Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 79/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung): Albersloher Weg/Dortmund-Ems-Kanal/ Lütkenbecker Weg/Umgehungsstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung) erstreckt sich auf den Bereich zwischen Albersloher Weg, Dortmund-Ems-Kanal, Lütkenbecker Weg und Umgehungsstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 149, Flurstücke: 55; 67; 70; 72; 76; 78 - 80; 111; 112; 114 - 128; 135 - 139; 141; 144; 145; 147; 149;
Teile der Flurstücke 37; 43; 65; 87; 95; 102; 103; 113; 130; 133; 140; 150 und 151

Flur 150, Flurstücke: 90; 169; 170; 186;
Teil des Flurstücks 219

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster in der für diesen Bereich wirksamen 53. Änderung ist das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche - sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße und Parkeinrichtung - sowie als Grünfläche und Wasserfläche dargestellt.

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren, entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung), die im Bereich Albersloher Weg/Umgehungsstraße bislang dargestellte gemischte Baufläche nach Norden bis zum Dortmund-Ems-Kanal aufgeweitet. Der Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung) wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Entlang des Dortmund-Ems-Kanals befinden sich Industrie- und Gewerbebetriebe der Holzbearbeitung, der Kunststoffverarbeitung und des Holz- und Baumarkthandels.

...

Am Albersloher Weg sind einige frühere landwirtschaftliche Gebäude in Einzelhandelsunternehmungen umgewandelt worden.

Am Kurt-Mettlich-Weg befinden sich 4 Wohngebäude.

Im Bereich Lütkenbecker Weg/Umgehungsstraße befinden sich die Kleingartenanlagen Münster-Ost, Lebensfreude und Hansa.

Im Bereich Dortmund-Ems-Kanal/Lütkenbecker Weg ist die Anlage des akademischen Rudervereins Münster mit Vereinshaus, Tennisplatz und sonstigen Freiflächen vorhanden.

Im südlichen Planbereich ist eine Fläche mit Spontanbewuchs aus Bäumen und Büschen bestanden und der restliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Kuhmannsbach - zum Teil verrohrt - durchzieht das Gebiet von Westen nach Osten und mündet dort in den Honebach. Der Honebach verläuft von Norden nach Süden teilweise direkt am Lütkenbecker Weg, teilweise in ca. 150 m Entfernung dazu. Diese Bäche dienen als Regenwasservorfluter für das Hafengebiet und für die Wohngebiete nordwestlich des Dortmund-Ems-Kanals und kreuzen ihn mit je einem Düker am Albersloher Weg bzw. am Lütkenbecker Weg.

Der Leinpfad des Dortmund-Ems-Kanals ist aufgrund vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Münster und der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

Das Plangebiet wird zur Zeit durch den Albersloher Weg, den Kurt-Mettlich-Weg sowie durch den Lütkenbecker Weg erschlossen. Eine Haltestelle der Stadtbuslinien 6 und 8 ist am Albersloher Weg vorhanden.

4. <u>Planungsziele:</u>

Der Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung) wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, aus dem "Rahmenplan Lütkenbeck" sowie aus den grundsätzlichen stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen zur "Südschiene" und aus den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 348 entwickelt. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen. Dabei soll der am Albersloher Weg gelegene Bereich mittelfristig aufgewertet und attraktiver gestaltet werden, indem hier die Ansiedlung von gehobenen nicht innenstadtrelevanten Kerngebietsnutzungen - Verwaltungen, Fachmärkte - ermöglicht wird. Im Anschluß an das Kerngebiet sollen Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen werden, die, soweit sie nicht heute schon industriell oder gewerblich genutzt werden, entweder der Expansion oder der Ansiedlung neuer Betriebe dienen sollen.

Darüber hinaus soll der Honebach an den Lütkenbecker Weg verlegt und dort naturnah ausgebaut werden, damit er die Gewerbe- und Industriegebiete nicht durchschneidet. Hierdurch sollen die dort möglichen Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und ein angemessener Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht werden.

...

5. Planinhalte:

Art der baulichen Nutzung

Entlang des Albersloher Weges werden Kerngebiete für eine V-geschossige Bebauung festgesetzt. Durch den geplanten Ausbau der Umgehungsstraße und des Albersloher Weges gewinnt dieser Bereich als Teil der sogenannten "Südschiene" Standortqualitäten, die eine Kerngebietsnutzung rechtfertigen und eine Ansiedlung auch von Einzelhandelsbetrieben ohne unmittelbaren Innenstadtbezug stadtstrukturell sinnvoll erscheinen lassen. Das städtebaulich erwünschte Nutzungsspektrum wird insbesondere auch im Hinblick auf seine Verträglichkeit mit den benachbarten Raumstrukturen durch die textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert. Diese Einschränkungen stellen sicher, daß nur Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden können, die den angestrebten Nutzungszielen entsprechen und keine stadtstrukturellen Nachteile für die Innenstadt oder die angrenzenden Stadtteile erzeugen.

Der Anregung, im Bereich Albersloher Weg/Umgehungsstraße anstelle eines MK-Gebietes ein Sondergebiet auszuweisen, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Darüber hinaus würden weitere Sondergebiete neben den im benachbarten Bebauungsplan im Bereich Albersloher Weg/Loddenheide ausgewiesenen Sondergebieten den städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen.

Die angeregte Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums im nordwestlichen MK-Gebiet um eine Hotel- und Gaststättennutzung scheidet aus Gründen der Unverträglichkeit mit dem benachbarten Industriegebiet aus, da hier gegebenenfalls auch nachts oder in den frühen Morgenstunden Güter umgeschlagen werden können (Ansiedlung von Speditionsgewerbe möglich).

Eine Einzelhandelsnutzung über das zulässige Maß hinaus kommt aus grundsätzlichen, stadtstrukturellen Gründen nicht in Betracht, da negative Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur zu befürchten wären. Der Handel mit gewerblichen Kunden (Großhandel) in den angesprochenen Branchen ist möglich.

An die Kerngebiete grenzen Gewerbe- und Industriegebiete an, die die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich absichern und zur Bereitstellung von Flächen für neu anzusiedelnde Betriebe, vorrangig des güterproduzierenden, -verarbeitenden und -verteilenden Gewerbes dienen sollen. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist es erforderlich, in diesen Baugebieten die Art der zulässigen Nutzung durch textliche Festsetzungen einzuschränken. Hierdurch werden die allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes jedoch gewahrt.

Nach Punkt 5 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sind u. a. Einzelhandelsflächen von höchstens 500 m² Verkaufsflächen als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher dienen sollen, ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzungen berücksichtigen die generellen städtebaulichen Zielsetzungen,

...

wonach in den Gewerbegebieten nur in eingeschränktem Umfang zusätzliche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden sollen. Ein Verzicht auf eine Flächenbeschränkung im Bezug auf die Werksverkaufsregelung ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietes nicht zu rechtfertigen.

Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele sind in den Kerngebieten entlang des Albersloher Weges V-geschossige Gebäude vorgesehen. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im wesentlichen unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Die in der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes geänderte Art der baulichen Nutzung des nordwestlichen Bereiches (bisher GE-; jetzt MK-Gebiet) führt zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstückes. Die geringfügige Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die mit 0,9 festgesetzte Grundflächenzahl sind nach Abwägung der unterschiedlichen Belange zumutbar, zumal das Grundstück von einem geplanten möglichen Gleisanschluß profitieren kann.

Die Geschossigkeit bzw. die Höhenentwicklung der Gebäude in den Gewerbe- und Industriegebieten berücksichtigt sowohl die Planungsziele als auch die vorhandene Bebauung. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Der Anregung, im Bereich Lütkenbecker Weg/Umgehungsstraße die zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,0 m auf maximal 20,0 m zu erhöhen, wurde teilweise gefolgt, indem hier eine Gebäudehöhe von maximal 15,0 m zugelassen wird. Die städtebauliche Notwendigkeit, die Höhe baulicher Anlagen auf ein stadtgestalterisch verträgliches Maß zu beschränken, ist mit den Belangen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung abzuwägen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß Lagergebäude für Speditionen nach dem neuesten Stand der Technik zur Optimierung der Arbeitsabläufe Gebäudehöhen von meist über 10,0 m Höhe aufweisen.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung, daß im Einzelfall über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden kann, wenn die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird, eine, den individuellen Bedürfnissen jeweils zugeschnittene Bebauung der verschiedenen Bereiche.

Bauliche Gestaltung

Durch die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und durch die teilweise festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird erreicht, daß die mögliche Bebauung maßstäblich Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der Nachbarschaft nimmt und mit den städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielen in Einklang steht und sich auch maßstäblich zurückhaltend in das Stadtbild und die innerstädtische Höhenentwicklung einfügt.

...

Die Einschränkung der Ausgestaltung der Werbeanlagen wird durch die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zu innerstädtischen Bereichen und aus dem Anspruch der Ansiedlung einer gehobenen Nutzung entlang des Albersloher Weges sowie aus der Nachbarschaft zu den der Erholung dienenden Landschaftsräumen östlich des Lütkenbecker Weges und südlich der Umgehungsstraße begründet. Werbeanlagen sollen grundsätzlich als allgemeines Gestaltungsziel in einer engen räumlichen Beziehung zum Ort der Leistung stehen. Sie sollen daher im wesentlichen am Gebäude selbst angebracht werden und in einem maßvollen Verhältnis zur Wandfläche und zum Gebäude stehen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll auch einer störenden Häufung von Werbeanlagen entgegengewirkt werden. Die Einschränkung bei den Werbeanlagen soll außerdem verhindern, daß durch optische Ablenkung die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigt wird. Aus den gleichen Gründen sind großflächige Werbeanlagen in der Größe und bezüglich ihres Standortes eingeschränkt. Großflächige Werbetafeln lassen sich nicht in die Architektur eines Gebäudes integrieren, noch fügen sie sich in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild ein, wenn sie an den Straßenbegrenzungslinien stehen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll vom Albersloher Weg über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Der geplante 4-spurige Ausbau des Albersloher Weges mit der Anbindung an die Umgehungsstraße ist Gegenstand des seit März 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 142 Teilabschnitt I. Dieses Verfahren beinhaltet auch den nördlich des Kerngebietes vorgesehenen "Park + Ride" Parkplatz.

Von der neu festgesetzten Erschließungsstraße mit Wendeplatz führt ein Rad- und Fußweg weiter zum Lütkenbecker Weg. Die Unterbrechung für den Kraftfahrzeugverkehr ist nötig, um eine zusätzliche Belastung der Wohngebiete an der Schillerstraße und in Lütkenbeck zu verhindern.

Das festgesetzte Industriegebiet ist und bleibt vom Lütkenbecker Weg aus erschlossen, jedoch ist von der neuen Erschließungsstraße aus eine zweite Anbindung möglich.

Die Lage der geplanten Erschließungsstraße wurde so gewählt, daß südlich dieser Straße Grundstücke für Gewerbebetriebe mit kleinerem Flächenanspruch gebildet werden können.

Der Verknüpfungspunkt der geplanten Erschließungsstraße mit dem Albersloher Weg und der auf der anderen Seite zu verschwenkenden Nieberdingstraße wurde so gewählt, daß zum Knotenpunkt mit der Umgehungsstraße ein ausreichender Abstand für Abbiegespuren bleibt. Andererseits ist der Abstand zur Rampe für die Brücke des Albersloher Weges über den Dortmund-Ems-Kanal ausreichend groß, um nennenswerte Verkehrsprobleme zu vermeiden.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Festsetzungen über die Lage der privaten Stellplätze werden nicht getroffen, um die Detailplanungen nicht über Gebühr einzuschränken. Die Stellplatzflächen sind entspre-

...

chend den textlichen Festsetzungen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Diese Begrünung ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung dieser Flächen.

Für die Betriebe ist ein Anschlußgleis aus der Strecke der Westf. Landeseisenbahn möglich. Es kann zwischen der Westf. Landeseisenbahnbrücke über den Dortmund-Ems-Kanal und der Umgehungsstraße aus dem Streckengleis abzweigen und im Bogen parallel zum Dortmund-Ems-Kanal aus der Dammlage auf das Geländeniveau geführt werden und den Albersloher Weg unterqueren. Die Unterquerung des Albersloher Weges ist erst möglich, wenn mit dem 4-spurigen Ausbau bis zur Hafenstraße auch die Brücke über dem Dortmund-Ems-Kanal verbreitert wird. Sie muß dann zur Vergrößerung des Lichtraumprofils des Dortmund-Ems-Kanals für Europaschiffe auch höher gelegt werden als die heutige Brücke. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Zur Entsorgung wird südlich des Wendehammers der geplanten Erschließungsstraße eine Versorgungsfläche - Pumpwerk - festgesetzt.

Grünflächen

Die am Lütkenbecker Weg vorhandene Anlage eines Rudervereins mit Vereinshaus, Tennisplatz und sonstigen Freiflächen, wird durch die Festsetzung als private Grünfläche - Sportplatz - planungsrechtlich abgesichert. Die bestehenden Gebäude werden durch die festgesetzte großzügige überbaubare Grundstücksfläche abgesichert, die zudem genügend Spielraum für mögliche bauliche Erweiterungen läßt.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes in MK-, GE- und GI-Gebieten wird dem Immissionsschutz in den benachbarten Bereichen Rechnung getragen. Als Gliederung innerhalb der GE-Gebiete dient die abgestufte Unzulässigkeit bestimmter Betriebsklassen nach der Liste der Betriebsarten. Über die allgemein zulässigen Betriebsarten hinaus können im Einzelfall Ausnahmen für Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Das Wohngebiet Lütkenbeck erhält zusätzlichen Schutz durch die außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen an der auszubauenden Umgehungsstraße. Gleiches gilt für die Wohngebäude westlich des Albersloher Weges im Zusammenhang mit der hier geplanten Ausbaumaßnahme.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Zeit nicht bekannt.

...

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet bildet zur Zeit einen Übergangsbereich in den hinein die benachbarten unterschiedlichen Nutzungen ausstrahlen. Darüber hinaus wird das Plangebiet an drei Seiten von wichtigen Verkehrswegen begrenzt, die heute schon eine starke Zäsur darstellen.

Ein großräumiger Luftaustausch mit benachbarten Freiflächen ist aufgrund der umgebenden Nutzungen nur bedingt möglich. Positive Einflüsse auf das Kleinklima des Plangebietes sind durch die Wasserfläche des Kanals und durch die vorhandenen Vegetationsbestände gegeben.

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus sandigem Lehm. Vom Oberboden abgesehen wirkt der Untergrund als Stausohle mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Eine generelle Versickerung von Niederschlagswasser scheidet aufgrund dieser Bodenverhältnisse aus.

Die vorhandene Vegetation entspricht nur in Restbeständen der potentiellen natürlichen Vegetation des Flattergras-Buchenwaldes. Dagegen sind einige Gehölze der entsprechenden Pionier- und Ersatzgesellschaften vertreten. Schützenswerte Biotope innerhalb des Bereiches sind nicht vorhanden. Durch die Begrenzung mit stark befahrenen Verkehrswegen ist ein Zusammenhang im ökologischen Verbundsystem nicht mehr gegeben.

Eine gewerbliche Nutzung des Bebauungsplangebietes läßt erwarten, daß der schon gestörte Landschaftscharakter insbesondere durch Reduzierung des Freiraumes und durch die Überplanung der Kleingärten weiter beeinträchtigt wird, daß sich die Flächenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt negativ auswirkt und daß große Teile der realen Vegetation den geplanten Nutzungen weichen müssen. Der Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt steht im engen Zusammenhang mit dem Maß der Flächeninanspruchnahme. Eine Milderung der Eingriffe könnte durch eine Flächenbegrenzung dieser Gebiete erreicht werden. Die gewerblichen und industriellen Erweiterungsflächen sind aber aufgrund der Standortvorgaben an anderer Stelle nicht möglich. Eine Reduzierung der vorgesehenen Erweiterungsflächen im erheblichen Umfang stellt keine Lösung dar, da hierdurch die Sicherung und die Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe langfristig nicht möglich ist. Es ist daher notwendig, an diesem Standort auch langfristig einen hinreichenden Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind unter diesen Bedingungen im Grundsatz nicht vermeidbar, sie können aber gemildert und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan erforderlich ist.

Die geplanten GI-, GE- und MK-Gebiete stellen nach § 4 Landschaftsgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes auszugleichen ist. Ein Ausgleich für die Verkleinerung des Landschaftsraumes im unmittelbaren Nahbereich (z. B. durch Rekultivierung von ungenutzten versiegelten Flächen) ist nicht

...

möglich. Als Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz sind folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan möglich werden, zu werten:

- Flächenversiegelungen,

- Beseitigung von Vegetationsbeständen,

- Gewässerverlegung (Honebach).

Als Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eine Vegetationsfläche (20 - 40 m breit) am verlegten Honebach, der naturnah ausgebaut werden soll.

- Überstellung der Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen.

- Versiegelungsverbot und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten.

Folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

- Die für gewerbliche oder industrielle Nutzung bereitzustellenden Kleingärten werden voll ersetzt durch Flächen, die in den nordöstlich und südöstlich benachbarten Bebauungsplänen Nr. 347 und 349 planungsrechtlich abgesichert werden.

- Im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 347 sind zwischen den Kleingartenanlagen öffentliche Grünflächen vorgesehen, die als Ausgleichsflächen in dem dortigen Bereich nicht benötigt werden.

- Im südöstlich angrenzenden Bebauungsplan NR. 349 sind Pflanzflächen, feuchtbiotopartige Regenrückhaltebecken und die Gestaltung der Honebachaue geplant, die als Ausgleichsmaßnahmen im dortigen Bereich nicht in diesem Umfang erforderlich wären.

Sonstige Festsetzungen

Der Honebach soll teilweise an den Lütkenbecker Weg verlegt und dabei naturnah ausgebaut werden. Die erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 348 (Neufassung) 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. 6,6 Mio. DM geschätzt. Diese erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionspla-

nes 1993 - 1997 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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.

Nordöstlich des Albersloher Weges befinden sich mehrere, wohn- und gewerblichen Zwecken dienende Gebäude, die entsprechend den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen überplant werden und daher bei Realisierung der Planung nicht erhalten werden können. Die Überplanung erfolgt im Rahmen des zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 142 Teilabschnitt I. Insofern wird mit den nachfolgenden Ausführungen auf das Planverfahren Bezug genommen. Die gebotene Abwägung muß hier gegen eine Bestandssicherung ausfallen, da insbesondere die hier vorhandene Wohnnutzung in ihrer Insellage städtebaulich nicht zu vertreten ist. Die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ist durch die rechtzeitige Aufstellung eines Sozialplanes gemäß § 180 Baugesetzbuch zu vermeiden bzw. zu mildern. Es wird davon ausgegangen, daß die verdrängten Bewohner angemessen versorgt werden können und den betroffenen Gewerbetreibenden im Rahmen der Wirtschaftsförderung adäquate Ersatzstandorte vermittelt werden können.

Der noch erforderlich 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) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 10. FEB. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 348 (Neufassung): Albersloher Weg/Dortmund-Ems-Kanal/ Lütkenbecker Weg/Umgehungsstraße.

Münster, 25.02.93

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister