Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1011/92 Bau.

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 378:
Loddenheide/Heumannsweg/Albersloher Weg/Drolshagenweg/
Lindberghweg

## 1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 378 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Heumannsweg, Albersloher Weg, Drolshagenweg und Lindberghweg. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 154, Flurstücke 113; 126; 128; 197; Teile der Flurstücke 196 und 198;

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 378 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 378 sieht entsprechend dieser Darstellung die Festsetzung von Kerngebieten vor und wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Beachtung des in § 8 (2) Baugesetzbuch verankerten Entwicklungsgebotes ist es durchaus rechtlich zulässig, aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche im Bebauungsplan ein MK-Gebiet zu entwickeln. Desweiteren kann die planende Gemeinde unter Anwendung der Vorschrift des § 1 (5) Baunutzungsverordnung aus städtebaulichen Gründen die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen in MK-Gebieten einschränken oder ausschließen. Angesichts der bestehenden, generellen Zielsetzung, hier vorrangig dem Flächenbedarf des Dienstleistungssektors Rechnung zu tragen, ist der Ausschluß von Wohnungen gemäß der textlichen Festlegung Nr. 1 planerisch geboten.

## 3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Gebietsprägender Bewuchs ist nur in Randbereichen in Form von Hecken entlang des Heumannsweges und des Lindberghweges vorhanden. Außerdem ist im Südosten des Plangebietes innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche der Rest einer Wallhecke vorhanden, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt wird.

...

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an, die Teil der Siedlung "Lütkenbeck" ist und über den Drolshagenweg erschlossen wird.

Östlich des Plangebietes liegt eine vom Lindberghweg erschlossene kleine Splittersiedlung mit 12 Einfamilienhäusern.

Südwestlich des Plangebietes im Anschluß an den Albersloher Weg befinden sich Anlagen der Britischen Natostreitkräfte, die künftig gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

## 4. Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung geschaffen werden. Unter den Gesichtspunkten von Verfügbarkeit und Lagegunst ist das Plangebiet einer der ganz wenigen Standorte, der stadtstrukturell sinnvoll für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen in Betracht gezogen werden kann. Die vorliegenden Ansiedlungswünsche lassen einen erheblichen Nachfragedruck erkennen.

Durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen mögliche Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung am Drolshagenweg und Lindberghweg auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Neben den differenzierten Nutzungseinschränkungen sind in diesem Zusammenhang insbesondere die allseitige, bis zu 10 m Breite Eingrünung des Baugebietes sowie entsprechende Beschränkungen der maximalen Gebäudehöhe hervorzuheben. Um verkehrsbedingte Belästigungen zu minimieren, erfolgt eine Erschließung ausschließlich von Süden über den Heumannsweg.

Eine zusätzliche Wohnflächenausweisung an diesem Standort würde grundsätzlichen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung sowie dem Flächennutzungsplan und bindenden Ratsbeschlüssen über die Grundsätze bei der Planung und Erschließung neuer Wohngebiete widersprechen. Auch eine bis zum Heumannsweg erweiterte Siedlung "Lütkenbeck" würde im Hinblick auf eine notwendige, infrastrukturelle Grundausstattung keine ausreichende Tragfähigkeit besitzen.

## 5. Planinhalte

### Bauliche Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden Kerngebietsnutzungen festgesetzt, in denen überwiegend entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung Nutzungen in Form von Handelsbetrieben sowie von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung entstehen sollen. Desweiteren sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

...

Durch den geplanten Ausbau der Umgehungsstraße und des Albersloher Weges gewinnt das Plangebiet als Teil der sogenannten Südschiene Standortqualitäten, die eine Kerngebietsnutzung rechtfertigen und eine Ansiedlung von Betrieben ohne unmittelbaren Innenstadtbezug an diesem Standort stadtstrukturell sinnvoll erscheinen lassen.

Andere Nutzungen, wie z. B. eine Erweiterung der Wohnsiedlung "Lütkenbeck" durch Ausweisung von Wohngebieten sind dagegen wegen fehlender Infrastruktureinrichtungen nicht zu befürworten. Eine Erweiterung würde aufgrund der geringen Flächengrößen nicht den Einwohnerzuwachs erbringen, um eine ausreichende Mantelbevölkerung zu erzeugen, die die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen sicherstellt und ihre Existenz und Tragfähigkeit gewährleistet.

