Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 823/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 370: Loddenheide/Dortmund-Ems-Kanal/ Umgehungsstraße/Albersloher Weg

1. **Begrenzung:**

Der Bebauungsplan Nr. 370 erstreckt sich auf den Bereich Loddenheide/Dortmund-Ems-Kanal/Umgehungsstraße/Albersloher Weg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 178, Flurstücke: 54; 57; 64; 65; 83; 87; 91; 92; 95 - 98; 101; 107; 108; 110 - 116; 122; 124 - 129; 131 - 138; 140; 141; 143; 145; 147; 148; 164; 165; 168; 169; 186; 187; 188; 196 - 198; 201 - 203; 205; 206; 209; 212; 222; 227; 228; 241; 246; 247; 249; 251; 253; 255; 256; 286; 288; 290 - 294; 296; 300 - 302; 305; 306; 329; 330; 334; 335; 338; 339; 342; 343; 347; 348; 349 - 359;
Teile der Flurstücke 102; 130; 183; 185; 191; 193; 195; 237; 239; 311; 332 und 360.

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

Das Betriebsgrundstück südöstlich des Ratio-Großmarktes wurde aufgrund der zur Zeit noch unklaren städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370 einbezogen. Es ist beabsichtigt, dieses Grundstück in den für den Kasernenbereich Loddenheide geplanten Bebauungsplan einzubeziehen.

2. **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet im wesentlichen als gewerbliche Baufläche sowie als Gewerbegebiet und Sondergebiet - Verbrauchermarkt - dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 370 wird das Sondergebiet - Verbrauchermarkt - im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren - § 8 (3) Baugesetzbuch - aufgeweitet.

...

Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 370 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

3. **Vorhandener Bestand und Nutzungen:**

Das Plangebiet ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen verschiedenster Art. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Betriebshof des städtischen Amtes für Stadtreinigung und Abfallwirtschaft sowie das Busdepot der Verkehrsbetriebe der Stadtwerke Münster.

Im Bereich der Eulerstraße sind mehrere kleinere Handels- und wertstoffverarbeitende Betriebe ansässig.

Von gebietsprägender Bedeutung sind die nördlich der Straße Loddenheide gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Im Bereich der Einmündung der Eulerstraße befindet sich ein Baumarkt mit zur Zeit ca. 4 000 qm Verkaufsfläche. Im Bereich der Einmündung der Straßen Loddenheide in den Albersloher Weg ist ein Verbrauchermarkt (Non-Food) mit angegliedertem Baumarkt mit insgesamt ca. 8 000 qm Verkaufsfläche ansässig. Nördlich der Rösnerstraße befindet sich zur Zeit ein zum Teil ungenutztes Gewerbegrundstück mit aufstehenden Gebäuden.

Das Nutzungsspektrum wird durch einen seit längerem vorhandenen Lebensmittelgroßmarkt im Bereich Albersloher Weg/südlich Loddenheide abgerundet.

Parallel zum Albersloher Weg verläuft ein Anschlußgleis der Westfälischen Landeseisenbahn. Es wird zur Zeit noch von den britischen Streitkräften des angrenzenden Kasernengeländes zur Verladung von schweren Militärgeräten genutzt.

4. **Planungsziele:**

Der Bebauungsplan soll im genannten Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Ausgangspunkt der Planungsüberlegungen war der Beschluß des Rates der Stadt Münster vom 01.12.1982, planungsrechtliche Vorsorge dafür zu treffen, daß im Stadtgebiet nur noch eine beschränkte Ausweitung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an geeigneten Standorten möglich ist.

Basierend auf dem Prognos-Gutachten wurden diese Überlegungen zwischenzeitlich durch die im "Handlungskonzept für die Einzelhandelspolitik in Münster" niedergelegten Zielvorstellungen konkretisiert. Demnach soll dem im Plangebiet befindlichen Verbrauchermarkt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt, eine weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen innerhalb des vorhandenen Gewebegebietes jedoch vermieden werden. Anlaß für die bereits erfolgte förmliche Einleitung des Planverfahrens mit Aufstellungsbeschluß vom 26.11.1986 waren die damals aktuellen Umstrukturierungsprozesse im Baumarktbereich.

...

Für die auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch erfolgte Entwicklung der Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist es insgesamt erforderlich geworden, die weiteren Entwicklungen gemäß dem bestehenden gesamtentwicklungsplanerischen

Leitvorstellungen mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes zielgerecht in der Weise zu steuern, daß städtebaulich und strukturell unerwünschte Entwicklungen vermieden werden können.

5. **Planinhalte:**

Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, den vorhandenen Verbrauchermarkt inklusive Baumarkt am Albersloher Weg als großflächigen Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich zu sichern, werden Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

In Gutachten wurde nachgewiesen, daß eine Erweiterung des vorhandenen Verbraucher- bzw. Baumarktes im Rahmen des durch die Grundstücksgröße vorgegebenen Potentials den stadtstrukturellen Zielvorstellungen der Stadt entspricht und unter stadtteilorientierter Betrachtungsweise zu keinen negativen Auswirkungen führen wird. Ein von den Trägern öffentlicher Belange gewünschtes externes Gutachten ("Vereinbarkeitsprüfung mit den Zielen der Raumordnung, Zentrenplanung und Bauleitplanung") kommt gleichfalls zu dem Ergebnis, daß ein Sondergebiet an dem vorgesehenen Standort bis zu einer Größenordnung von insgesamt maximal 18 000 qm Verkaufsfläche "keine die Altstadt von Münster oder die Nebenzentren des Stadtraums durch Umsatzentzug oder Reduktion der Kundenfrequenz städtebaulich beeinträchtigende Folgewirkungen zu erwarten" sind, sofern im Bebauungsplan differenzierte Flächenbegrenzungen und Sortimentsbeschränkungen festgeschrieben werden. Diese Empfehlungen sind im Bebauungsplan aufgegriffen worden. So werden die Flächen für Bau- und Heimwerkermarkt mit 6 000 qm Obergrenze und SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt mit 12 000 qm Verkaufsflächenobergrenze gesondert festgesetzt. Entsprechend der Bestandssituation ist weiterhin der Betrieb einer Tankstelle inklusive Zubehöreinrichtungen (z. B. Reifenmontage) planungsrechtlich möglich. Zur Bestimmung der Verkaufsfläche wird auf die Begriffsdefinition unter Punkt 2.1.4. im gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Stadtplanung, Wohnen und Verkehr NW vom 16.07.1986 Bezug genommen.

Um negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Hinblick auf die bestehenden Nahversorgungszentren im Stadtteil Gremmendorf auszuschließen, ist der Verkaufsflächenanteil für Lebensmitteleinzelhandel gesondert auf maximal 2 500 qm beschränkt worden. Die bestehende enge, räumliche Nachbarschaft zwischen Baumarkt und Verbrauchermarkt erfordert darüber hinaus zur Vermeidung unerwünschter "Agglomerationswirkungen" eine klare Festlegung der Sortimente und Randsortimente im Baumarktbereich. So sind Sortimentsbeschränkungen durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen worden.

...

Mit dem Bebauungsplan wird keinesfalls die Absicht verfolgt, die betrieblichen Entwicklungsperspektiven des genannten Verbraucher- und Baumarktes über den städtebaulich unbedingt erforderlichen Rahmen hinaus einzuschränken. Aus diesen Gründen wurde den Anregungen durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen, indem einerseits die grundsätzlichen Planungsabsichten beibehalten, andererseits aber die Möglichkeiten eröffnet werden, durch betriebswirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich verträgliche Abweichungen von dem, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gesamtkonzept ausreichend flexibel reagieren zu können.

Die übrigen Bauflächen im Plangebiet werden mit Ausnahme des Fuhrparks der Stadtwerke und einer Teilfläche im Südwesten, die zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Betriebe als Industriegebiet festgesetzt werden, als Gewerbegebiete festgesetzt. Entsprechend dem gültigen Einzelhandelskonzept sollen in diesen Bereichen weitere Entwicklungen in Richtung einzelhandelsartiger Nutzungen weitgehend vermieden werden, mit dem Ziel, die noch disponiblen Flächen im wesentlichen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten. Dementsprechend werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Im Wege maßvoller und klar definierter Ausnahmeregelungen wird den zulässigerweise vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ein angemessener Entwicklungsspielraum eingeräumt, so wie besonderen Vertriebsformen (Gewerbebetrieb mit angegliedertem, untergeordneten "Werksverkauf") Rechnung getragen, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen zu gefährden.

Der Baumarkt an der Eulerstraße ist als "sonstiger, nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb", der keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entfaltet, baurechtlich genehmigt worden und bleibt auch planungsrechtlich zulässig. Um diesem Betrieb auch künftig einen, über den Bestand hinausgehenden angemessenen Entwicklungsspielraum zu geben, wurden durch Punkt 5.1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB die ausnahmsweise Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 10 % jedoch nicht mehr als 500 qm ermöglicht. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange ist damit den bestehenden betrieblichen Belangen dieses Betriebes ausreichend Rechnung getragen.

Entsprechend der Bestandssituation beinhaltet der Bebauungsplan ferner zwei kleinere Flächen mit der Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -" sowie eine "Fläche für Bahnanlagen". Hier handelt es sich um das bereits erwähnte Anschlußgleis.

Maß der baulichen Nutzung

Für sämtliche Baugebiete wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Teilfläche im Nordosten des Plangebietes, wo entsprechend der Bestandssituation eine höhere Geschos-

...

sigkeit festgesetzt wird (dreigeschossig, Grundflächenzahl 0,8, Geschoßflächenzahl 1,6). Das so festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bietet Spielraum für eine städtebaulich vertretbare "Nachverdichtung". Durch die textliche Festsetzung, wonach die Überschreitung der festgesetzten Geschoßzahl um maximal zwei Geschosse bei Einhaltung der zulässigen Geschoßflächenzahl ermöglicht wird, eröffnen sich weitere bauliche Entwicklungsspielräume.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl waren die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990 zu berücksichtigen, nach denen unter anderem die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. Vor diesem Hintergrund ist die textliche Festsetzung zu sehen, wonach die Grundflächenzahl überschritten werden kann, wenn als Ausgleich eine entsprechende Begrünung erfolgt, um angemessene Umweltstandards zu sichern.

Bauliche Gestaltung

Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude sind nicht getroffen worden, da einerseits hierfür angesichts der Bestandssituation keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, andererseits ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten (Materialien) offengehalten werden soll. Demgegenüber erscheinen für Werbeanlagen rahmensetzende Vorgaben zur Vermeidung eines städtebaulich ungeordneten Gesamterscheinungsbildes erforderlich. Werbeanlagen sollen grundsätzlich als allgemeines Gestaltungsziel in einer engen räumlichen Beziehung zum Ort der Leistung stehen. Sie sind daher im wesentlichen am Gebäude selbst anzubringen und sollen in einem maßvollen Verhältnis zur Gebäudewandfläche stehen.

Dementsprechend sind freistehende Werbetafeln in ihrer Größe und bezüglich ihres Standortes eingeschränkt. Unter- anderem auch aus Gründen der Verkehrssicherheit sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen gänzlich ausgeschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurden die Festsetzungen ergänzt, indem über die Einführung von Ausnahmeregelungen die Flächen für Werbeanlagen in ein angemessenes - auch die Darstellungsbedürfnisse des Betriebes berücksichtigendes - Verhältnis zu den verfügbaren Wand- und Fassadenflächen gestellt werden.

Erschließung

Das Plangebiet ist ausreichend an das bestehende ÖPNV-Netz (Busverkehr) angebunden. Haltestellen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die Anbindung des Plangebietes an das innerstädtische Verkehrsnetz ist über die Straßen Loddenheide und Albersloher Weg gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über die Stichstraßen Eulerstraße und Rösnerstraße. Vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Verkaufsflächenvermehrung

...

