

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437: Albachten – südlich der Dülmener Straße (tlw. mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

Während der öffentlichen Auslegung vom 06.03. – 06.04.2006 wurden zu den geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 folgende Anregungen vorgebracht:

1. Die CDU Münster, Ortsunion Albachten regt an: Die Ein – und Ausfahrt des Kundenparkplatzes zu dem Lebensmittelmarkt und Textilmarkt soll gleichberechtigt sowohl über die Straße Rottkamp als auch über die Dülmener Straße erfolgen. Für den Kundenparkplatz sind 85 Parkplätze vorgesehen. Auf Grund von Untersuchungen vergleichbarer Fälle, seien in Spitzenzeiten auf dem Kundenparkplatz 120 Fahrzeugbewegungen pro Stunde zu erwarten. Ein störungsfreier Zu – und Abfluss vom Parkplatz sei nur über zwei gleichberechtigte Ein – und Ausfahrten zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die Standortplanung sieht zwei Zu- und Abfahrten vor. Die Zufahrt von der Dülmener Straße ist gegenüber der Zufahrt vom Rottkamp eindeutig vorrangig. Dies ist sowohl aus der städtebaulichen Situation wie auch aus der Standortorganisation heraus konsequent.

Die Dülmener Straße ist die Hauptverkehrsstraße des Stadtteils, über die sowohl Durchgangsverkehre als auch Verkehre des gesamten Stadtteils abgewickelt werden. Demgegenüber handelt es sich beim Rottkamp um eine reine Wohngebietserschließung ohne Durchfahrtmöglichkeit zu den südlich gelegenen Bereichen Albachtens.

Auch die Anordnung der Baukörper und des Kundenstellplatzes weisen eine klare Ausrichtung zur Dülmener Straße auf.

Der Anregung sollte aus den vorstehenden Gründen nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Die CDU Münster, Ortsunion Albachten regt an: Es sollte verhindert werden, dass der vom Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes abfließende Verkehr ausschließlich wieder in die Ortsmitte geführt wird (nur rechts-raus), was zwangsläufig zu gefährlichen Wende – und Rangiermaßnahmen für stadtauswärts orientierte Kunden führen könnte. Deshalb sollte die Ausfahrt über die Dülmener Straße sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Für beide Ausfahrten des Kundenparkplatzes an der Dülmener Straße wie auch an der Straße Rottkamp soll eine Abfahrt in beiden Richtungen erfolgen. Hierdurch wird ein zügigerer Abfluss bei Verkehrsspitzenzeiten erwartet.

Verkehrslenkende Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ein Beschluss im Rahmen der Bauleitplanung erübrigt sich.

3. In einer Eingabe wird angeregt, bei der Errichtung des Lebensmittel- und Textildiscounters auf eine abwechslungsreiche Gebäudefassade mit großen Fensterflächen in Abwechselung zu ansprechenden Klinkerflächen zu achten. Die Gebäude sollten in 1 ½ geschossiger Bauweise mit Sattel – oder Walmdach (kein Flachdach) realisiert werden. Über dem Discounter könnten noch Wohnungen errichtet werden. Es wird auf unansehnliche Gebäudebeispiele in Albachten hingewiesen. Durch die Errichtung des Dis-

counters bestehe die Gelegenheit, an der Dülmener Straße, Münsters südwestlicher Haupteinfahrtsschneise, ein ansprechendes Gebäude errichten zu können.

Stellungnahme:

Aufgrund der hervorgehobenen Lage des Ansiedlungsvorhabens im Stadtteil, war die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen vom Beginn an Gegenstand intensiver Abstimmungen zwischen Verwaltung und Bauherren, dem Beirat für Stadtgestaltung und der Bezirksvertretung Münster-West.

Die Planung ging von Beginn an von einer Klinkerfassade für beide Baukörper sowie von einer 2-geschossigen Bebauung im Bereich des Kreisverkehrs aus. Die Abstimmung zur Gestaltung hat dazu geführt, dass die Fassadenflächen durch ein Raster gegliedert werden. Dadurch wird eine kleinteiligere Gliederung erreicht und der Eindruck einer mehrgeschossigen Bebauung vermittelt.

Alternativplanungen für eine Bebauung mit Satteldach wurden nicht weiter verfolgt, da das große Angebot zusätzlicher Nutzflächen im Dachraum – insbesondere über dem Lebensmittelmarkt - nicht benötigt würde. Auch im Hinblick auf mehrere Beispiele in der direkten Nachbarschaft, wurde daher einer klaren Ausprägung der Baukörper mit Flachdächern der Vorzug gegeben.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2)

4. Die CDU Münster, Ortsunion Albachten und in einer weiteren Eingabe wird angeregt: Für die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes sollte auf der Dülmener Straße eine Linksabbiegespur eingerichtet werden.
Ohne diese Abbiegehilfe würde die heute schon erhebliche Stausituation weiter verschärft. In Spitzenzeiten seien auf dem Kundenparkplatz 120 Fahrzeugbewegungen pro Stunde zu erwarten. Zwei Drittel des Verkehrs (80 Fahrzeuge pro Stunde) fahren stadtauswärts. Das sind 1,3 Fahrzeuge pro Minute die von der Dülmener Straße auf den Kundenparkplatz auffahren. Bei der Suche nach Ausweichmöglichkeiten wird es, bei einer dann erhöhten Anzahl von Fahrzeugen, bedingt durch die Kunden des Discounters, zu unerwünschten Verdrängungen und zu zusätzlichen unnötigen Verkehrsbelastungen kommen. Betroffen hiervon wäre auch das in der Nähe liegende Gerätehaus der Feuerwehr. Die Erreichbarkeit, und die damit gesetzlich vorgegebene Ausrückzeit von 8 Minuten ab Eingang des Notrufes, könne nicht mehr gewährleistet werden.
Seit der letzten Verkehrszählung von vor acht Jahren sei das Verkehrsaufkommen erheblich gewachsen. Hinzu komme, dass der Schwerlastverkehr seit Einführung der LKW – Autobahnmaut zugenommen habe. Die Dülmener Straße sei schon jetzt erheblich überlastet und könne weitere Hindernisse kaum noch verkraften.
Sollte aus Platzgründen eine Linksabbiegespur nicht vorgesehen werden können, so ist die Zufahrt an der Dülmener Straße zum Kundenparkplatz des Discounters so weit wie möglich in Richtung Westen (stadtauswärts) zu verlegen. Für Linksabbieger könne ein Abbiegeverbot eingerichtet werden. Die Fahrzeuge sollten stattdessen in den Kreisverkehr einfahren, dort drehen, um dann stadteinwärts auf die Parkfläche des Discounters einbiegen zu können.

Stellungnahme:

Für die Standortplanung und seine Verkehrserschließung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zur Bebauungsplanänderung dargelegt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Dülmener Straße (Verkehrszählungen 1998 und 1999) sowie des künftigen Quell – und Zielverkehrsaufkommens für den Einzelhandelsstandort ist davon auszugehen, dass es auf der Dülmener Straße nur äußerst selten zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommen

kann. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion und Leistungsfähigkeit der Dülmener Straße als Haupteerschließungsstraße in vollem Umfang aufrecht erhalten wird. Eine separate Linksabbiegespur ist somit nicht erforderlich.

Eine Verlegung der Zu- und Abfahrt in westlicher Richtung zum Kreisverkehr hin, könnten sich bei eventuellen Staus in der Parkplatzzufahrt schnell Rückstaus bis in den Kreisverkehr hinein entwickeln, da die Strecke zwischen Kreisverkehr und Parkplatzzufahrt deutlich verkürzt wäre. Deshalb sollte es bei der festgesetzten Lage der Zu- und Abfahrt zum Kundenstellplatz bleiben.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.3 und 1.2.4).

5. Ein Eingeber regt an zu prüfen, ob der Rad – und Fußweg, als Verbindungsweg zwischen Dülmener Straße und der Straße Rottkamp geplant, auch Erschießungsfunktion für eine mögliche Hinterbebauung für das Grundstück Dülmener Straße 43 übernehmen kann. Die Zufahrt könnte sowohl von der Dülmener Straße als auch vom Rottkamp erfolgen.

Stellungnahme:

Verbindungswege für Radfahrer und Fußgänger tragen zur Transparenz in einem Baugebiet bei. Sie werden je nach Nutzbarkeit in unterschiedlichen Breiten hergestellt. Mit einer hier vorgeschlagenen Breite von 3,0 m ist das Gehen, Überholen und Radfahren von Kindern bei geringer Radfahrer – und Fußgängerdichte sowie bequemes Überholen und Begegnen von Radfahrern möglich.

Ein zusätzliches Befahren mit PKW, auch für Anlieger, sollte demgegenüber nicht zugelassen werden, um Fußgänger und Radfahrer nicht zu gefährden.

Da die angrenzenden Grundstücke entlang der Dülmener Straße und dem Rottkamp nicht in voller Straßenbreite bebaut sind bzw. bebaut werden können, sind sie von den Straßen jeweils direkt anfahrbar.

Westlich des vorhandenen Wohnhauses des Eingebers besteht ein Grenzabstand von 6,0 m. Hierüber wäre eine Zuwegung für den rückwärtigen Grundstücksteil möglich, wenn auch zu Lasten von Gartenflächen. Wegen der Größe des Neubaugebietes südlich der Dülmener Straße (mehr als 200 Wohneinheiten) und der Verbindung zum künftigen Lebensmittelmarkt dürfte der öffentliche Weg stark frequentiert werden. Gefährdungen durch KFZ-Verkehre sollten deshalb ausgeschlossen werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5)

6. Ein Eingeber trägt vor, dass westlich seines Grundstücks statt einer Wohnbebauung nun ein Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Durch die geplante Umnutzung würde das Wohngrundstück des Eingebers künftig durch Verkehrs – und Parkflächen mit erheblichen Lärmimmissionen belastet.
Bei Realisierung der hier planungsrechtlich zulässigen dreigeschossigen Bebauung wäre gem. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 eine Lärmschutzwand von 6,50 m Höhe erforderlich, um einen ausreichenden anlagenbezogenen Lärmschutz für das benachbarte Wohngrundstück des Eingebers zu gewährleisten.
Da der Bebauungsplan jedoch nur eine max. 4,0 m hohe Lärmschutzwand zulässt, wird befürchtet, dass auf den Eingeber, bei Ausschöpfung der maximalen Geschossigkeit, kostenintensive Schallschutzmaßnahmen zukommen würden.
Es wird angeregt, die Stellung der Baukörper zu überplanen, um den notwendigen Immissionsschutz sicher zu stellen. Alternativ solle die Stadt sich zu einer uneingeschränkten Kostenübernahme für die zusätzlichen Lärmschutzaufwendungen bereit erklären.

Stellungnahme:

Die Aussagen zum Lärmschutz basieren auf der ursprünglichen Standortplanung des Vorhabenträgers. Im Verlauf des Planverfahrens wurde das Projekt schrittweise konkretisiert. Im Hinblick auf den Lärmschutz wurde z.B. die Anlieferung völlig eingehaust. Lediglich die Fleischanlieferung mit kleineren LKWs soll noch separat auf der Gebäuderückseite stattfinden.

Schließlich hat die Berücksichtigung der Begrünungsaufgaben mit Baumstandorten entlang der Dülmener Straße und auf dem Kundenparkplatz zur teilweisen Reduzierung des Stellplatzangebotes geführt. Statt 85 werden nur noch 75 Plätze vorgesehen.

Aufgrund der vielen kleinteiligen Änderungen, die die Planung erfahren hat, musste die lärmschutztechnische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Ausschlaggebend für die künftige Immissionssituation ist die Wechselhäufigkeit auf dem Kundenparkplatz. Wie hoch der Anteil autoorientierter Kunden von Einzelhandelseinrichtungen ist, hängt einerseits von der Verkaufsflächengröße und damit der Sortimentsvielfalt der Läden und andererseits von der städtebaulichen Einbindung der Standorte ab. Standorte auf der „grünen Wiese“ werden wesentlich häufiger mit dem KFZ angefahren als innerstädtische Läden. Zentral gelegene Standorte, ob in der City oder den Stadtteilzentren, werden wesentlich stärker vom Fußgänger und Radfahrer aufgesucht, als diejenigen am Stadtrand. Demzufolge ist dort auch die Wechselhäufigkeit auf den Kundenstellplätzen deutlich niedriger.

Die zu Beginn des Planverfahrens vorgenommen gutachterliche Einschätzung der Immissionssituation hat bei der Beurteilung der Auswirkungen des Kundenstellplatzes, ausschließlich auf die Größen der Verkaufsfläche des Vorhabens abgestellt. Der alleinige Bezug auf die Verkaufsfläche lässt die besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes jedoch außer Betracht.

Der konkrete Standort in Albachten ist zentral im Stadtteil, in Verlängerung des Stadtteilzentrums entlang der Dülmener Straße gelegen und von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der geringen Entfernungen innerhalb des Stadtteils und des attraktiven Wegeangebotes (eigenständige Radwege, z.B. entlang dem Offerbach), kann man davon ausgehen, dass ein größerer Teil der Kunden mit dem Fahrrad kommen wird. Dieses Einkaufsverhalten ist bereits bei dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discountmarkt zu beobachten.

Die Berücksichtigung dieser standortbezogen differenzierten Abläufe führen im präzisierten Gutachten zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben deutlich weniger negative Auswirkungen ausgehen werden als bei der pauschalierten Betrachtung allein nach Verkaufsflächengröße. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte der TA-Lärm - unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen - eingehalten werden, und das Vorhaben somit für das benachbarte Wohngebiet verträglich ist.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.7)

7. Die Stadtwerke Münster tragen vor, dass die Stromversorgung des Lebensmittelmarktes aus dem Mittelspannungsnetz sichergestellt werden kann. Hierzu ist es seitens des Investors notwendig, eine Trafostation zu errichten. Der Standort ist im Bebauungsplan darzustellen.

Stellungnahme:

Da keine städtebaulichen Bedenken bestehen sollte der Anregung entsprochen werden. (Beschlussvorschlag 1.1)