Das Plangebiet stellt nach Lagegunst und Verfügbarkeit einen der ganz wenigen Standorte im Stadtgebiet dar, der für die Ansiedlung überwiegend privater Nutzungen des tertiären Sektors in Betracht gezogen werden kann. Angesichts eines prognostizierten durchschnittlichen Flächenbedarfs für den Dienstleistungssektor von 40 000 m² Geschoßfläche pro Jahr ist das Flächenangebot in der Stadt Münster für Betriebe aus dem Dienstleistungssektor, die neben Büroflächen auch Lager-, Ausstellungs-, Labor- und Serviceflächen benötigen, äußerst knapp. Wird zusätzlich berücksichtigt, daß die Lagequalität im Hinblick auf die Präsentationsmöglichkeiten entlang des Albersloher Weges und im Hinblick auf die durch den künftigen Ausbau von Umgehungsstraße und Albersloher Weg optimal verbesserte Erreichbarkeit als äußerst günstig beurteilt werden muß, ist die Zweckmäßigkeit einer Wohngebietsnutzung - auch angesichts der bestehenden Wohnungsmarktsituation - im Rahmen der gebotenen Abwägung in Frage zu stellen.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses des Rates der Stadt Münster vom 30.11.1983 bezüglich der zu beachtenden Grundsätze bei der Planung und Erschließung neuer Wohnbaugebiete (ausbaufähige Infrastrukturausstattung in fußläufiger Erreichbarkeit, Entwicklung von tragfähigen Siedlungseinheiten auf Grundlage des Struktur- und Funktionsmodells zum Flächennutzungsplan) stehen im Stadtgebiet eine Reihe von Flächen und Standorten zur Verfügung, die sich weitaus besser für die Aufnahme zusätzlicher Wohnnutzung eignen. Vor diesem Hintergrund sollte an den mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf verfolgten grundsätzlichen städtebaulichen und stadtstrukturellen Zielvorstellungen festgehalten werden. Desweiteren lassen die getroffenen Festsetzungen und Planinhalte durchaus ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und geplanter, nicht störender gewerblicher Nutzung erwarten.

Mit den Festsetzungen als Kerngebiet sowie durch die Abstufung in der Geschossigkeit und durch textliche Festsetzungen, die das Nutzungsspektrum einschränken, wird erreicht, daß ein verträgliches Nebeneinander zwischen der vorhandenen Wohnnutzung, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und der geplanten Nutzung gewährleistet ist. In den unmittelbar an die Wohngebiete angrenzenden Bereichen

...

sind daher die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die übrigen Kerngebiete wird eine III-geschossige Bauweise ausgewiesen. Ausnahmeregelungen erlauben unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses, um eine Anpassung der Gebäudeformen an besondere Nutzungskonzepte zu ermöglichen.

Die Einschränkungen für die Kerngebiete (Ausschluß für bestimmte Nutzungen oder ihre Zulassung nur unter bestimmten Auflagen als Ausnahmen) stellen sicher, daß nur Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden können, die dem für das Gebiet als Teil der Südschiene beabsichtigtem Niveau einer gehobenen Kerngebietsnutzung entsprechen und keine stadtstrukturellen Nachteile für die Innenstadt oder die angrenzenden Stadtteile entstehen.

Desweiteren sind die Baugebiete durch textliche Festsetzungen so gegliedert, daß zentrenverträgliche Einzelhandelsnutzungen nur in dem als MK 1) festgesetzten Kerngebiet entlang des Albersloher Weges zulässig sind. Dies entspricht dem generellen Planungskonzept der "Südschiene". Die Stadt hat als Eigentümerin der Flächen dabei die Möglichkeit, durch Koordination von Liegenschaftspolitik und Bauleitplanung wirkungsvoll Einfluß auf die Durchsetzung dieser Zielvorstellung zu nehmen.

In dem ausgewiesenen MK 1)- Baugebiet sind gemäß den textlichen Festsetzungen Einzelhandelsnutzungen nur für Möbel einschließlich textiler Raumausstattung, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf sowie Autohandel und -zubehör zulässig. Aus dieser Branchenfestlegung ergibt sich im Umkehrschluß, daß "zentrumsschädigende" Warensortimente unzulässig sind. Weitergehende Einschränkungen für den Möbelhandel sind vor dem Hintergrund der bestehenden liegenschaftlichen Gegebenheiten (städtisches Eigentum), die eine über die Festsetzung des Bebauungsplanes hinausgehende "Feinsteuerung" der künftigen Nutzungsstruktur über die Grundstücksvergabe erlauben, städtebaulich nicht erforderlich und somit im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen entbehrlich.