und des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sowie des bestehenden Betreiberwunsches, durch Verlegung der Rösnerstraße die bestehenden Baumarkt- und Verbrauchermarktstandorte räumlich zusammenzufassen, wurde durch ein externes Ingenieurbüro ein Vorschlag zur Optimierung der Verkehrsanbindung erarbeitet. Dieser Vorschlag beinhaltet unter der Voraussetzung der Verlegung des vorhandenen Teils der Rösnerstraße um ca. 140 m nach Südwesten eine völlige Umgestaltung des vorhandene Kreisverkehrs, die zu einer erheblichen Reduzierung der künftig benötigten im Verhältnis zu den heute ausgebauten Verkehrsflächen führt. Die entfallenden Teilflächen können somit dem geplanten Sondergebiet zugeschlagen werden. Ferner ist eine Verlagerung der vorhandenen Tankstelle auf dem Grundstück des Verbrauchermarktes in westlicher Richtung vorgesehen. Die neu entstehende gemeinsame Betriebsfläche des Verbrauchermarktes und des Baumarktes erhält an drei Stellen Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten zur Straße Loddenheide. Im Bebauungsplan werden entsprechend diesem Vorschlag zur Verkehrslösung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Eine Anbindung der Eulerstraße über die Nieberdingstraße an den Albersloher Weg ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Anbindung der Eulerstraße an die Nieberdingstraße wird in einem späteren Planverfahren auf ihre Zweckmäßigkeit und auf ihre Realisierbarkeit überprüft.

Nach den vorläufigen Planungsüberlegungen des Betreibers ist bei Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan möglichen Verkaufsflächenerweiterungen ein zusätzliches Stellplatzangebot von ca. 350 Stellplätzen (heute ca. 500) vorgesehen. Aufgrund der nur begrenzt verfügbaren Freiflächen wird es voraussichtlich erforderlich werden, einen Teil dieser zusätzlichen Stellplätze in einer Tiefgarage im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw. sind in den genannten Straßen vorhanden. Infolge der geplanten Veränderungen an der Rösnerstraße und Loddenheide müssen die Versorgungsleitungen teilweise verlegt werden.

Die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Fernwärmeleitung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers gesichert.

Immissionsschutz

Stark emittierende Betriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso befinden sich im Plangebiet selbst keine schutzbedürftigen Nutzungen. Schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind die nördlich der Umgehungsstraße gelegenen Wohnhäuser an der Nieberdingstraße sowie die Kleingärten östlich des Albersloher Weges.

...

Abgesehen von der Abschirmwirkung des vorhandenen Bahndammes der WLE wird der Immissionsschutz im Rahmen der laufenden Straßenplanungen (Umgehungsstraße/Albersloher Weg) durch entsprechende Schallschutzvorkehrungen gewährleistet.

Die Gewerbegebiete sind nach ihrer Immissionsverträglichkeit im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen und die vorgenannten benachbarten Nutzungen entsprechend den Abstandsklassen der Abstandsliste gegliedert. Über die allgemein zulässigen Betriebsarten hinaus können im Einzelfall Ausnahmen für Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, daß sich die Immissionssituation im Plangebiet gegenüber dem jetzigen Zustand nicht entscheidend nachteilig verändern wird. Gesonderte Immissionsschutzvorkehrungen sind daher im Bebauungsplan über die vorgenannten Maßnahmen hinaus nicht erforderlich.

Altlasten

Die gewerbliche Nutzung des Bebauungsplanbereiches reicht bis in die 50er Jahre zurück und diente verschiedenen Produktions- und Verarbeitungsbetrieben als Standort (u. a. Filterherstellung, Glockengießerei, Kfz-Betriebe). Bis zum Kriegsende war die Loddenheide ein Militär- und Verkehrsflughafen. Im Planbereich des Bebauungsplanes lagen zum damaligen Zeitpunkt u. a. technische Flughafengebäude (Heizwerk, Werft, Prüfstände, Hallen).

Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende drei Altlasten-Verdachtsflächen bekannt geworden, für die teilweise bereits Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung vorliegen. Die Altstandorte sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

> Altstandort 82 (ehemaliger Schrottplatz der Firma Treppmacher)
>
> Neben Spuren leichtflüchtiger umweltrelevanter Stoffe weist der Gutachter für das untersuchte Gelände auf die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) mit bis zu 187 mg/kg und an Schwermetallen (Blei mit bis zu 1610 mg/kg) hin. Wenngleich es sich um wenig mobile Komponenten handelt, wird ein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Sicherung (insbesondere der PAK-belasteten Bereiche) und Sanierung gesehen. Weitere Untersuchungen auf verschiedene Parameter sind vorgesehen. Es wird die Möglichkeit der Versiegelung (wie sie bereits für größere Bereiche der Fläche vorliegt) erwogen.

...

Altstandort 823 (Fuhrpark Stadtwerke/Amt für Stadtreinigung und Abfallwirtschaft)

Die Bodenuntersuchungen im Bereich des Fuhrparks der Stadtwerke haben keine Hinweise auf Verunreinigungen bezüglich der analysierten organischen bzw. anorganischen Schadstoffe ergeben. Die Bodenluftuntersuchungen zeigen stellenweise geringe Konzentrationen von leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen und von kurzkettigen Kohlenwasserstoffen.

Auf dem Gelände des Amtes für Stadtreinigung und Abfallwirtschaft wurde bereits früher, im Mai 1988, an der betriebseigenen Tankstelle ein Ölschaden festgestellt. In diesem Zusammenhang wurde ein aus der Vorkriegszeit stammender ölverunreinigter Schacht aufgedeckt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist dieser Schaden durch Bodenaustausch saniert worden. In der Bodenluft wurden - teilweise in deutlichen Konzentrationen - sowohl leichtflüchtige chlorierte als auch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe sowie kurzkettige Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. An drei Probenahmepunkten wurde in der Bodenluft das Kühlmittel Frigen nachgewiesen. Im Boden wurden Kohlenwasserstoffe und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Der Gutachter empfiehlt stellenweise Detailuntersuchungen für den Bereich des Stadtreinigungsgeländes.

Altstandort (Tankstellen der Firma Ratio)

Die Tankstellen des Ratio-Großmarktes und des -Verbrauchermarktes sind im Juli/August 1991 untersucht worden. Die Bewertung der Ergebnisse steht derzeit noch aus.

Aus den bisher vorliegenden Teilen der Gefährdungsabschätzung wird deutlich, daß in Teilbereichen Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Massive, flächige Bodenverunreinigungen wurden aber nicht festgestellt.

Gegen eine weitere gewerbliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen unter Berücksichtigung der notwendigen Detailuntersuchungen und des aufgezeigten Sicherungs- und Sanierungsbedarfs keine Bedenken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um ein bereits genutztes Gewerbegebiet, in dem die Aspekte städtebaulicher Grünplanung bisher im wesentlichen nur in Form eines Straßenbegleitgrünstreifens entlang der Straße Loddenheide beachtet wurden. Neben der planungsrechtlichen Absicherung dieses Grünstreifens greift der Bebauungsplan in den zur Veränderung anstehenden Bereichen die Chance einer "ökologischen Nachbesserung" auf. So sind auf der

...

Nordseite des östlichen Abschnittes der Straße Loddenheide sowie entlang der verlegten Rösnerstraße entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Gleiches gilt für die Eulerstraße, die in diesem Abschnitt wegen der Unterbrechung des Leinpfades am Dortmund-Ems-Kanal den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radverkehr aufnehmen muß. Eine weitere Maßnahme zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen ökologischen "Restqualitäten" ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände entlang der Umgehungsstraße und der WLE sowie im Bereich nördlich der Rösnerstraße. Hier werden Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der ökologischen Aufwertung des Plangebietes dient weiterhin die textliche Festsetzung, nach der die privaten Stellplatzflächen durch hochstämmige Bäume angemessen zu begrünen sind.

Diese Begrünung der Stellplatzflächen ist auch auf bereits intensiv genutzten Grundstücken durchaus realisierbar, ohne notwendige Funktionszusammenhänge unzumutbar zu beeinträchtigen. Die vorhandenen Stellplatzanlagen genießen Bestandsschutz.

Bei einer intensiven Gebäude- und Freiflächennutzung der Grundstücke über das im Bebauungsplan vorgesehene Maß hinaus sind als Ausgleich für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme Dachflächen- und Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Diese Festsetzung dient der Sicherung ökologischer Mindeststandards im Plangebiet.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes aufzuwendenden Kosten werden zur Zeit auf ca. 4,2 Mio. DM geschätzt. Diese Kosten sollen vom Planveranlasser getragen werden, so daß der Stadt Münster keine Kosten entstehen.

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.

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 noch erforderliche Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen 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 23.09.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 370: Loddenheide/Dortmund-Ems-Kanal/Umgehungsstraße/Albersloher Weg.



Münster, 6. OKT. 1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister