Anlage 2
zur Vorlage an den Rat
Nr. 834/97 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanes Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg /An den Loddenbüschen

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 404 erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Straßen Albersloher Weg, An den Loddenbüschen und Loddenheide. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 178, Flurstücke: 309, 310, 381, 384, 385

Teil der Flurstücke 314 und 388.

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

Der Anregung, einen nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes südlich der Straße Loddenheide aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen wurde nicht gefolgt, da die Grunderwerbsverhandlungen für das in diesem Bereich geplante Investitionsvorhaben gescheitert sind.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser Bereich als gemischte Bauflächen, Gewerbe- und Industriegebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche – sonstige soziale Einrichtung – und Grünfläche – Parkanlagen – dargestellt werden. Hierdurch soll eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine entsprechend den Planungszielen bedarfsorientierte Nutzung angestrebt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 404 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlaß der Planaufstellung

Die ehemalige Kasernenanlage Loddenheide liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt im Bereich des „Erneuerungsschwerpunktes Südost“.

Ziel der in diesem Bereich geplanten Maßnahmen ist die Förderung der durch die Standortgunst gegebenen und durch die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu erwartenden Entwicklungsimpulse im Umfeld von „Stadthafen“ und „Halle Münsterland“. Dabei steht die Neuordnung und Bereitstellung von Arbeitsstätten im Vordergrund. Diese Umnutzung der ehemaligen Kaserne Loddenheide ist Bestandteil des vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Maßnahmenbündels.

Die Stadt Münster hat aufgrund ihrer oberzentralen Funktion einen erheblichen Bedarf an Gewerbe- und vor allem Industrieflächen. Der größte Teil der Arbeitnehmer Münsters ist

...

im tertiären Sektor (Handel, Verwaltung, Dienstleistungen) beschäftigt. Die Stadt möchte zur Erreichung einer ausgewogenen Beschäftigungsstruktur den sekundären Sektor (Produktion) stärken.

Die Deckung ihres Bedarfes an Gewerbe- und Industrieflächen in bisher unbebauten Bereichen ist der Stadt Münster aufgrund landschaftlicher und ökologischer Restriktionen nur eingeschränkt möglich. Mittel- und langfristig kann der Bedarf der Stadt an derartigen Flächen nicht gedeckt werden. Zwar verfolgt die Stadt die Planung eines größeren Gewerbe- und Industriegebietes im Südwesten der Stadt, das Gelände steht jedoch aufgrund der erforderlichen Voruntersuchungen und der Erstellung der Infrastruktur frühestens nach der Jahrtausendwende zur Verfügung. Zur Deckung des Bedarfes ist geplant, den Bereich Loddenheide als Gewerbegebiet umzunutzen und kurz- bis mittelfristig bereitzustellen.

Das von den britischen Streitkräften bis Ende 1993 militärisch genutzte Gelände „Loddenheide“ soll entsprechend der Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan einer bedarfsgerechten und den bestehenden, stadtstrukturellen Zielvorstellungen entsprechenden Wiedernutzung zugeführt werden. Durch die verkehrsgünstige Lage, gekennzeichnet durch die Anbindungsmöglichkeit unterschiedlicher Verkehrsträger (Kanal, Schiene, Straße) mit guter regionaler und innerstädtischer Erschließung (nach Durchführung des geplanten Ausbaus von Umgehungsstraße und Albersloher Weg) kommt dem Gebiet besondere Bedeutung zu.

Diese hervorragende Lagegunst stellt für das bisher militärisch genutzte Gelände eine gute Voraussetzung zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes dar. Dies erfordert eine sinnvolle städtebauliche Ordnung, die – unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen – durch diesen Bebauungsplan vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert wird.

4. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet wurde viele Jahre zu überwiegend militärischen Zwecken genutzt. Zwischen 1933 und 1945 unterhielt die Wehrmacht auf dem Gelände einen Fliegerhorst mit einer Rasenpiste. Es existierten Mannschaftsunterkünfte, technische Bereiche und drei Tanklager. Durch Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg wurden die Wehrmachtseinrichtungen zerstört. Bis heute liegen vermutlich auf dem Gelände noch Blindgänger. Der Kampfmittelräumdienst hat das Gelände bis heute nur in einem kleinen Teilbereich geräumt.

Die Fläche wurde zwischen 1948 und 1994 durch drei Einheiten der britischen Armee genutzt (Buller-, Swinton- und Waterloo-Kaserne). Stationiert waren hier eine schottische und zwei englische Einheiten mit Panzern und Haubitzen sowie die dazugehörigen technischen Einrichtungen: Werkstätten und Wartungseinrichtungen, Tankstellen und Tanklager (Faßlager und unterirdische Tanklager), Fahrzeugwaschanlagen (in Hallen und im Freien), allgemeine Werkstätten, zwei Schießplätze, ein Hubschrauberlandeplatz. Untergebracht waren die Soldaten in zahlreichen Barrackengebäuden (eingeschossig). Darüber hinaus existierten auf der Fläche eine englische Grundschule, eine Kirche, Sportplätze und eine Turnhalle. Die Gebäude sind entsprechend der damals üblichen Bauweise der Briten nicht unterkellert.

Jede Kaserne verfügte über eine eigene Zufahrt, die sich im Nordwesten an der Loddenheide, im Nordosten am Albersloher Weg und im Südosten an der Straße An den Loddenbüschen befinden.

Die Erschließung erfolgte über ein Straßennetz, welches nur in Teilbereichen den einschlägigen Richtlinien (RAST) für zivile Nutzungen entspricht (Unterbau, Druckfestigkeit) In den Wartungs- und technischen Bereichen ist der Boden mit Betonplatten versiegelt.

Trotz des umfangreichen Gebäudebestandes – insgesamt umfaßt die Bestandsaufnahme 227 bauliche Anlagen – ist das Gelände locker bebaut und durch größere Grün- und Freiflächen gegliedert.

Der bauliche Erhaltungszustand der Gebäude ist – abhängig vom jeweiligen Entstehungszeitraum (Baujahr zwischen 1952 und 1990) und Nutzungszweck – sehr unterschiedlich. Die Gebäude sind nach Aufgabe der militärischen Nutzung ungenutzt. Eine Ausnahme stellt das parallel zum Albersloher Weg verlaufende Anschlußgleis mit Verladeplattform und –rampe dar, das zur Panzerverladung benötigt wird.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist ein Grundstück außerhalb der ehemaligen Kasernenanlagen in den Bebauungsplan mit einbezogen worden, das durch einen im Jahre 1994 eröffneten Bau- und Heimwerkermarkt genutzt wird.

Unmittelbar nordwestlich (außerhalb des Plangebietes) schließt sich das Grundstück des „Ratio-Großmarktes“ an, das durch die Ausweisung als Gewerbegebiet in dem seit dem 19.02.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 370 planungsrechtlich abgesichert ist.

Ebenso befinden sich die weiter nordwestlich anschließenden Flächen nördlich der Straße Loddenheide, die von unterschiedlichen Betrieben genutzt werden (u. a.: Verkehrsbetriebe der Stadtwerke, Abfallwirtschaftsbetriebe Münster, großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt -, Bauunternehmen), im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370, der hier überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete und – für den Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes – Sondergebiet festsetzt.

Westlich der Straße Loddenheide schließt sich das Gewerbegebiet Loddenheide an, das sich bis zum Dortmund-Ems-Kanal und zur Straße An den Loddenbüschen im Süden erstreckt. Die durch den Bebauungsplan Nr. 182 festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen sind fast vollständig bebaut und genutzt.

Südlich der Straße An den Loddenbüschen und westlich des Höltenweges befindet sich ein kleineres Wohngebiet, das durch eine lockere, überwiegend I- bis II-geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt und durch den Bebauungsplan Nr. 145 vom 23.12.2976, der hier allgemeines Wohngebiet festsetzt, abgesichert ist.

Weiter östlich bis zum Biederlackweg schließen sich gemischt genutzte Bereiche an, die durch den Bebauungsplan Nr. 130 vom 29.11.1974 beplant wurden, der hier GE-Gebiete (Westteil) und ein WA-Gebiet (östlich Biederlackweg) festsetzt.

Östlich des Biederlackweges besteht ein heterogen strukturiertes Wohngebiet aus Einfamilienhäusern und bis zu III-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Der letzte Baublock, der an den Albersloher Weg angrenzt, ist überwiegend gewerblich genutzt und als Gewerbegebiet überplant.

Der gesamte Bereich Biederlackweg ist durch den Bebauungsplan Nr. 176 vom 29.11.1974; zuletzt geändert am 03.08.1979 planungsrechtlich abgesichert.

Die nordöstliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Albersloher Weg, der als übergeordnete, innerstädtische Verkehrsachse insbesondere die Stadtteile Gremmendorf und Angelmodde-West mit der Innenstadt verbindet.

Im Rahmen des „Südschienenkonzeptes“ ist ein durchgängiger vierspuriger Ausbau bis zum 2. Tangentenring vorgesehen, der in den Bebauungsplänen Nr. 142 (mehrere Teilabschnitte) und Nr. 401 ausgewiesen ist.

Südöstlich schließt an das Plangebiet eine teilweise mit Wald bestandene Freifläche an, die als Bestandteil des Landschafts- und Naherholungsraumes „Haus Lütkenbeck“ anzusehen ist. Nach dem „Verkehrsbericht Münster 1993“ ist hier mittelfristig die Anlage eines P & R-/P & B-Platzes für 100 bis 150 Pkw`s und ca. 100 Fahrradabstellplätze mit intensiver Durchgrünung vorgesehen.

Nördlich des Heumannsweges befindet sich ein in der Realisierung befindlicher Standort für nicht störende Gewerbebetriebe, Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Das Gebiet ist durch eine Stichstraße vom Heumannsweg aus erschlossen und wird durch den Bebauungsplan Nr. 378 vom 08.04.1993, der hier Kerngebiet in II- bis III-geschossiger Bauweise festsetzt, planerisch abgedeckt.

Nordwestlich – vom Kerngebiet durch einen Lärmschutzwall getrennt – schließt sich ein kleineres, zusammenhängendes Wohngebiet (Siedlung Lütkenbeck) mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes – durch den Albersloher Weg und die Bahnstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) vom Kasernengelände getrennt – befindet sich die Kleingartenanlage Waldfrieden, die durch den Bebauungsplan Nr. 329 vom 28.10.1988 planungsrechtlich abgesichert ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzept und Planungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, das Plangebiet zu einem gesamtstädtisch bedeutenden, gemischt genutzten Industrie, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Das planerische Konzept nimmt sowohl auf die spezifischen, stadtstrukturellen Zielvorstellungen für diesen Bereich als auch auf die bestehende, stadträumliche Lage und die das Plangebiet umgebenden Nutzungsstrukturen Bezug. Das wesentliche Gliederungselement der Planung bildet eine das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchziehende Grünfläche.

Dadurch ergeben sich potentielle stadträumliche Verknüpfungsmöglichkeiten (über die Eulerstraße) mit dem Bereich Dortmund-Ems-Kanal/Halle Münsterland im Norden sowie (über den Biederlackweg/Heeremannsweg) mit dem Stadtteil Gremmendorf und dem Naherholungsgebiet „Große Lodden“ im Süden.

Damit besteht die Möglichkeit, die bestehende stadträumliche Insellage, die sich auch aus der bisherigen Nutzung ergibt, aufzuheben.

Das „Grüne Rückgrat“ wird durch die Grünfläche entlang der Staße An den Loddenbüschen, die die grünordnungsplanerische Fortsetzung des Landschaftsraumes „Haus Lütkenbeck“ nach Westen bildet, ergänzt. Das Freiraumkonzept wird durch eine gebietsinterne Grünfläche, die den zentralen Grünzug mit dem Albersloher Weg verbindet und die entwässerungstechnisch erforderliche Regenrückhalteanlagen aufnimmt, komplettiert. Aus diesem Grundgerüst lassen sich verschiedene Bauflächen mit jeweils unterschiedlichem Charakter abgrenzen.

5.2 Baugebiete

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu erleichtern, werden die Gebiete mit zusammenhängenden, überbaubaren Grundstücksflächen mit Gliederungsnummern (1-19) gekennzeichnet. Auf diese Gebietsnummern wird in der weiteren Begründung hingewiesen.

Die Flächen westlich des zentralen Grünzuges (Gebiets-Nrn. 1 – 5) werden unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen vorrangig dem konventionellen, produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten. Aufgrund der Wohngebiete südlich der Straßen An den Loddenbüschen und Trauttmansdorffstraße wird der südliche Teilbereich (Gebiets-Nrn. 4 und 5), westlich des Hauptgrünzuges, auch aus Immissionsschutzgründen als Gewerbegebiete festgesetzt.

Der nördliche Teilbereich, westlich des Hauptgrünzuges, wird auch unter Beachtung der entsprechenden Immissionsschutzerfordernisse als Industriegebiete (Gebiets-Nrn. 1 – 3) festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Flächenvorsorge für Industriebetriebe und für Gewerbebetriebe getroffen, die aufgrund ihres Störungsgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Um den angestrebten Gebietscharakter zu sichern, sind hier Einzelhandelsflächen nur zulässig, wenn sie als untergeordneter Teil eines Gewerbebetriebes eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten und die zum Verkauf angebotenen Produkte im Betrieb selbst hergestellt werden. Ergänzend werden außerdem die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Wegen der atypischen Betriebssituation ist der Kfz-Einzelhandel von den beschränkenden Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsflächen und –betrieben im gesamten Plangebiet ausgenommen.

Für die Gewerbegebiete (Gebiets-Nrn. 4 und 5) sowie für die Gewerbegebiete östlich des zentralen Grünzuges (Gebiets-Nrn. 6, 7 und 11) gelten die gleichen vorgenannten Planungsziele. Wegen der bestehenden Immissionsschutzerfordernisse können hier in Verbindung mit einer entsprechenden Gliederung nach dem Abstandserlaß jedoch nur Betriebe mit einem niedrigeren Störgrad als in Industriegebieten zugelassen werden. Vor diesem Hintergrund ist außerdem, anders als in den Industriegebieten, auf einen generellen Ausschluß der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten verzichtet worden.

In Gewerbegebieten, besonders im klein- und mittelbetrieblichen Bereich ist die bestehende Nachfragesituation darauf ausgerichtet, daß Wohnungen gemäß § 8 (3) BauNVO zusammen mit der zugehörigen Produktionsstätte auf gleichem Grundstück errichtet werden können. Bestimmte Betriebstypen erfordern bereits aus Gründen des Aufsichts- und Bereitschaftsdienstes eine Präsenz auch außerhalb der Betriebszeiten.

Vor diesem Hintergrund wird der bestehenden Nachfragesituation bereits im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung ausreichend Rechnung getragen. Da die Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig ist, besteht in Einzelfällen, in denen mögliche Immissionsschutzkonflikte aufgrund angrenzender Nutzungen absehbar sind die Möglichkeit, eine Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zuzulassen. Da die Grundstücksvergabe vollständig durch die Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH erfolgt, kann die Nutzungsstruktur so gesteuert werden, daß Nutzungsunverträglichkeit vermieden werden.

Für die weiteren gewerblichen Bauflächen mit den Gebiets-Nrn. 8, 9, 10, 12, 13, 14 und 15 bestehen unter Berücksichtigung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Plankonzeptes jeweils weitergehende spezifische Nutzungsvorstellungen, die, soweit möglich, Eingang in die textlichen Festsetzungen gefunden haben.

Es wird davon ausgegangen, daß auch künftig ein nicht unerheblicher Bedarf an kommerziell betriebenen Sport- und Freizeiteinrichtungen (größere Saunabetriebe, Tennis, Squash, etc.) bestehen wird. Eine ungeordnete Verteilung dieser Nutzung innerhalb von Gewerbegebieten würde zu unbefriedigenden städtebaulichen Situationen führen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für diese Nutzungen ein zielgerichtetes Standortangebot im zentralen Gewerbegebiet (Gebiets-Nr. 12) vor. Dieses Gebiet ist zweiseitig von Grünflächen umgeben, so daß hier die Möglichkeit besteht, private Freiflächen an die öffentlichen Grünflächen anzulagern. Damit erhält dieses Gebiet eine potentiell hohe Standortgunst für die hier angestrebten Nutzungsarten.

Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität im Hinblick auf zulässige gewerbliche Nutzungen wurde auf eine weitergehende Einschränkung zulässiger Nutzungen mittels textlicher Festsetzungen verzichtet. Da die Stadt Münster an der zukünftigen

Grundstücksvergabe beteiligt sein wird, wird davon ausgegangen, daß durch Koordination von Liegenschaftspolitik und Bauleitplanung auf diesem Wege wirkungsvoll Einfluß auf die Durchsetzung der oben genannten Nutzungsvorstellungen genommen werden kann.

Die fortschreitende Ausdifferenzierung und Herausbildung spezifischer Betriebstypen im gewerblichen Sektor führt zu einer verstärkten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die den jeweilig spezifischen Standortanforderungen ausreichend Rechnung tragen.

Aus diesen Gründen werden die gewerblichen Bauflächen im südöstlichen Planbereich (Gebiets-Nrn. 14 und 15) für die Anlage eines „Dienstleistungs- und Serviceparks“ vorgehalten bzw. vorgesehen. Dieser Standort soll vorrangig der Flächenvorhaltung für höherwertige produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe dienen. Die gebietsinterne Zuordnung zu den im Osten und Norden angrenzenden Kerngebietsflächen bietet potentiell die Möglichkeit, die gehobenen Standortanforderungen dieses Betriebstyps an Architektur und Umfeld zu befriedigen. Darüber hinaus trägt ein im Verhältnis zu den Produktionsflächen erhöhter Anteil an Büro- und Dienstleistungsflächen an der jeweiligen Gesamtbetriebsfläche dazu bei, einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den südlich angrenzenden und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Bauflächen sicherzustellen.

Zur Umsetzung dieser konzeptionellen Nutzungs- und Zielvorstellungen durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes gelten sinngemäß die Erläuterungen zum Gebiet Nr. 12.

Entsprechend den bestehenden stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen soll der Standort Loddenheide in beschränktem Umfang auch der Nachfrage an Flächen für Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen Rechnung tragen. Mit der kürzlich erfolgten Ansiedlung eines Baumarktes im Nordosten des Plangebietes (Gebiet Nr. 10) wurde die angestrebte Entwicklung für diesen Teilbereich bereits eingeleitet. Vor diesem Hintergrund werden die Gebiete mit den Nrn. 8, 9 und 10 ausgewiesen, in denen neben den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben auch größere Einzelhandelsbetriebe aus den Branchen „Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf sowie Kfz-Handel und –zubehör“ zulässig sind.