Für die Kerngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl beträgt in den II-geschossigen Kerngebieten 1,6 und in den III-geschossig ausgewiesenen Kerngebieten 2,0. Damit wird ein Kompromiß zwischen wirtschaftlicher Grundstücksausnutzung und einer maßvollen baulichen Verdichtung angestrebt. Bei diesen Festsetzungen waren desweiteren die neuen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1990 zu berücksichtigen, nach denen unter anderem Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang ist auch die textliche Festsetzung Nr. 6 von Bedeutung, die ökologische Kompensationsregelungen für die Überschreitung der zuläs-

...

sigen Grundflächenzahl bis auf ein Maß von 0,9 einführt, um einen angemessenen Umweltstandard zu sichern.

Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude sind über die Festlegung der Dachneigung hinaus nicht getroffen worden, um ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Die Einschränkung der Ausgestaltung der Werbeanlagen wird durch die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zur Siedlung "Lütkenbeck" und aus dem Anspruch der Ansiedlung einer gehobenen Nutzung entlang des Albersloher Weges sowie aus der Nachbarschaft zu dem der Erholung dienenden Landschaftsraum "Haus Lütkenbeck" 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 stehen.

Die Einschränkung der Werbeanlagen soll außerdem verhindern, daß durch optische Ablenkung die Verkehrssicherheit auf dem Albersloher Weg beeinträchtigt wird.

Aus gleichen Gründen sind großflächige Werbetafeln in der Größe und bezüglich ihres Standortes eingeschränkt.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die ausreichend leistungsfähigen Verkehrsstraßen Albersloher Weg und Heumannsweg an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Außer einer Rad- und Fußwegverbindung ist eine Anbindung an den Lindberghweg nicht vorgesehen. Der Heumannsweg ist über eine leistungsfähig ausgebaute Kreuzung an den Albersloher Weg angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vom Heumannsweg abzweigende Straße, die in das Plangebiet führt und mit einer ausreichend bemessenen Wendeanlage endet.

Entlang des Albersloher Weges, des Heumannsweges und Lindberghweges ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Eine Erschließung von Grundstücken direkt von diesen Straßen aus ist aus Verkehrssicherheitsgründen und auch, um zu verhindern, daß Gewerbeverkehr aus dem Gebiet über den Lindberghweg abfließt und die vorhandene Wohnbebauung stört, ausgeschlossen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich gut erreichbar am Albersloher Weg.

Der ursprüngliche Bebauungsplanvorentwurf sah eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an den Albersloher Weg vor, die die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle

...

in Höhe der gegenüberliegenden Zufahrt zum Kasernengelände prinzipiell ermöglicht hätte. Diese Anbindung hätte jedoch die Notwendigkeit eines neuen, plangleichen Bahnüberganges über die WLE-Strecke zur Folge, was nach den Vorschriften des Eisenbahnkreuzungsgesetzes nicht zulässig ist. Da die Einplanung eines planfreien Bahnüberganges unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausscheidet, mußte auf die vorgesehene zusätzliche Anbindung verzichtet werden, so daß das Plangebiet für den Fahrverkehr nunmehr ausschließlich vom Heumannsweg aus erschlossen wird.

Dem Fuß- und Radverkehr steht darüber hinaus nach Osten eine unmittelbare Anbindung an den Lindberghweg zur Verfügung. Die Beschäftigten aus dem Norden des Plangebietes (jenseits des 400 m-Einzugsbereiches der Haltestelle "Heumannsweg") haben damit die Alternative, über Lindberghweg und Boelckeweg die Haltestelle "Loddenheide" zu erreichen. Allerdings ergeben sich über diese Alternative tatsächliche Wegeentfernungen von ca. 800 m. Es ergäbe sich eine nicht unerhebliche Streckenreduzierung, wenn das Plangebiet nach Norden über die Aktivierung der im Eigentum der Stadt Münster stehenden Wegeparzelle Nr. 117 am Drolshagenweg mit Fortführung über den Rikeweg eine zusätzliche Wegeanbindung erhielte. Eine partielle Verbesserung der öffentlichen Personennahverkehrserschließung würde hier jedoch mit erhöhten bautechnischen Aufwendungen für den Immissionsschutz, weiterer Inanspruchnahme und Zerstückelung wertvoller Bauflächen sowie zusätzlichen Akzeptanzproblemen aus der Siedlung "Lütkenbeck" erkauft werden.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist technisch unproblematisch. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden über den Albersloher Weg und den Heumannsweg in das Gebiet geführt. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Leitungsführung wurde eine geplante Trafostation in den ca. 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen zwischen Haupterschließungsstraße und Albersloher Weg verlegt. Die erforderlichen Leitungen können in der öffentlichen Grünfläche verlegt werden, ohne daß hierfür die Ausweisung von Leitungsrechten erforderlich ist.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Geländeanhebung um ca. 1,0 m erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen.

Die Trafostation am Lindberghweg wird durch eine Versorgungsfläche - Elektrizität - planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus werden entsprechend den Erfordernissen am Lindberghweg, am Heumannsweg und im zentralen Bereich des Bebauungsplanes zusätzliche Versorgungsflächen - Elektrizität - für die Errichtung von Trafostationen ausgewiesen.

Grünflächen

Gebietsprägender Bewuchs ist im Bebauungsplangebiet nur in Form eines Restes einer Wallhecke vorhanden. Diese Hecke,

die sich im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet, ist mit dem Ziel ihrer Erhaltung an die entsprechend verschwenkte Erschließungsstraße angelagert worden.

Die ausgeprägte Hecke entlang des Lindberghweges wird in der Planung berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandene Hecke entlang des Heumannsweges liegt außerhalb des Plangebietes und muß nur im Trassenbereich der neuen Erschließungsstraße durchbrochen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Trotz der bestehenden, ökologisch weniger wertvollen Nutzung als Ackerfläche führen die geplanten Nutzungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Zum Ausgleich der Eingriffssituation sind 10 m breite Pflanzstreifen entlang des Heumannsweges, des Albersloher Weges und entlang der Bebauung am Drolshagenweg vorgesehen, die entweder als öffentliche Grünfläche oder als private Pflanzgebotsflächen festgesetzt werden. Gleichzeitig wird die geplante Erschließungsstraße alleeartig mit Bäumen überstellt und Pflanzgebote für Stellplatzflächen festgesetzt. Neben einer Sicherung bestimmter ökologischer Qualitäten wird hiermit auch eine angemessen gestalterische Qualität des Baugebietes angestrebt.

Bei einer intensiveren Gebäude- und Freiflächennutzung der Grundstücke über das im Bebauungsplan im Normalfall vorgesehene Maß hinaus sind als Ausgleich für zusätzliche Flächeninanspruchnahme Dachflächen- und Fassadeneingrünungen vorzunehmen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 gemäß § 81 Landesbauordnung wird darüber hinaus sichergestellt, daß der überwiegende Teil der nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen nicht versiegelt wird und eine entsprechende Begrünung erhält.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch den Albersloher Weg und die Bahnstrecke der Westf. Landeseisenbahn ausgesetzt. Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind entsprechend den durchgeführten Untersuchungen keine besonderen Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Die einschlägigen Planungsrichtpegel werden nicht überschritten. Im übrigen sind von den ca. 10 m breiten Pflanzstreifen entlang des Albersloher Weges und des Heumannsweges gewisse Abschirmwirkungen zu erwarten.

Die Abstände und die geplanten und vorhandenen Grünflächen zwischen den vorhandenen Wohngebieten und den geplanten Kerngebietsnutzungen und besonders auch die Einschränkungen des Nutzungsspektrums der Kerngebietsnutzung tragen

...

dazu bei, daß ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen erreicht wird. Durch die lfd. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch sind in den MK 2) Baugebieten publikumsintensive Nutzungsarten mit hohem und kontinuierlichem Verkehrsaufkommen (Einzelhandelsbetriebe) ausgeschlossen.

Die Wohnbebauung am Drolshagenweg muß jedoch durch entsprechende Lärmschutzeinrichtungen vor Emissionen, die vom Albersloher Weg ausgehen, geschützt werden. Zu diesem Zweck ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 142 Teilabschnitt I eine bis zu 4,4 m hohe Lärmschutzwand entlang des Albersloher Weges festgesetzt, die sich zur Sicherung der erforderlichen Abschirmwirkung ca. 90 m über das letzte Wohngrundstück hinaus fortsetzt. Auf dieses Teilstück der Lärmschutzwand soll aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet werden und stattdessen eine Wall-Wand-Kombination im Grünstreifen zwischen dem neuen Baugebiet und der vorhandenen Siedlung am Drolshagenweg entstehen und als ca. 3,0 m hoher Wall bis zum Lindberghweg geführt werden. Hierdurch wird - wenn auch lärmtechnisch nicht zwingend erforderlich - eine zusätzliche Abschirmwirkung zum Wohngebiet hin erzielt. Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

## 6. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,2 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

## 7. Durchführungsmaßnahmen

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.

Soweit noch erforderlich, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel 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 14. OKT. 1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 378: Loddenheide - Heumannsweg/Albersloher Weg/Drolshagenweg/ Lindberghweg.

Münster, 27.10.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

