Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 311/90 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanes Nr. 353:
Kinderhaus - südlich des Bröderichweges -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 353 erstreckt sich im Stadtteil Kinderhaus auf den Bereich südlich des Bröderichweges zwischen Salzmannstraße und Wienburgstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 101,	Flurstücke 107, 196, 229, 241, 243, 245, 279-283, 291, 293, 294, 296-298, 304-306, 309, 310, 312, 317, 319, 320, 323-328, Teile der Flurstücke 221, 224.
Flur 103,	Teil des Flurstücks 40.
Flur 104,	Teile der Flurstücke 33, 167, 193, 253.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind weitestgehend bebaut. Neben der Uppenbergschule im Bereich Bröderichweg/ Salzmannstraße und des lettischen Gymnasiums mit Internat sind vorwiegend Verwaltungs- und Schulungsgebäude von Versicherungen auf der Rechtsgrundlage mehrerer Bebauungspläne in diesem Bereich errichtet worden.

...

Die an der Salzmannstraße vorhandene Hofstelle war im bislang hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97 als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich abgesichert. Nach der Darstellung im Flächennutzungsplan soll dieser Bereich zur Abrundung des Verwaltungsschwerpunktes dienen.

Das Plangebiet ist durch die Salzmannstraße, den Bröderichweg und die Wienburgstraße verkehrlich erschlossen. Die vom Bröderichweg südlich abzweigende Prothmannstraße ist bislang nur auf ca. 220 m Länge ausgebaut. Die Hauptverkehrsbelastung nimmt der Bröderichweg auf, der insbesondere in Spitzenzeiten stark belastet ist. Dabei ist der Knotenpunkt Bröderichweg/Kanalstraße besonders betroffen. Statt der Hauptverkehrsstraßen Grevener Straße und Kanalstraße werden von den Verkehrsteilnehmern die Salzmannstraße und Wienburgstraße genutzt, die aufgrund ihrer Ausbaubreite zur Aufnahme weiterer Fahrzeuge auf Dauer nicht geeignet sind.

Die Anfahrt des Verwaltungsschwerpunktes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Bröderichweg, der ca. einmal pro Stunde von einer Buslinie angefahren wird, die vom Schulzentrum Kinderhaus über Coerde zum Hauptbahnhof und weiter nach Wolbeck führt. Weitere Buslinien zur Innenstadt fahren die Haltestelle am Burloh/Bröderichweg ca. alle zwanzig Minuten an.

Aufgrund der erforderlichen Stellplätze sind große Teilbereiche der Freiflächen im Kerngebiet befestigt. Zusätzlich decken teilweise Tiefgaragen den Stellplatzbedarf ab.

Neben straßenbegleitenden Bäumen an der Salzmannstraße prägen vorrangig mehrere Wallhecken den Grüncharakter des Plangebietes. Die durchgewachsene Wallhecke westlich der Salzmannstraße ist ein Naturdenkmal. Darüber hinaus sind drei weitere schützenswerte Wallhecken vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Bereich der Schutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Kinderhaus vom 05.06.1990.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan soll im genannten Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Aufgrund der zentralen Funktion als Arbeitsschwerpunkt im Norden der Stadt Münster sollen im Geltungsbereich größere Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung der vorhandenen Versicherungs- und Schulungsgebäude setzt eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen voraus. Die Prothmannstraße soll dabei nach Süden verlängert und an die Wienburgstraße angeschlossen

...

werden. Durch diese Verkehrsfläche soll die bestehende starke Verkehrsbelastung auf dem Bröderichweg, die insbesondere zu den Spitzenzeiten zu Problemen im Bereich der Knotenpunkte Grevener Straße und der Kanalstraße führt, reduziert und entzerrt werden. Die Fahrzeuge, die künftig über die Prothmannstraße/Wienburgstraße fahren, sollen über die Straße Meßkamp, deren Ausbau im östlichen Abschnitt ebenfalls laut Bebauungsplan Nr. 322 geplant ist, in Richtung Stadtmitte geführt werden.

Das vorhandene Naturdenkmal und der sonstige erhaltenswerte Bewuchs sollen durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan im wesentlichen Kerngebiete fest. Im südwestlichen Bereich wird darüber hinaus ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Uppenbergschule wird entsprechend ihrem Bestand als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen Nutzungen (Verwaltungen/Dienstleistungen) planungsrechtlich abgesichert.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sichern den vorhandenen Bestand ab und ermöglichen insbesondere für die Westfälische Provinzial-Versicherung bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, sofern eine Verkaufsfläche von 700 qm überschritten wird. Diese Größenbegrenzung ist erforderlich, um dauerhafte negative Auswirkungen, z. B. durch Fachmärkte, auf die Nahversorgungszentren der Umgebung (Kinderhaus/Coerde/nördlich II. Tangentenring) zu verhindern. Kleinere "Nachbarschaftsläden" bis 700 qm Verkaufsfläche, die den täglichen Bedarf der Bewohner und Arbeitnehmer in diesem Bereich decken, lassen keinen Verdrängungseffekt auf benachbarte Versorgungseinrichtungen erwarten und bleiben somit zulässig.

Vergnügungsstätten würden bei der räumlich begrenzten Entwicklungsmöglichkeit dieses Bereiches dem Planungsziel entgegenstehen. Darüber hinaus könnte die Wohnruhe des angrenzenden Mischgebietes, der Internate (lettisches Gymnasium/Sparkassenschule) und der Siedlung westlich der Salzmannstraße durch Spielhallen, Diskotheken und ähnliches unzumutbar gestört werden, da Vergnügungsstätten u. a. bis in die späten Abendstunden Fahrzeugverkehr erzeugen. Aus diesen Gründen werden Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.

...

Die festgesetzten Firstrichtungen bzw. die Stellung der baulichen Anlagen sollen sicherstellen, daß auf Grundstükken mit begrenzter baulicher Erweiterungsmöglichkeit eine harmonische Anbindung an den Bestand gewährleistet ist und der Straßenverlauf durch die Baukörperstellung als Leitlinie des städtebaulichen Raumes nachvollzogen wird.

Dieser Grundsatz gilt nur eingeschränkt für das Neubauvorhaben der Westfälischen Provinzial-Versicherung. Die Größe des Grundstücks und die Randlage zur Landschaft lassen bei großzügiger Grüngestaltung der Freiflächen eine eigenständige Lösung zu. Auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses soll das Versicherungsgebäude der Westfälischen Provinzial-Versicherung durch einen vom Haupthaus unabhängigen bis zu VII-geschossigen Komplex erweitert werden. Von einem zentralen Baukörper, der im ersten Bauabschnitt erstellt werden soll, sollen später drei Bürotrakte erschlossen werden. In Ergänzung zu vorhandenen Stellplätzen ist unter dem Neubau des ersten Bauabschnittes eine Tiefgarage mit Anbindung an die Prothmannstraße vorgesehen. Die Freiflächen über der Tiefgarage sollen weitestgehend begrünt werden. Weitere oberirdische Stellplätze sollen neben der Tiefgaragenzufahrt östlich der Prothmannstraße angelegt werden. Bei Realisierung weiterer Bauabschnitte soll die vorhandene Stellplatzanlage südlich des Bröderichweges um eine darunter angeordnete Tiefgarage ergänzt werden.

Der südliche Bereich zwischen Prothmannstraße und Salzmannstraße wird zur Zeit landwirtschaftlich - Obst- und Gemüseanbau - genutzt. Der Eigentümer will diese Nutzung langfristig beibehalten. Unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Planungsziele wird, nach Abwägung der unterschiedlichen Belange, dieser Bereich als Kern- bzw. Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß im Bedarfsfall eine Änderung der erwerbsgärtnerischen Nutzung in kerngebietstypische Nutzung möglich ist und somit weiterer Bedarf an Grundstücken für Verwaltungseinrichtungen gedeckt werden kann.

Es wird jedoch weiterhin ein Erhalt der Hofstelle in ihrer baulichen Struktur und dem angrenzenden Grün aus städtebaulichen Gesichtspunkten angestrebt, wobei eine Umnutzung der Gebäude im Rahmen der Möglichkeiten eines Mischgebietes unter bestimmten Einschränkungen hingenommen werden soll. Durch die Randlage zur freien Landschaft und zu den benachbarten Nutzungen (Katharinenkloster/Wohngebäude) wäre eine intensive bauliche Nutzung der Flächen, verbunden mit einem größeren Fahrzeugeaufkommen, nicht erwünscht. Die Festsetzung dieses Bereiches als Mischgebiet ermöglicht, daß die vorhandenen Gebäude neben der Wohnnutzung auch für Einrichtungen kirchlicher, kultureller oder sozialer Zwecke genutzt werden können oder der bauliche Erhalt des Anwesens zum Beispiel durch Integration eines Gaststättenbetriebes gewährleistet würde. Die Errichtung von Geschäfts- oder Bürogebäuden ist in diesem Bereich darüber hinaus möglich. Tankstellen, Einzelhandels- und

...

Gewerbebetriebe werden jedoch wegen der damit verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrsaufkommen/Schutz benachbarter Zentrenstrukturen) ausgeschlossen. Die Weiterführung des Gartenbaubetriebes in der vorhandenen Form ist im Mischgebiet aufgrund der verbleibenden großen Anbauflächen in der Nachbarschaft auch bei Aufgabe der Flächen, die als Kerngebiet festgesetzt sind, möglich.

Der Anregung, das Bebauungsplangebiet nach Süden bis zur geplanten III. Nordtangente aufzuweiten und als MK- oder GE-Gebiet festzusetzen, wurde unter Berücksichtigung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan - Grünfläche (Dauerkleingärten) - nicht gefolgt.

Bauliche Gestaltung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, durch gestalterische Vorgaben dort Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen, wo aufgrund des baulichen Bestandes, der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der ökologischen Verhältnisse eine Abstimmung untereinander erforderlich ist. Maßstäblichkeit, Dachform und Farbgebung von Bauvorhaben zählen zu den dominierenden Architekturelementen eines räumlich überschaubaren Bereichs.

Insbesondere die Gliederung von Material und Farbe ermöglichen harmonische Verbindungen zwischen Erweiterungen und vorhandenen Gebäuden, was ebenso für Garagen und Nebenanlagen gilt. Neubauten mit eigenem Umfeld können dagegen durch an den Bestand angelehnte, aber eigenständige Architekturelemente zur Belebung des Erscheinungsbildes beitragen.

Mit Ausnahme von einigen Grundstücken an der Salzmannstraße sind für die Gebäude im Kerngebiet Flachdächer festgesetzt. Dies berücksichtigt den Bestand und ist auch für künftig geplante Verwaltungsbauten mit maximal VII-geschossiger Ausnutzung als wirtschaftslichste Lösung für Zweckbauten anzusehen.

Die Festsetzung von Satteldächern an der Salzmannstraße entspricht dem Bestand; das unbebaute Grundstück zwischen lettischem Gymnasium und Hofstelle soll dabei den Nachbargebäuden angepaßt werden.

Eine rote Dacheindeckung ist typisch für bäuerliche Gehöfte unser Region und korrespondiert mit dem Grün der angrenzenden Wallhecken und der freien Landschaft.

Das Straßenbild wird maßgeblich durch die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper bestimmt. Wegen der großzügigen Festsetzung der Baugrenzen zwischen den Verkehrsflächen ist für Gebäude mit Satteldächern eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen erforderlich. Unterschiedliche Bautiefen könnten andernfalls zu einer stark variierenden Höhenentwicklung der Gebäude mit Neigungsdächern und zu ungünstigen Proportionen zwischen Wand- und Dachflächen

...

eines Gebäudes führen. Den im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen liegt bei maximaler Ausnutzung der Traufhöhen eine Bautiefe von ca. 14 m zugrunde.

Dachausbauten oder -einschnitte können die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen. Problematisch sind sie insbesondere bei relativ flach geneigten Dächern, da die Dominanz der Hauptflächen mehr oder weniger eingebüßt wird.

Der Gebäudebestand der Hofstelle am südlichen Ende der Salzmannstraße weist Satteldächer zwischen 26° und 48° Dachneigung auf. Zur Erhaltung der derzeitigen Baustruktur ermöglicht der Bebauungsplan ausnahmsweise eine Angleichung an die vorhandene Dachneigung im Falle profilgleicher Anbauten.

Tiefgaragen, die nicht durch Hochbauten überdeckt sind, nehmen zum Teil große Freiflächen in Anspruch. Es ist ein gestalterisches und ökologisches Anliegen, diese Flächen zu begrünen. Um ein Anwachsen von höheren Pflanzen und die Erhaltung des Grüns auch bei wärmeren Temperaturen (Bodenaustrocknung) zu ermöglichen, ist eine mindestens 60 cm hohe Erddeckung als Grundlage erforderlich.

Der Bestand und die künftig anzupflanzenden Wallhecken stellen ein zusammenhängendes ökologisches Strukturnetz dar, das neben seiner Wohlfahrtswirkung für die Menschen vielen Tierarten als Lebensraum dient. Zufahrten für Baugrundstücke in diesen Bereichen sind unzulässig, da sie durch Vernichtung einzelner Bäume und den Eingriff in ein weit verzweigtes Wurzelwerk den Grünverband sehr stören würden.

Im Bereich Salzmannstraße und Bröderichweg sind mehrere größere Stellplatzanlagen für Verwaltungsgebäude angelegt worden. Um für die Nutzer des öffentlichen Straßenraumes eine optische Trennung von den geparkten Fahrzeugen zu schaffen, setzt der Bebauungsplan weitestgehend Anpflanzgebote fest.

Die allgemeine Forderung, nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen und zu unterhalten, entspricht der Landesbauordnung und weist somit ausdrücklich darauf hin, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Lagerflächen oder brach liegende Zonen auf Baugrundstücken zulässig sind. Neben der gestalterischen Absicht soll diese Festsetzung eine ökologisch sinnvolle Nutzung von Freiflächen in einem relativ dicht bebauten Bereich sicherstellen.

Anlagen zur Außenwerbung sind nur auf den zugehörigen Betriebsgeländen zulässig. Anderweitig aufgestellte Werbeeinrichtungen (z. B. an Straßeneinmündungen) würden das Ortsbild der direkt benachbarten Wohnbebauung und das Straßenbild beeinträchtigen. Gleiches gilt für blinkende und sich bewegende Anlagen, die bei teilweiser guter Einsehbarkeit aus der Ferne durch optische Reize die Wohnruhe erheblich stören würden und auch in Nachbarschaft zum Katharinenklo-

...

ster und den Erholungsflächen nicht vertretbar sind. Die Beschränkung der Höhe und Länge von Werbeanlagen soll ebenso verhindern, daß Plakate, Schriftzüge usw. zu sehr in den Vordergrund treten und die Gestaltung der Verwaltungs- und Schulungsgebäude beeinträchtigen.

Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung setzt eine Erweiterung der zur Zeit vorhandenen Verkehrsflächen voraus. Die Prothmannstraße, die bislang auf ca. 220 m Länge ausgebaut ist, soll zur Erschließung der geplanten Tiefgarage der Westfälischen Provinzialversicherung und für die Anbindung der südwestlich gelegenen Kerngebietsflächen nach Süden bis zur Wienburgstraße verlängert werden. Hierdurch soll die bestehende starke Verkehrsbelastung auf dem Bröderichweg insbesondere zu Spitzenzeiten entzerrt werden, indem eine zusätzliche nach Süden gerichtete Verbindung Entlastung bringt. Diese Anbindung der Prothmannstraße ist bereits im Generalverkehrsplan der Stadt Münster vorgesehen. Das Teilstück der Wienburgstraße zwischen dem Gewerbegebiet nördlich des Schleebrüggenkamps und dem Beginn der Wallhecke im Süden des Bebauungsplangebietes muß zu diesem Zweck auf ca. 14 m Ausbaubreite erweitert werden. Die Verkehrsflächen in diesem Bereich werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Südlich der Straße Schleebrüggenkamp sollen die Fahrzeuge über die Straße Meßkamp, deren Ausbau im Bebauungsplan Nr. 322 planungsrechtlich geregelt ist, in Richtung Stadtmitte geleitet werden. Durch verkehrslenkende Maßnahmen soll sichergestellt werden, daß der Teilabschnitt der Wienburgstraße südlich der Bahnlinie am Meßkamp vom Durchgangsverkehr freigehalten wird.

Für den Radfahrverkehr in Nord-Süd-Richtung sollen an der Ostseite der Wienburgstraße parallel geführte Radwege angelegt werden. Der nördliche, an den Bebauungsplan angrenzende Teil der Wienburgstraße soll nur noch als Rad- und Fußweg genutzt werden.

Die Salzmannstraße eignet sich nicht für Durchgangsverkehr in Richtung Innenstadt. Ihre Benutzung soll südlich des geplanten Wendehammers ausschließlich für den Anliegerverkehr zulässig sein. Darüber hinaus soll die Salzmannstraße im Bereich Meßkamp gesperrt werden.

Der zwischen der Salzmannstraße und der Prothmannstraße im südlichen Planbereich festgesetzte Fuß- und Radweg soll eine vom Fahrverkehr getrennte Verbindung zum westlichen Teil des Stadtteils Kinderhaus ermöglichen.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der ausgewiesenen Stellplätze und Tiefgaragen untergebracht werden.

Den Bedenken gegen die Inanspruchnahme verschiedener privater Grundstücksflächen für den geplanten Ausbau der festgesetzten Verkehrsfläche wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht

...

gefolgt. Eine Verschiebung oder Änderung der jetzt festgesetzten Verkehrsfläche brächte keine Vorteile, würde die Anbindung verschlechtern und zusätzliche Entschädigungsansprüche begründen.

Infrastruktureinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Entsprechend dem Bedarf und Bestand werden mehrere Versorgungsflächen - Elektrizität - ausgewiesen.

Immissionsschutz

Eine schalltechnische Beurteilung des Plangebietes hat ergeben, daß bei einer vorhandenen Verkehrsbelastung der Kanalstraße und des Bröderichweges mit zusammen 11500 Kfz/24 Stunden und einer Prognosebelastung von 6500 Kfz/24 Stunden für die Prothmannstraße nach Verlängerung zur Wienburgstraße die schalltechnischen Orientierungswerte für MK-Gebiete (Beiblatt 1 zur DIN 18005) nicht überschritten werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf werden an den Baugrenzen Tagesmittelpegel von 63 dB (A) berechnet. Diese Werte liegen erheblich über den in der VDI-Richtlinie 2719 angegebenen Mittlungspegel von Unterrichtsräumen mit tagsüber 30 - 40 dB (A). Der Bebauungsplan setzt aus diesen Gründen für Erweiterungsbauten den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen fest.

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sollen den vorhandenen erhaltenswerten Bewuchs planungsrechtlich absichern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Münster-Kinderhaus. Der Bereich zwischen Salzmannstraße und Prothmannstraße darüber hinaus innerhalb des Kiessandzuges. Die Wasserschutzzonen III stellen das Einzugs- und Regenerationsgebiet der Wassergewinnungsanlage dar, in denen Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare Verunreinigungen verhindert werden müssen. Bodenversiegelungen dieser Bereiche, die die Grundwasserneubildung verringern, sind soweit wie möglich auszuschließen. Das Kerngebiet südlich des Bröderichweges ist bereits weitestgehend bebaut. Da dieser Standort zur Stützung des Arbeitsplatzschwerpunktes für die Stadt Münster notwendig ist, kann auf eine ergänzende Bebauung im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht verzichtet werden. Durch geeignete Maßnahmen werden weitergehende Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen verhindert.

...

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren können die Baumaßnahmen kontrolliert und notwendige Sicherheitsmaßnahmen auferlegt werden (z. B. Herstellung wasserundurchlässiger Park- und Fahrflächen, Abgrenzung befestigter Flächen, Sammlung und Abführung von Niederschlagswasser). Die Versiegelung des Bodens soll im Plangebiet trotz der baulichen Nutzung auf ein Mindestmaß für Verkehrsflächen begrenzt werden. Die verbleibenden Freiflächen sind zur Wasseranreicherung des Bodens zu begrünen. Sie sollen neben der Regulierung des Wasserhaushaltes auch das Kleinklima des Raumes günstig beeinflussen. Eine Versickerung von Dachflächenwasser in den Untergrund wird von der unteren Wasserbehörde nicht für sinnvoll erachtet, da das Gebiet zwischen Salzmannstraße und Wienburgstraße im Randbereich des Kiessandzuges bereits durch weniger durchlässige Bodenarten gestört ist und der Grundwasserspiegel teilweise bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante steht. Die Einleitung von Oberflächenwasser in Teich-/Rückhalteanlagen wird dagegen begrüßt. Bei der Errichtung von Gebäuden wird eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers abgelehnt.

Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Zeit nicht bekannt.

Die Erhaltung und Ergänzung von münsterland-typischen Wallhecken unter Verwendung von heimischen Laubgehölzen sorgt neben der Wohlfahrtswirkung intensiver Begrünung auch für den Artenschutz von Tieren. Bei der Neuplanung ist ein dichter, vielschichtiger Aufbau vorzusehen.

Zur Erfüllung ökologischer und gestalterischer Funktionen ist eine fachgerechte Pflege der Wallhecke notwendig (auf den Stock setzen). Um Rückzugsmöglichkeiten für Tiere zu gewährleisten, ist dabei abschnittsweise vorzugehen. Die ausgewiesenen Anpflanzungen zwischen Straßen- und Stell- platzflächen vermindern für den Verkehrsteilnehmer die Einsichtnahme auf parkende Fahrzeuge und grenzen die Grundstücke zum öffentlichen Raum ab.

Der Eingriff in Natur und Landschaft bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen kompensiert.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 353.

6. <u>Kostenschätzung:</u>

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3 Mill. 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.

...

7. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 353 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 Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 04.10.1990 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 353: Kinderhaus - südlich des Bröderichweges -.

Münster, 05.11.1990

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