Die Gebiete mit den Nrn. 8, 9 und 10 haben eine Größe von ca. 11,3 ha, von denen heute bereits 1,7 ha bebaut und genutzt sind.

Der Bereich entlang des Albersloher Weges sowie nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhaltebecken (Gebiets-Nrn. 16 – 19) sollen vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des tertiären Sektors (Verwaltungen, Büros und Dienstleistungen) dienen.

Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind deshalb hier nur ausnahmsweise zulässig.

Durch den geplanten Ausbau der Umgehungsstraße und des Albersloher Weges gewinnt dieser Bereich als Teil der sogenannten Südschiene Standortqualitäten, die eine Ausweisung als Kerngebiet rechtfertigen und eine Ansiedlung von kerngebietstypischen Betrieben ohne unmittelbaren Innenstadtbezug stadtstrukturell sinnvoll erscheinen lassen. Eine unter vergleichbaren Zielsetzungen bestehende städtebauliche Planung auf der gegenüberliegenden Seite des Albersloher Weges konnte mit dem Bebauungsplan Nr. 378 bereits zum planungsrechtlichen Abschluß gebracht werden.

Die für die Kerngebiete getroffenen Nutzungseinschränkungen stellen sicher, daß nur Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden können, die dem für das Gebiet

als Teil der Südschiene beabsichtigten Niveau einer gehobenen Kerngebietsnutzung entsprechen und keine stadtstrukturellen Nachteile für die Innenstadt oder angrenzende Stadtteile entstehen lassen. Aus diesen Gründen wird insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf eine Geschoßfläche von 1.200 m² beschränkt.

Der Anregung, für die Kerngebiete die Einzelhandelsnutzung auf maximal 6.000 m² Geschoßfläche zu beschränken, wurde nicht gefolgt. Aus generellen, stadtplanerischen Erwägungen wäre es durchaus wünschenswert, den Einzelhandelsanteil in den Kerngebieten über die Einführung einer betriebsbezogenen Obergrenze hinaus auch bezogen auf das gesamte Baugebiet zu beschränken. Nach gefestigter Rechtsprechung sind Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) bzw. (9) BauNVO nur für Nutzungsarten bzw. Anlagearten zulässig. Die Festschreibung eines bestimmten Nutzungsanteils bezogen auf ein Baugebiet entspricht jedoch nicht den geforderten rechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Nutzungsarten bzw. Anlagearten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist davon auszugehen, daß die angeregte, gebietsbezogene Verkaufs- bzw. Geschoßflächenbeschränkung rechtlich nicht tragfähig werden kann.

Die Planung wurde daher nicht mit erkennbaren Rechtsunsicherheiten belastet. Im übrigen kann eine Feinsteuerung der Nutzungsstruktur über die Vergabe durch die Gewerbepark Münster-Loddenheide GmbH erreicht werden.

Der Anregung, die Kerngebiete mit den Gebiets-Nrn. 16 und 18 als Gewerbegebiete festzusetzen, um so dem bestehenden Bedarf an Gewerbegebieten in einem größeren Umfang Rechnung tragen zu können, wurde nicht gefolgt. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt ein abgestimmtes Nutzungsstrukturkonzept zugrunde, daß gleichermaßen den städtebaulichen Erfordernissen, den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen für den Gesamtbereich – Konzept „Südschiene“ – sowie der absehbaren Nachfragesituation Rechnung trägt. Insbesondere die räumliche Nähe zum Regenrückhaltebecken, das als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche ausgebildet werden soll, rechtfertigt das stadtplanerische Ziel, hier im wesentlichen kerngebietsorientierte Nutzungen zuzulassen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 bleibt bei der GFZ unter der zulässigen Obergrenze von 2,4.

In den Kerngebieten werden mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 2,0 bzw. 2,4 die Obergrenzen von 1,0/3,0 (GRZ/GFZ) nicht erreicht.

In den Gewerbe- und Industriegebieten ist eine II-geschossige Bebauung und in den Kerngebieten eine III- bis IV-geschossige Bebauung geplant.

Damit wird ein Kompromiß zwischen wirtschaftlicher und flächensparsamer Grundstücksausnutzung und einer maßvollen baulichen Verdichtung angestrebt.

Zur städtebaulichen Betonung der Eingangssituation Südschiene und in Korrespondenz zu den auf der gegenüberliegenden Seite des Albersloher Weges (Baugebiet Heumannsweg/Lindberghweg) entstandenen Baukörpern wird im Gebiet Nr. 19 eine IV- bis V-geschossige Bauweise zugelassen. Hier ergibt sich eine GFZ von 2,6. Um eine Überbetonung der Ecksituation zu vermeiden, wird das Baugebiet mit der laufenden Nr. 19 von der Ausnahmeregelung zur Geschossigkeit und Bauhöhe ausgenommen.

Darüber hinaus ist für den städtebaulich sensiblen Bereich östlich des zentralen Grünzuges ergänzend die Festsetzung einer maximalen baugebietsspezifischen

Gebäudehöhe notwendig, um ein städtebaulich ausreichend harmonisches Gesamterscheinungsbild zu fördern.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen korrespondiert mit den jeweiligen Geschossigkeiten.

Die II-geschossigen GE-Gebiete erhalten eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m. Damit ist gewährleistet, daß hier auch Gebäude mit über das übliche Maß hinausgehenden Geschoßhöhen (Hallen, etc.) errichtet werden können.

Um eine flächensparsame Bauweise der hier zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu fördern (vgl. § 1 (5) BauGB), wird die Zweigeschossigkeit in den Gebieten mit den Nrn. 8, 9 und 10 als zwingend festgesetzt.

Zur städtebaulichen Fassung des Straßenraumes am Albersloher Weg sowie beidseitig der zwei in den Albersloher Weg einmündenden gebietsinternen Erschließungsstraßen wurde die zulässige Geschoßzahl ebenfalls auf zwingend II-geschossig (GE-Gebiet) sowie auf zwingend III- bis IV-geschossig oder IV- bis V-geschossig (MK-Gebiet) festgelegt.

Für alle Baugebiete gilt, daß im Einzelfall (z. B. bei betriebsfunktionaler Notwendigkeit) über die festgesetzte Geschoßzahl hinaus ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden kann. Im Rahmen der Beurteilung von Baugesuchen ergeben sich hiermit flexiblere Anwendungsmöglichkeiten der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Entlang des Albersloher Weges und in den Einmündungsbereichen der an den Albersloher Weg angeschlossenen Erschließungsstraßen werden Baulinien festgesetzt, um hier Vor- und Rücksprünge von Gebäudekörpern und –teilen auszuschließen. Die hier städtebaulich gewollte durchlaufende Gebäude- und Raumkante kann nur durch eine geradlinige Bauflucht erreicht werden, die über alle Geschosse einzuhalten ist.

Ebenso wird im Norden des nordöstlichen Gewerbegebietes (Gebiet Nr. 8) eine Baulinie festgesetzt, um eine städtebaulich-räumliche Fassung der Straße Loddenheide zu ermöglichen.

Ansonsten werden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um den Bauherren größere Spielräume bei der Flächeneinteilung und der Wahl der Gebäudestandorte zu ermöglichen.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Eine Fläche von ca. 0,38 ha inmitten des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke - festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein ehemaliges Kirchengebäude, das im Rahmen der o. g. Zweckbestimmung einer Folgenutzung zugeführt werden soll (z. B. Kindertagesstätte für Berufstätige im Plangebiet, Schulungsräume). Die zentrale Lage am Kreuzungspunkt zweier Grünzüge zusammen mit dem vorhandenen Baumbestand im Umfeld der Kirche stellt sich für das angesprochene Nutzungsspektrum besonders günstig dar.

5.6 Baugestaltung

Für die westlich des zentralen Grünzuges gelegenen GI- und GE-Flächen (Gebiets-Nrn. 1 – 5) wird auf besondere Gestaltungsfestsetzungen verzichtet, da hierfür keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit besteht. Gestalterische Regelungen werden hier allein zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen.

Für die Bereiche östlich des zentralen Grünzuges (GE- und MK-Gebiete) sind einige, rahmenfestsetzende Festsetzungen erforderlich, um auch in gestalterischer Hinsicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Als Rahmenvorgabe für die Gebäudekubaturen beschränken sich die Regelungsnotwendigkeiten für die GE-Gebiete neben der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und der Einschränkung für Werbeanlagen auf die Festlegung der zulässigen Dachneigung (0° - 25°).

Für die festgesetzten Kerngebiete sind dagegen weitergehende Regelungen erforderlich, um die hier angestrebte höherwertige Nutzung auch in der Architektur zum Ausdruck zu bringen.

So ist für die Gestaltung der Außenfassaden in den MK-Gebieten nur der rote Ziegel als überwiegendes Grundmaterial zulässig. Außerdem dürfen Naturstein, Putz und Stahl/Glas Verwendung finden. Um das gewünschte, städtebauliche Erscheinungsbild in dem gestalterisch besonders sensiblen, südlichen Eingangsbereich ins Plangebiet flankierend zu unterstützen, wird hier eine textliche Festsetzung getroffen, die das Verhältnis zwischen Wandöffnungen und geschlossenen Fassadenflächen regelt.

Um den angestrebten Gebietscharakter auch in gestalterischer Hinsicht zu wahren, sind Einschränkungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Werbeanlagen sollen als allgemeines Gestaltungsziel im wesentlichen an den Gebäuden selbst angebracht werden und in einem maßvollen Größenverhältnis zur jeweiligen Wand- und Fassadenfläche stehen. Bei übergroßen Gebäudekörpern sehen die getroffenen Festsetzungen Ausnahmen bzw. Abweichungen von den generellen Größenbeschränkungen vor.

Unter Beachtung der unterschiedlichen Nutzungssensibilitäten werden für die MK-Gebiete im Verhältnis zu den übrigen Baugebieten weitergehende Regelungen zu der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Dies erscheint auch deshalb erforderlich, um das städtebauliche Erscheinungsbild insbesondere entlang des Albersloher Weges – den allgemeinen Zielsetzungen entsprechend – aufzuwerten.

Die gestalterischen Festsetzungen werden durch Vorschriften zur Stellung und Anordnung von Grundstückseinfriedigungen komplettiert, um eine Beeinträchtigung der visuellen Wirksamkeit von begrünten Vorgartenflächen und den übrigen Grundstücksflächen möglichst gering zu halten.

5.7 Verkehr und Erschließung

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Haupterschließungsstraßen ist das Plangebiet gut an das innerstädtische Verkehrsnetz sowie an die regionalen und überregionalen Verkehrsverbindungen angebunden.

Von besonderer Bedeutung ist der Albersloher Weg, der nicht nur die Stadtteile Gremmendorf, Angelmodde, Hiltrup-Ost und Wolbeck-West mit der Innenstadt verbindet, sondern auch den regionalen Verkehr aus dem Bereich Albersloh, Sendenhorst, Beckum aufnimmt.

Entsprechend der Verkehrsbedeutung werden zur Zeit Verkehrsmengen von bis zu 2.750 Kfz/h (Abschnitt nördlich Gremmendorfer Weg) abgewickelt, die punktuell die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte übersteigen. Die Querschnittsbelastung (Status Quo) beträgt im Bereich Loddenheide ca. 1.600 Kfz/h.

...

Vor dem Hintergrund der bereits eingeleiteten bzw. in Planung befindlichen Strukturentwicklungen im Stadtbezirk Südost, zu der auch die Gewerbeflächenplanung Loddenheide zu zählen ist, ist eine Verkehrsprognose für den Albersloher Weg durchgeführt worden.

Für den hier relevanten Abschnitt des Albersloher Weges kommt die Prognose zu dem Ergebnis, daß für das Zieljahr 2000 mit einer Steigerung der Querschnittsbelastung um ca. 50 % auf 2.400 Kfz/h zu rechnen ist; bis zum Jahr 2010 ist eine weitere Steigerung auf 2.850 Kfz/h zu erwarten.

Die o. g. Verkehrsprognose soll durch eine Verkehrsuntersuchung für die zukünftige, verkehrliche Gestaltung des Verkehrsraums, die den gesamten Korridor Albersloher Weg/Umgehungsstraße/Hammer Straße mit einbezieht, aktualisiert werden.

Aus den vorliegenden Prognoseergebnissen wird ersichtlich, daß die vorhandene Leistungsfähigkeit des Albersloher Weges nicht ausreichend sein wird, das wachsende Verkehrsaufkommen problemlos abzuwickeln. Um diesen Folgewirkungen zu begegnen, wird es voraussichtlich erforderlich, den geplanten Umbau/Ausbau des Albersloher Weges in der Weise vorzunehmen, daß die Leistungsfähigkeit des Albersloher Weges für alle Verkehrsarten verbessert wird.

Daher ist vorgesehen, den geplanten, durchgängigen vierspurigen Ausbau des Albersloher Weges um eine Busspur, einen Grünstreifen sowie beidseitige Nebenanlagen (Rad-, Gehweg/kombinierter Rad-Gehweg) zu ergänzen. Dabei ist die Option offen gehalten, die WLE-Strecke östlich des Albersloher Weges als zweispurige Stadt-/Regionalbahn zu betreiben. Diese empfohlene Querschnittsgestaltung erfordert gegenüber den bisher geplanten Ausbaumaßnahmen, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 142 planungsrechtlich abgesichert sind, einen Flächenmehrbedarf in westlicher Richtung von ca. 7,0 bis 12,0 m.

Dieser Flächenstreifen ist im Sinne einer „Vorbehaltsfläche“ im Bebauungsplan Loddenheide als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der im Falle einer entsprechenden Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 142 in Anspruch genommen werden kann.

Insofern wird durch den Bebauungsplan eine an den Erfordernissen der vorliegenden Verkehrsprognose orientierte, zukünftige Querschnittgestaltung, die jedoch noch weiterer Detaillierung und Prüfung unterzogen werden muß, im Grundsatz planerisch berücksichtigt.

Desweiteren berücksichtigt der Bebauungsplan die mit dem oben beschriebenen Umbau des Albersloher Weges verbundenen Knotenpunkts- und Einmündungsumgestaltung (Fahrbahnteiler, Rechtsabbiegespuren, etc.).

Eine Überprüfung der signaltechnischen Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte unter Berücksichtigung des erweiterten Straßenquerschnitts hat ergeben, daß der Albersloher Weg die prognostizierten Verkehrsmengen im Jahr 2010 abwickeln kann.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über die Stadtbuslinien 6 und 8 über den Albersloher Weg und eine Haltestelle der Stadtbuslinie 17, die das Plangebiet im Südwesten tangiert. Unter Beibehaltung dieses ÖPNV-Angebotes würden sich Fußwegeentfernungen von bis zu 1 km Länge ergeben. Dies ist im Hinblick auf die vielfältigen Funktionen des Plangebietes mit einem Arbeitsplatzpotential von ca. 6.000 Beschäftigten nicht akzeptabel.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, mit der Stadtbuslinie 17 das Plangebiet zentral zu erschließen und mit der Erschließung des Gewerbegebietes Höltenweg zu verknüpfen. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Bedienungsqualität sinnvoll, da in beiden Bereichen ähnliche Nutzerstrukturen zu erwarten sind. Die

möglichen, neuen Bushaltestellen sind im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet.

Die innere Erschließung nimmt auf die Lage der vorhandenen Kasernenzufahrten sowie auf die sich aus der Lage der geplanten Grünzüge ergebenden drei Teilflächen Bezug. Jedes Teilgebiet verfügt über zwei Anschlüsse an die äußere Erschließung.

Das im Norden liegende Gebiet wird sowohl vom Albersloher Weg als auch von der Straße Loddenheide erschlossen. Der im Osten befindliche Teilbereich bindet an den Albersloher Weg und an die Staße An den Loddenbüschen an. Das im Westen gelegene Teilgebiet erhält zwei Anschlüsse an die Straße Loddenheide. Während die beiden Anschlüsse der im Norden und Osten liegenden Teilgebiete jeweils durch eine Schleifenstraße verbunden sind, stellt sich die Erschließung im Westen als eine Einhangerschließung dar, d. h. beide Anschlüsse an die Loddenheide werden nach je 220 m Richtung Nordosten durch eine Gerade verbunden. Diese wird in Richtung Südwesten verlängert und endet nach ca. 180 m in einem Wendehammer.

Die so gewählte innere Erschließung ermöglicht unterschiedlichste Grundstückszuschnitte und orientiert sich u. a. an der Vorgabe, Teile der bereits bestehenden Erschließung zu integrieren.

Die geplanten Erschließungsstraßen erhalten einen Regelquerschnitt von 6,5 m Fahrbahn, an die sich ein ein- oder zweiseitiger, kombinierter Grün- und Parkstreifen von 2,5 m Breite sowie 1,5 m bis 2,25 m breite, ein- oder zweiseitige Gehwege anschließen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen und angemessen zu begrünen. Zur Sicherung des angestrebten Erschließungskonzeptes ist entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen die Anlage von privaten Zuwegungen nicht zulässig (Zu- und Abfahrtsverbot bzw. öffentliche Grünfläche).

Im Nordosten verfügt das Plangebiet über einen Gleisanschluß, der entlang des Albersloher Weges verläuft und ca. 350 m vor dem Kreuzungsbereich Albersloher Weg/An den Loddenbüschen an der bestehenden Panzerverladerampe endet. Dieser Gleisanschluß bietet die Chance, das Plangebiet auch für den Verkehrsträger Schiene optimal zu erschließen. In Abhängigkeit von den sich künftig ansiedelnden Betrieben und ihren spezifischen Verkehrsbedürfnissen zeigt der Bebauungsplan Möglichkeiten auf, wie der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriegrundstücke mit einem Gleisanschluß ausgestattet werden kann. Die hierzu notwendigen Trassenführungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Sinne einer Vorhalteplanung dargestellt. Die Realisierung der Gleisplanung erfordert ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach den entsprechenden, fachgesetzlichen Vorschriften.

Mit der vorgesehenen inneren Gleiserschließung des Plangebietes verbindet sich die Option, für die bestehende Panzerverladeeinrichtung – die weiterhin von den britischen Streitkräften benötigt wird – in einem städtebaulich wenig empfindlichen Bereich einen Ersatzstandort anzubinden.

Der bestehende Standort der Panzerverladung befindet sich unmittelbar am Albersloher Weg in einem Bereich, der stadtplanerisch für höherwertige, architektonisch ansprechende Kerngebietsnutzungen vorgesehen ist. Zur Sicherung der Standortanforderungen für diese Nutzungszwecke ist eine Verlagerung von Panzerverladegleis und –rampe planerisch sinnvoll.

Ein entsprechender Ersatzstandort ist im Bereich des städtebaulich weniger sensiblen Gebietes Nr. 12 vorgesehen. Dieser Standort ist insbesondere auch im Hinblick

auf etwaige Nachbarschaftskonflikte verträglich, da eine ausschließliche Anfahrbarkeit vom Albersloher Weg aus sichergestellt werden kann.

Die innere Erschließung des Plangebietes für den Rad- und Fußwegeverkehr konzentriert sich auf den zentralen Nord-Süd-Grünzug, in dem ein durchgängiger, separater Rad- und Fußweg vorgesehen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, der mit dem Straßensystem der inneren Erschließung verknüpft ist und außerdem Weiterführungsmöglichkeiten nach Norden (Hafen/Halle Münsterland) und Süden (Gremmendorf) eröffnet. Ebenso soll die öffentliche Grünfläche, die das geplante Regenrückhaltebecken aufnimmt, durch ein Fußwegesystem erschlossen werden. Darüber hinaus werden die Baugebiete durch die Fortführung einzelner, kurzer Wegeanschlüsse mit den angrenzenden Bereichen verbunden.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Grünflächen und Umweltschutz

Wenngleich im heutigen Zustand fast 40 % des Plangebietes durch Gebäude und Straßen versiegelt sind, ist die ökologische Bestandssituation durch die großen Wiesenfreiflächen in Kombination mit einzelnen Großbaumgruppen und –reihen gekennzeichnet. Im Hinblick auf erhaltenswerte Biotopstrukturen ist in erster Linie eine zusammenhängende Sukzessionsfläche im Einmündungsbereich Loddenheide/An den Loddenbüschen zu erwähnen.

Die Realisierung der vorliegenden Planung wird insbesondere den Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich erhöhen. Diese Wirkung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des geltenden Naturschutzrechtes dar, der –soweit er nicht vermeidbar ist – zu mindern und auszugleichen ist.

Der gebotenen Eingriffsminimierung dient insbesondere die vorgenommene, weitgehende Sicherung der wertvollen Grünbestände im südlichen Plangebiet, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 16 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die durch ca. 0,6 ha private Pflanzgebotsflächen entlang der Straße Loddenheide ergänzt werden.

Die Eingriffsbilanz wird durch das geplante Begrünungskonzept der internen Erschließungsstraßen (einseitige bzw. zweiseitige Baumreihen in einem 2,5 m breiten, kombinierten Grün- und Parkstreifen) weiter positiv beeinflußt.

Weitere Minderungseffekte ergeben sich aus den Festsetzungen zum Erhalt wertvollen Baumbestandes, den Begrünungsvorschriften für private Stellplatzanlagen und Vorgartenflächen sowie aus der Vorschrift, daß mindestens 10 – 15 % des jeweiligen Baugrundstückes vollflächig und dauerhaft zu begrünen sind.

Im Entwurf des Umweltplanes 1996 werden als teilräumliche Entwicklungsziele für den Innenstadtrand, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, neben dem Ausbau von Grünzügen zur Verflechtung mit dem Grünflächenring die Förderung von Gebäudebegrünungsmaßnahmen benannt. Vor diesem Hintergrund wird eine Vorschrift zur Begrünung von Dachflächen in den GE- und GI-Gebieten eingeführt. Die Dachbegrünung ist mittlerweile technisch ausgereift und wirtschaftlich tragfähig. Insoweit ist diese Vorschrift, die sich nur auf Gebäude, die in Massivbauweise errichtet werden sollen, bezieht, auch gegenüber den privaten Bauherren in Abwägung mit den erwarteten, ökologischen Positiveffekten zumutbar. Desweiteren wird hierdurch die ökologische Ausgleichsbilanz positiv beeinflußt.

Es ist davon auszugehen, daß die Gesamtheit der o. g. Vorkehrungen und Festsetzungen zu einem weitgehenden Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbunde-

nen Eingriffen führen wird. Das rechnerisch verbleibende Ausgleichsflächendefizit von ca. 3,0 ha kann im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung keine weitergehende Berücksichtigung finden, ohne die oben beschriebenen, generellen Planungsziele nachhaltig zu beeinträchtigen.

Aus grünordnungsplanerischer Sicht sind die von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Grünverbindungen sowie der Grünzug entlang der Straße An den Loddenbüschen von besonderer Bedeutung. Während das erstgenannte Grünelement neben seiner gebietsinternen Gliederungsfunktion einen wesentlichen Baustein für eine gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen Gremmendorf und Hiltrup-Ost darstellt, bildet die Grünfläche entlang der Straße An den Loddenbüschen als Bestandteil des 2. Grünringes gemäß Entwurf zur Grünordnung eine Freiraumverbindung zwischen dem Bereich Haus Lütkenbeck und dem Dortmund-Ems-Kanal.

Die von Südwesten nach Nordosten ausgerichtete Grünfläche nimmt demgegenüber vorrangig interne Gliederungsfunktionen wahr und ermöglicht zusammen mit dem Nordwest/Südost-Grünzug und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche die Ausbildung einer grünen Mitte im Plangebiet.

Der städtebauliche Anspruch, der insgesamt an den Gewerbestandort gestellt wird, soll durch ein enges Zusammenspiel von Architektur und Freiraumgestaltung gestützt werden. Insbesondere die geplante hierarchische Grüngestaltung der öffentlichen Straßenräume trägt zu der gewünschten Adressenbildung bei und fördert die interne Orientierung für Besucher und Beschäftigte.

6.2 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Flächennutzung ist im Zusammenhang mit der Aufnahme der städtebaulichen Planungen im Jahre 1992 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Ziel der Untersuchungen war, in Form einer nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung Beurteilungsgrundlagen dafür zu gewinnen, inwieweit potentielle Bodenkontaminationen eine Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele erlauben.

Anhand historischer Erkundungen (z. B. Luftbildauswertung) wurden 45 Verdachtsflächen identifiziert, auf denen an insgesamt 124 Punkten Bodenluft- und Bodenbeprobungen (Rammkernsondierungen) vorgenommen wurden. Ergänzend wurde die Grundwassersituation im An- und Abstrom untersucht.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen konnten für 18 Verdachtsflächen keine umweltrelevanten Belastungen festgestellt werden.

Die übrigen Verdachtsflächen wurden in abgestufte Kategorien von „belastet“ (20 Flächen) bis „sehr stark belastet“ (1 Fläche) eingeteilt.

Auf Grundlage dieser Gefährdungsabschätzung wurden in Abstimmung mit dem zuständigen staatlichen Umweltamt von Ende 1995 bis Anfang 1996 weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die insbesondere die Klärung der Grundwassergefährdungssituation, die Ermittlung von Mächtigkeit und Schadstoffpotential der abzutragenden Geländeauffüllungen sowie die Detailuntersuchungen der belasteten Verdachtsflächen zum Gegenstand hatten. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden insgesamt 120 Rammkernsondierungen durchgeführt.

Als wesentliches Untersuchungsergebnis ist festzuhalten, daß die geplanten Flächennutzungen im Grundsatz mit der ermittelten Belastungssituation vereinbar sind.

Aus Vorsorgegründen werden die belasteten Verdachtsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die durchgeführten Detailuntersuchungen haben für acht Verdachtsflächen weitergehende Maßnahmen ergeben, die im Textteil unter „Hinweise“ näher bezeichnet sind.

...

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – im Trennsystem. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der bauliche Zustand des bestehenden Kanalisationssystems von insgesamt 19,5 km Länge untersucht. Aufgrund des Schadenszustandes (nur 13 % der Kanäle weisen keine nur geringfügigen Schäden auf), der teilweisen Inkonformität mit dem gewählten Erschließungsnetz sowie der technisch bedingten Notwendigkeit, das Regenwasserkanalisationsnetz auf die geplanten Regenrückhalteanlagen hin zu orientieren, kann nur ein geringer Teil des bestehenden Netzes in die Entwässerungsplanung integriert werden.

Zur Rückhaltung und Vorbehandlung des infolge der Neunutzung vermehrt anfallenden Regenwassers werden Regenrückhalteanlagen und ein Regenklärbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Die anfallenden Regenwässer bedürfen einer Vorbehandlung in dem geplanten Regenklärbecken, bevor sie über den bestehenden Anschluß am Albersloher Weg dem in südöstlicher Richtung gelegenen „Loddenbachsee“ zugeführt werden können. Um die Entwässerung weitgehend im freien Gefälle sicherstellen zu können, ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes um bis zu 0,5 m aufzufüllen.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über den vorhandenen Anschluß dem Pumpwerk am Lindberghweg zugeleitet und gelangen von dort in das Hauptklärwerk der Stadt Münster.

Das Plangebiet durchzieht eine Fernwärmeleitung, die in Zukunft – wie bisher - die Energieversorgung sicherstellt. Die vorhandene Fernwärmetrasse ist durch die Eintragung entsprechender Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität ist die Errichtung eines zentralen Schalthauses und sechs über das Plangebiet verteilten Trafostationen erforderlich. Die jeweiligen Standorte sind als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.4 Immissionen

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Albersloher Weg, An den Loddenbüschen) ausgesetzt. Andererseits können die angrenzenden Bereiche Immissionen infolge der geplanten gewerblich-industriellen Nutzungen ausgesetzt sein. Um diese Wirkungen weitgehend auszuschließen, sind im Bebauungsplan verschiedene Vorkehrungen getroffen worden:

So werden die GI- und GE-Gebiete entsprechend der bestehenden Abstandserfordernisse zu den nächstgelegenen Wohnhäusern südlich der Straße An den Loddenbüschen nach Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß NW gegliedert. Durch die Einführung einer entsprechenden Ausnahmeregelung kann atypischen Fallgestaltungen Rechnung getragen werden.

Der Anregung, das Industriegebiet nördlich der geplanten Erschließungsstraße, die in die Straße Loddenheide gegenüber dem Dornierweg einmündet, als Gewerbegebiet festzusetzen und die unzulässigen Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß für die nach Süden bis zur Straße An den Loddenbüschen anschließenden Gewerbegebiete jeweils um eine Abstandsklasse zu erweitern, wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan vorgenommene Gliederung nach Gewerbe- und Industriegebieten sowie nach den Abstandsklassen wurde mit dem Staatlichen Umweltamt abgestimmt und trägt den rechtlich gebotenen Immissionsschutzerfordernissen für die angrenzende Wohnbebauung in vollem Umfang Rechnung. Im Rahmen der planerischen Abwägung waren neben den rechtlich bestehenden Immissionsschutzerfordernissen auch die Nachfragesituation nach gewerblichen und industriellen Bauflächen sowie die Belange der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Festsetzungen vermitteln auf tragfähige Weise zwischen den vorgenannten Belangen.

...

Darüber hinaus entfaltet die geplante, bis zu ca. 50 m breite öffentliche Grünfläche entlang der Straße An den Loddenbüschen weitere Abschirmwirkungen.

Entlang des Albersloher Weges sind MK-Gebiete festgesetzt, in denen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, so daß planungsbedingte, zusätzliche Immissionen für die Siedlung Lütkenbeck vermieden werden.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsemissionen ist festzustellen, daß überwiegend nur weniger empfindliche Nutzungsarten (GE/GI) geplant werden. Durch den Ausschluß sonstiger Wohnungen in den MK-Gebieten wird auch in dieser Beziehung der bestehenden Immissionssituation ausreichend Rechnung getragen.

6.5 Denkmalschutz

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein ehemaliges Kirchengebäude („All saints chapel“), das von den zuständigen Behörden auf seine Denkmalwürdigkeit mit negativem Ergebnis untersucht wurde. Gleichwohl geht das vorliegende Plankonzept von einem Gebäudeerhalt und einer der ursprünglichen Nutzung angemessenen Folgenutzung aus.

Ansonsten sind innerhalb des Plangebietes Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes nicht berührt.

7. Flächenbilanz

	ha	%
Kerngebiet	9,9	11,0
Gewerbegebiete	37,5	41,7
Industriegebiete	19,5	21,7
Fläche für den Gemeinbedarf	0,4	0,4
Versorgungsflächen	0,2	0,2
Verkehrsflächen	6,0	6,7
Grünflächen - öffentliche	15,7	17,5
- private	0,7	0,8
	89,9	100,0

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 404 ersichtlich.

8. Kostenschätzung

Die Gewerbepark Loddenheide GmbH ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

Der Stadt Münster entstehen somit keine Kosten für Ausbaumaßnahmen.

9. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden 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) Baugesetzbuchals Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **10.09.1997** als Satzung beschlossenen. Bebauungsplan Nr. 404: Loddenheide – Albersloher Weg / An den Loddenbüschen

Münster, **22.09.1997**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin