Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1287/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 389: Wolbeck - Eschstraße/Goldbrink

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 389 erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Eschstraße und dem Wohngebiet Goldbrink im Stadtteil Wolbeck.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 1, Flurstücke: 2414, 2422,
Teile der Flurstücke 1226, 1828,
2467, 2566, 2579 und 2593

Gemarkung Wolbeck-Kirchspiel,

Flur 13, Flurstücke: 80, 81, 611, 612, 616, 778,
Teile der Flurstücke 86, 92, 158, 639,
719, 720, 727 und 782

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche nach Süden bis zur Eschstraße aufgeweitet. Hierdurch soll eine bedarfsorientierte, weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 389 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

...

Am südlichen Rand befindet sich die in diesem Bereich als Wirtschaftsweg ausgebaute Eschstraße, die von einem Entwässerungsgraben begleitet wird.

4. Planungsziele:

Seit Ende der 80er Jahre hat sich der bis dahin rückläufige Trend bei der Wohnungsnachfrage kurzfristig umgekehrt. Die kräftige Zuwanderung von Aussiedlern hat dabei zu einem nicht vorherzusehenden Einwohnerzuwachs geführt, der 1989 durch die Ereignisse in der ehemaligen DDR verstärkt wurde. Die Wohnungsbautätigkeit hat dagegen weiterhin einen Umfang, der gerade ausgereicht hätte, um den Wohnflächenmehrbedarf einer sinkenden Einwohnerzahl zu befriedigen. Als Folge baute sich innerhalb weniger Jahre ein Versorgungsdefizit im Wohnungsbereich auf. Erstmalig seit der kommunalen Neugliederung hat sich 1988/89 die Schere zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnungsneubau soweit geöffnet, daß der seit Kriegsende anhaltende Trend zur Auflockerung umgekehrt wurde.

Diese Situation in Münster entspricht der bundesweiten Entwicklung. Seit der zweiten Jahreshälfte des Jahres 1989 werden von seiten des Bundes und des Landes vielfältige Instrumente bereitgestellt, um die Wohnungsbautätigkeit zu beschleunigen. Über steuerliche Anreize oder Zinsverbilligungen wird die Schaffung neuen Wohnraums durch Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden und durch Neubau für Bauherren attraktiver gemacht. Direkte Zuschüsse gibt es für den Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Nach den Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, daß die Wohnbauinvestoren ihre bisherige Zurückhaltung aufgeben und insbesondere die Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau weiter deutlich zunehmen wird. Um den Auflockerungsbedarf einer gleichbleibenden Bevölkerung über einen Zeitraum von 10 Jahren und den derzeit schon aufgelaufenen Nachholbedarf zu befriedigen, wird Vorsorge für den möglichen Neubau von ca. 19 000 Wohneinheiten erforderlich werden. Dafür müssen rund 350 bis 400 ha Bruttowohnfläche bereitgestellt werden.

Die Planungsvorlaufzeit für die Planung und Erschließung neuer Bauflächen beträgt in der Regel mindestens 5 Jahre. Innerhalb der nächsten Jahre sind daher Beschlüsse über den vorbereitenden Grunderwerb, die Planung und die Erschließung umfangreicher neuer Wohnbauflächen erforderlich, wenn die Stadt Münster mittelfristig wie bisher auf den Wohnungsbau vorbereitet sein will.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 389 wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, die neuen Baugebiete organisch an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden. Hierbei sind die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte sowie der schonende Umgang mit vorhandenen Freiflächenpotentialen besonders zu berücksichtigen.

Das wesentliche Planziel des Bebauungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 114 Wohneinheiten (WE) zu schaffen.

...

Zur Gewährleistung einer ausreichenden städtebaulichen Dichte sowie zur Schaffung einer ausgewogenen Einwohnerstruktur ist sowohl Geschoßwohnungsbau (ca. 56 WE) als auch Einfamilienhausbebauung (ca. 58 WE) vorgesehen.

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zum Friedhof Wolbeck wird die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung auf überwiegend zwei Geschosse und max. drei Geschosse beschränkt, wobei das jeweils oberste Geschoß nur im ausgebauten Dach zulässig ist.

Den für Wolbeck vorrangigen, städtebaulichen Zielvorstellungen einer Verkehrsentlastung des Ortskernes wird dadurch Rechnung getragen, daß die Trasse der Eschstraße im Plangebiet in einer Breite planungsrechtlich festgeschrieben wird, die vom Ausbaustandard alle Möglichkeiten einer Anbindung an die geplante L 585 N als Teil eines Straßenverbundes zur Entlastung des Ortskernes offenhält.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Alle Bauflächen im Plangebiet, die im Falle eines Ausbaues der Eschstraße Störungen durch zu erwartenden Verkehrslärm erfahren könnten, sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Daran schließen sich in Richtung der vorhandenen Siedlung "Goldbrink" reine Wohngebiete (WR) an.

Die Geschossigkeit ist bei der Reihenhausbebauung und für die Mehrfamilienhausbebauung in zweigeschossiger und bei den freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ist die Zahl der Geschosse zwingend vorgegeben.

Damit wird bei günstigen Ausnutzungsmöglichkeiten der Dachräume eine mit der vorhandenen Wohnnachbarschaft und den Gebäudehöhen im historischen Ortskern verträgliche Höhenentwicklung erreicht.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (Zwei-Wohnungs-Klausel) und zusätzlich durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften eine städtebaulich überzogene Verdichtung vermieden und auf die Siedlungsstrukturen der vorhandenen Siedlung Goldbrink Rücksicht genommen werden.

Der hohe Anteil an Reihen- und Doppelhäusern (72 % des Efa-Anteils), der auch Möglichkeiten, kosten- und flächensparendes Bauen zu realisieren beinhaltet, steht dabei den hier angestrebten städtebaulichen Zielen nicht entgegen, unterstreicht aber auch die Absicht, eine angemessene städtebauliche Verdichtung und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen.

...

Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Eschstraße aus.

Der Straßenabschnitt der Eschstraße zwischen der Einmündung Eschstraße/Silberbrink und der vorhandenen Einmündung der ehemaligen Straße Goldbrink ist dazu entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus dem neuen Baugebiet auszubauen.

Über die Eschstraße in Richtung Münsterstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Verkehrsnetz des Stadtteiles Wolbeck und an die Innenstadt Münster angebunden.

An der Münsterstraße befinden sich auch Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, die durch Verschwenkung der Straßenführung verkehrsberuhigt wird. Am Ende der Haupterschließungsstraße ist ein Anschluß an die Eschstraße vorgesehen, der - durch Sperrpfähle gesichert - nur Notüberlauffunktion haben und nur im Notfall bei Sperrungen in der Haupterschließungsstraße geöffnet werden soll.

Von der Haupterschließungsstraße abzweigend übernehmen Stichstraßen die Erschließung des Gebietes.

Im Mittelteil des Plangebietes - im Bereich der verdichteten Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung - bilden die Stichstraßen als Mittelpunkt des Plangebietes einen durch Bäume überstellten Platz, der den Bewohnern und besonders den Kindern der Siedlung auch als Treffpunkt dienen kann. Dem Platz sind öffentliche Parkplätze angegliedert. Plätze dieser Art sind auch im angrenzenden Baugebiet Goldbrink als siedlungsprägende Elemente vorhanden.

Über Fuß- und Radwegeverbindungen, u. a. auch durch die Reaktivierung der alten Straße Goldbrink, ist das Plangebiet zusammen mit dem Baugebiet Goldbrink nach Süden mit dem Ortskern Wolbeck verbunden.

Außerdem ist über eine geplante Fuß- und Radwegeverbindung am nördlichen Plangebietsrand ein Anschluß an eine mögliche Erweiterung der Siedlung Goldbrink nach Westen vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Besucherstellplätze und die Möglichkeit, alternierendes Parken im Straßenraum zu schaffen, ist ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum gegeben.

Für die verdichtete Reihenhausbebauung und Einfamilienhausbebauung sind Stellplätze, Garagen oder Carports auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Eine Festsetzung der privaten Einstellplätze ist zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.

...

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder in Form von Tiefgaragen zulässig, um einen hohen Anteil an unversiegelten, begrünten Flächen zu sichern. Im Einzelfall kann ausnahmsweise von dieser Bestimmung abgewichen werden.

Bauliche Gestaltung

Durch Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 45° ± 3° bzw. 35° ± 3° soll das städtebauliche Ziel einer angemessenen Höhenentwicklung und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gefördert werden. Die gewählten Dachneigungen erlauben gleichzeitig einen wirtschaftlichen Dachgeschoßausbau.

Ergänzend sind Bestimmungen zur max. Trauf- und Firsthöhe vorgesehen, die gesondert für die zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bauweise festgesetzt wurden.

Um den Eindruck einer zu unruhigen Dachlandschaft zu vermeiden, werden im Rahmen der Festsetzungen Regelungen zur zulässigen Dachgestaltung, Anordnung und zur max. Dimensionierung von Dachaufbauten und -einschnitten getroffen.

Ferner sind Vorschriften zur Farb- und Materialgebung von Dach und Fassade erforderlich. Die prozentuale Anteilsregelung für Vormauerziegel sowie die getroffenen Ausnahmebestimmungen sichern einen ausreichenden, architektonischen Gestaltungsspielraum ohne den angestrebten, einheitlichen Gestaltungsrahmen zu beeinträchtigen.

Um das Gesamtbaugebiet für Bewohner und Besucher erlebbar zu halten, wird die Höhe der Grundstückseinfriedigungen einheitlich auf max. 1,20 m begrenzt.

Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Werse, der hier "die Einhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft" festsetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Die Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung Goldbrink nach Süden bis an die Eschstraße heran ist aus naturräumlichen, ökologischen und kleinklimatischen Gründen noch vertretbar, da mit dem Friedhof und der anschließenden Angelaue ein ausreichend großer, unverbauter Bereich (zwischen 175 m und 350 m) bis zum Ortskern und zur Siedlung Steingärten erhalten und damit verbunden auch eine städtebaulich erwünschte Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche gewährleistet bleibt.

Das Plangebiet selbst ist zur Zeit noch landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerfläche genutzt.

...

Es wird im Norden durch eine artenreiche Gehölzpflanzung begrenzt, die im nordwestlichen Teil als landschaftsprägende Graben-/Heckenformation ausgebildet ist und die die nördlich angrenzende Wohnbebauung in die Landschaft einbindet. Diese Gehölzformation wird mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) 25 BauGB belegt und somit planungsrechtlich abgesichert.

Im Süden grenzen der Friedhof Wolbeck und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Randbewuchs, der sich zwischen der als Wirtschaftsweg ausgebauten Eschstraße und der Einzäunung des Friedhofes entwickelt hat, wird als Straßenbegleitgrün im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der entlang der Eschstraße verlaufende Entwässerungsgraben, an dem auch eine Weide steht, wird bei einem möglichen späteren Ausbau der Eschstraße nach Norden als Mulde in die Pflanzfläche verlegt, die als Straßenbegleitgrün entlang der neuen Eschstraße vorgesehen ist.

In dieser Straßenbegleitgrünfläche können auch die im Landschaftsplan Werse unter Ziffer 5.1.123 vorgesehenen Baumpflanzungen verwirklicht werden.

Öffentliche Spielplätze sind für das neue Baugebiet nicht erforderlich, da der entsprechende Bedarf für den B/C-Bereich durch die vorhandenen Anlagen in der angrenzenden Siedlung Goldbrink und für den A-Bereich in der Siedlung Steingärten abgedeckt wird.

Bei einer zukünftigen Erweiterung der Siedlung Goldbrink nach Westen wird außerdem ein Spielplatz (B/C-Bereich) eingeplant, der die Angebotssituation weiter verbessert. Wegeanbindungen für diesen Spielplatz sind im Plan schon vorgesehen.

Sollte aus verkehrstechnischen Gründen eine Anbindung der Eschstraße an die geplante L 585 N nicht erforderlich werden, verbleibt zwischen der dann als Wirtschaftsweg belassenen Eschstraße eine ca. 15 m breite Pflanzfläche, die dann als zusätzliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen könnte.

Auf den Wohngrundstücken wird durch Pflanzgebote bei privaten Stellplatzanlagen und durch entsprechende Vorschriften für Materialien zur Befestigung von Wege- und Stellplatzflächen, die der Sicherung der Grundwasserneubildung dienen, ein ökologischen Ausgleich angestrebt.

Einem Teil der Hausgrundstücke im Plangebiet sind für die Regenwasserableitung mit Rasen abgedeckte Entwässerungsmulden (Mulden - Rigolen - Versickerung) angegliedert, die ebenfalls der Sicherung der Grundwasserneubildung dienen.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan durch ein besonderes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers belastet. Die Herstellung der

...

Entwässerungsmulden erfolgt durch die Stadt Münster. Im Bebauungsplan (Hinweise) finden sich weitere, an die Bauherren gerichtete Ausführungen zum Umgang mit diesen Flächen.

Mit der Notwendigkeit, im verstärkten Umfang Wohnraum zu schaffen und der damit einhergehenden Inanspruchnahme unverbauter Landschaft sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 4 des Landschaftsgesetzes (LG) unvermeidbar.

Durch die Erhaltung bestehender Gehölzbestände entlang des Friedhofes und am nördlichen Plangebietsrand, durch textliche Festsetzungen über die Ausbildung der versiegelten Flächen und über Baumpflanzgebote auf privaten Stellplatzflächen sowie die Auflagen über die Versickerung der anfallenden Regenwässer über Entwässerungsmulden und vorhandene Gräben zur Sicherung der Grundwasserneubildung, wird eine Eingriffsminimierung angestrebt.

Außerdem wird durch breite Verkehrsbegleitgrünflächen entlang der geplanten Eschstraße und durch die öffentliche Grünfläche mit ca. 2200 m² als Ausgleichsfläche (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) am westlichen Siedlungsrand ein weiterer Ausgleich und eine Neugestaltung des Siedlungsrandes erreicht.

Besonders mit der Herstellung des ca. 15 m breiten öffentlichen Gehölzstreifens am westlichen Rand des Plangebietes, der mit Gehölzarten der potentiellen, natürlichen Vegetation als Schutzpflanzung ausgebildet werden soll, wird ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft angestrebt und ein erkennbarer Abschluß der Siedlungsentwicklung hergestellt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird zwar ein Ausgleich der landschaftsästhetischen Eingriffe erreicht, ein Ausgleich der landschaftsökologischen Eingriffe im vollen Umfang aber nicht geschaffen.

Es ist daher erforderlich, das verbleibende Ausgleichsdefizit über zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu beheben.

Dazu ist in Anlehnung an die Bewertungsgrundlagen des MURL (Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) der Umfang der Ersatzmaßnahmen durch die untere Landschaftsbehörde überschlägig ermittelt worden.

Für die Beseitigung des verbleibenden Ausgleichsdefizites wird es erforderlich, auf der Grundlage der gesamtstädtischen "landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption für Ersatzmaßnahmen" die erforderlichen Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Vorgesehen sind Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes der Angel und ihrer Ufer.

Ver- und Entsorgung

Die Grundversorgung ist durch Läden an der Eschstraße, an der Münsterstraße und im Ortskern Wolbeck ausreichend gewährleistet.

...

Auch die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) ist in vollem Umfang gegeben.

Entsprechende Einrichtungen befinden sich in zumutbarer Entfernung. Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

Im Plangebiet sind Bereiche gekennzeichnet, in denen die Regenentwässerung der Bebauung nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden darf, sondern über Mulden versikkert oder über Gräben abgeleitet werden soll.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist zur Zeit Verkehrsimmissionen und Störungen anderer Art nicht ausgesetzt.

Der Abstand zwischen dem westlichen Siedlungsrand und der geplanten L 585 N liegt bei ca. 500 m, so daß negative Auswirkungen bei einer Realisierung der L 585 N nicht zu erwarten sind.

Eine mögliche Anbindung der Eschstraße an die L 585 N ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die Eschstraße in erster Linie der innerörtlichen Entlastung des Ortskernes dienen soll und das Verkehrsaufkommen sich in einem verträglichen Rahmen bewegen wird.

Ziel des Baues der L 585 N ist es, den Durchgangsverkehr durch den Ortskern Wolbeck wesentlich einzuschränken und ihn nördlich und südlich der bebauten Ortslage großräumig umzuleiten.

Verkehrsbelastungen durch Durchgangsverkehr, besonders auch durch Schwerlastverkehr sind daher für die Eschstraße bei einer zukünftigen Anbindung kaum zu erwarten.

Für die Bebauung entlang der Eschstraße wird jedoch vorsorglich durch die Festsetzung als WA-Gebiet und durch textliche Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Einbau von Schallschutzfenstern) zum Ausdruck gebracht, daß Störungen und Belästigungen für die angrenzenden Grundstükke zukünftig nicht ganz ausgeschlossen werden können.

Diese Maßnahmen zur Immissionsschutzvorsorge führen nicht zu zusätzlichen Kostenbelastungen für die Bauherren, da Fenster der Schallschutzklasse II üblichen Isolierglasfenstern entsprechen.

Die getroffenen Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes lehnen sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 376 an. Zu diesem Bebauungsplan liegt für den Bereich der geplanten Bebauung an der Straße Am Steintor (L 585) ein schalltechnisches Gutachten vor. Es kann davon ausgegangen werden, daß bei einer Anbindung der Eschstraße an

...

die L 585 N das Verkehrsaufkommen auf der Eschstraße die Verkehrsdichte, wie sie zur Zeit auf der Straße Am Steintor (L 585) herrscht, nicht erreicht.

Wenn im Zusammenhang mit der Planung einer Anbindung der Eschstraße an die L 585 N gesicherte Zahlen über das Verkehrsaufkommen vorliegen, wird durch ein schalltechnisches Gutachten festgestellt, ob über die jetzt getroffenen Festsetzungen hinaus auch aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand) erforderlich werden.
Nach dem Veranlasserprinzip würden diese Maßnahmen - soweit erforderlich - im Zusammenhang mit dem Bau der L 585 N realisiert.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes und bodendenkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Altlasten, gefahrenverdächtige Altstandorte

Im Plangebiet bzw. an das Plangebiet angrenzend sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt (Kennziffer Nr. 813 bzw. Nr. 833).

Am nördlichen Rand des Plangebietes, westlich der Wegeparzelle Goldbrink, ist ein ehemals hier vorhandener Teich verfüllt worden. Die Fläche ist 1988 und im Oktober 1993 untersucht worden. Bei den Sondierungsarbeiten ist ein Verfüllgut aus Straßen- und Bauschutt vorgefunden worden. Eine Wohnbebauung dieses Bereiches ist möglich. Die chemische Analytik ergab, daß ab 30 cm bzw. 60 cm Tiefe partiell leicht erhöhte Werte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle auftreten. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, da erhöhte Entsorgungskosten bei Auskofferungsarbeiten anfallen. Das ausgekofferte Material darf nicht im Bereich der Grundstücke verteilt werden, sondern ist in Absprache mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu entsorgen.

Bei einer außerhalb des Plangebietes am nördlichen Rand gelegenen verfüllten Bodensenke wird zur Zeit überprüft, ob umweltgefährdende Stoffe eingebracht worden sind und ob mit Auswirkungen auf das Plangebiet gerechnet werden muß. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Auswirkungen zu erwarten, die zu einer grundsätzlichen Unverträglichkeit mit den geplanten Nutzungen führen könnten.

6. <u>Flächenbilanz:</u>

	ha	%
Wohnbaufläche	2,74	64,5
öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)	0,22	5,2
private Grünfläche (Erhaltungsgebot)	0,06	1,4

...

Verkehrsfläche		
(Erschließung)	0,54	12,7
(Ausbau Eschstraße)	0,69	16,2
	4,25	100,0

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,1 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1992 - 1996 teilweise enthalten.

Die 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.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 16. DEZ. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 389: Wolbeck - Eschstraße/Goldbrink.

Münster, 06. JAN. 1994

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister