundesstraße 54 in diesem Bereich einen Alleecharakter zu geben.

4.5 Sonstige Nutzungen

Die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Wasserwerk und der Straße Biel-Esch werden als Fläche für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einerseits der heutigen Nutzung und räumt andererseits dem Betreiber des Wasserwerkes die Möglichkeit ein, nach Erwerb dieser Flächen diese aufzuforsten und damit einen großen Beitrag zur Sicherung der weiteren Wassergewinnung zu leisten.

Das an der Hammer Straße 458/460 gelegene Anwesen wird derzeit teilweise als Gaststätte und tlw. von einer An- und Verkaufsfirma genutzt. Um diese Nutzungen langfristig abzusichern, wäre die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich. Zum Schutz der benachbarten Wassergewinnungsanlage wird dieser Bereich jedoch auch als Fläche für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt. Die derzeitigen Nutzungen genießen zwar Bestandschutz, eine Entwicklung wird jedoch bewußt ausgeschlossen. Etwaige Entschädigungsansprüche muß die Stadt Münster zugunsten des Wasserschutzes hinnehmen.

4.6 Naturdenkmale

Auf dem Betriebsgelände der Wassergewinnungsanlage sind 3 Stieleichen vorhanden, die aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster als Naturdenkmal (Nr. 509) festgesetzt sind. Im Bebauungsplan wird das Naturdenkmal nachrichtlich dargestellt.

4.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes durchzuführenden weiteren Ausbauplanung werden lärmtechnische Berechnungen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen durchgeführt. Bei einer Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beim Ausbau der Verkehrsflächen im v. g. Bereich berücksichtigt.

4.8 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Straßenbaumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus Gründen des Wasserschutzes wird die Anbindung des Vennheideweges an die Bundesstraße 54 durch den Ausbau der Straße Biel-Esch aus der Wasserschutzzone II in die weniger empfindliche Wasserschutzzone III verlegt. Durch geeignete bauliche Anlagen und entsprechende Vorkehrungen wird ferner bei der Entwässerung der Bundesstraße 54 eine Gefährdung der Wassergewinnung ausgeschlossen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll die bislang ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft und Wald teilweise als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt werden. Darüber hinaus soll die festgesetzte öffentliche Grünfläche östlich der Bundesstraße 54 als ökologische Ausgleichsfläche dienen, indem diese Flächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Durch diese geplanten Maßnahmen wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vermieden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet.

4.9 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW sollen in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bebauung sollen die festgesetzten Dachneigungen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen.

Die Festsetzungen, daß Anlagen zur Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 54 ansprechen sollen,nicht zulässig sind, sollen sowohl der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als auch den Gestaltung des Gewerbegebietes dienen. Bestehende Werbeanlagen genießen Bestandschutz.

Weitere Einzelheiten sind aus den Darstellungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 295 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 6 Mill. DM geschätzt.

Die Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1988-1992 bis auf einen Betrag von ca. 0,2 Mill. DM enthalten. Die bisher noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 295 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig 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 soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 14.11.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 295: Berg Fidel - Hammer Straße/Hohe Geest/Vennheideweg/Biel-Esch.

Münster, 23.11.1988

RAT DER STADT MÜNSTER

...enhöven
...rgermeister