

Bebauungsplan Nr. 488: Roxel-Nord II – Havixbecker Straße / Stodtbrockweg / Nordumgehung / Brockkamp

Zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Der Eigentümer des Wohnhauses Stodtbrockweg 16 und der Eigentümer des Gartenbaubetriebes Stodtbrockweg 10, vertreten durch ein Rechtsanwaltbüro, regen im Zusammenhang mit einem bereits nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Schreiben an:

1.1 Aus den Planunterlagen, insbesondere der schallschutztechnischen Untersuchung, sei nicht ersichtlich, ob nach der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets die von dort ausgehenden Lärmimmissionen am Wohnhaus Stodtbrockweg 16 die einschlägigen Immissionsrichtwerte einhalten werden. Es gäbe keinen Beleg für die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Behauptung der Einhaltung. Ferner sei beachtlich, dass bei anderen umliegenden Nutzungen die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nur durch Lärmschutzwälle erreicht werden können. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Ferner wird angeregt, dem Wohngebäude den Schutzanspruch eines Wohngebiets zuzubilligen.

Nach Realisierung der Nord-Ost-Umgehung würden die hauptsächlichen Anlieferverkehre über den Stodtbrockweg abgewickelt, diese Zusatzbelastung für den Mandanten müsse in der Abwägung berücksichtigt werden. Es wird angeregt, die betroffene Bebauung durch einen Lärmschutzwall abzuschirmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass mit Blick auf die benachbarte Bebauung am Stodtbrockweg sich bei prognostizierten Immissionspegeln von max. 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude aufgrund der Lage im Außenbereich lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes besitzen.

Diese Aussagen sind direkt der schallschutztechnischen Untersuchung entnommen worden und sind im Kapitel „Zusammenstellung der Beurteilungspegel“ – Unterlage 4.3, Seite 17 dargestellt. Dem Wohngebäude im Außenbereich kommt nicht der Schutzanspruch eines Wohngebiets zu, sondern wie dargestellt der eines Mischgebietes. Die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die prognostizierten Immissionspegel von max. 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts liegen unter diesen Werten. Mögliche Veränderungen bei den Anlieferverkehren sind in den prognostizierten Werten enthalten. Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf das Gebäude sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist im Gewerbegebiet die Baugrenze, ab der gebaut werden darf, in einem Abstand von 50 m von dem Wohngebäude im Außenbereich entfernt festgesetzt und zur Grenze zum Außenbereich als Umgrenzung des Gewerbegebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Maßnahmen nehmen zusätzlich Rücksicht auf das Wohngebäude im Außenbereich.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2 Des Weiteren wird angeregt, die westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen, begrenzt von der Havixbecker Straße und dem Stodtbrockweg in das Bebauungsverfahren einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung, das Plangebiet um die westlich des Gebietes gelegenen Flächen aufzuweiten, wird im Rahmen des 14. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes behandelt (siehe Vorlage Nr. 324/2007). Einer weiteren Erörterung im Bebauungsplanverfahren bedarf es nicht. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

2. Der Eigentümer des Grundstücks Havixbecker Straße 44 a regt eine Erschließung seines Grundstücks über den Bebauungsplan Roxel-Nord II an.

Die Erschließung seines Hauses erfolgt über das Fremdgrundstück Havixbecker Straße 44, Flurstück 88 mittels eingetragenen Wegerechts. Nach der Teilbaugenehmigung vom 17.05.1967, der Straßenanliegerbescheinigung der damaligen Amtsverwaltung Roxel vom 23.05.1967 und der Baugenehmigung vom 09.06.1967 handelt es sich um eine vorläufige Zufahrt, wobei in der Straßenanliegerbescheinigung darauf hingewiesen wird, dass das Baugrundstück innerhalb eines Gebietes liegt, für das der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und bis zur Erschließung dieses Baugebietes die Zuwegung über einen Privatweg erfolgt.

Nach dem der Öffentlichkeit in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten städtebaulichen Entwurf zum Baugebiet Roxel-Nord II ist eine Erschließung an seiner westlichen Grundstücksgrenze möglich gewesen. Mit dem nunmehr offengelegten Bebauungsplanentwurf ist dies nicht mehr gegeben.

Zur offengelegten Planung regt der Eingeber einen Alternativvorschlag entsprechend dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf Roxel-Nord II an. Die nördlich seines Grundstückes geplante Gebäudezeile könne dadurch bis zu 5 m weiter von der Havixbecker Straße abgerückt werden und damit weniger dem Lärm dieser Straße ausgesetzt sein. Die Gärten lägen dann ideal zur Sonne und der Lärmschutz sei für diese Gärten durch den vorgelagerten Grünstreifen ausreichend, besonders dann, wenn durch die geplante Umgehungsstraße 80 % des vorhandenen Verkehrs entfielen. Außerdem stelle die nur 12 m von der Havixbecker Straße geplante Privatstraße im offengelegten Entwurf eine Verkehrsgefährdung dar; sein Vorschlag sähe diese Straße in 42 m Entfernung von der Havixbecker Straße vor.

Der Eigentümer dieser Grundstücksflächen und dessen Bauentwickler hätten keine Bedenken gegen diesen Plan, möchten aber die Verhandlungen mit den zukünftigen Grundstückseigentümern und die Meinung der Stadt Münster abwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Gebäude des Eingebers gibt es ein Wegerecht über das Flurstück 88, das entsprechend den Angaben des Eingebers grundbuchrechtlich abgesichert ist. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Hauses gab es das Instrument der Baulast als öffentlich-rechtliche Absicherung noch nicht. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist somit die Erschließung gesichert. Ein Anspruch auf eine zusätzliche Anbindung in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Anregung nicht grundsätzlich entgegen. Die Inhalte des Umweltberichtes (Überschreitung von rund 5 dB(A)) bleiben unverändert bestehen. Dem Nachteil einer verschlechterten Freiraumnutzung durch die fehlende Selbstab-

schirmung steht ein etwas weiter abgerücktes Wohngebäude entgegen. Die Situation ist vergleichbar mit den beiden weiter nördlich zur Havixbecker Straße hin orientierten Gebäuden, deren Freiraum ähnlich belastet ist. Die psychologische Wirkung der Anpflanzung ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen wird die Anregung in einem Änderungsvorschlag aufgegriffen. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe dagegen, der Anregung im Sinne der vorgeschlagenen, geänderten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zu folgen. Die nördlich dieser Flächen beabsichtigte Bebauung und Erschließung wird ebenfalls aus Gründen der besseren Grundstücksnutzung und -vermarktung dementsprechend ausgerichtet und die an der Havixbecker Straße mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen, einschließlich der bislang angrenzenden Erschließungsstraße, als private Grünfläche festgesetzt. In der Flächenbilanz in der Begründung wird die private Grünfläche in 1,50 ha und das WA in 4,10 ha geändert. Das Pflanzgebot wird entlang der Havixbecker Straße auf ein Maß von 5,0 m begrenzt.

Eine erneute Offenlegung ist nicht erforderlich.

Den Anregungen sollte entsprechend den vorgeschlagenen, geänderten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

3. Bewohner der Straße Stiegkamp regen an, dass in ihrer Straße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wie Poller, Spielstraße oder Erhalt der derzeitigen Sackgasse vorgesehen werden, damit das Herumfahren um den neuentstehenden Häuserblock verhindert wird.

Kinder jeden Alters würden derzeit auf der Straße anzutreffen sein. Selbst Anliegerverkehr stellt eine Gefahr dar. Besonders am Wochenende sei erheblicher Besucherverkehr gegeben. Diesen Verkehrsteilnehmern sei nicht bekannt, dass auch gehörlose Kinder vor ihrem Auto spielen.

Da bereits jetzt zu schnell gefahren werde, wird gebeten, zusätzliches Herumfahren um den Häuserblock zu unterbinden und verkehrssichernde Maßnahmen einzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung der neuen Baugebiete stellt im Bereich des Stiegkamps eine Ergänzung bzw. Vervollständigung der vorhandenen Anliegerstraße im bereits errichteten Baugebiet dar. Diese sieht eine Ringschließung für diesen überschaubaren Bereich des Wohngebietes vor. Gegenüber einer Stichstraßenlösung sind damit auch Durchfahrten benachbarter Bewohner möglich. Insgesamt handelt es sich aber ausschließlich um Anliegerverkehr. Eine Ringschließung vermeidet unnötiges Rangieren von Müllfahrzeugen und doppelte Vorbeifahrten für Hin- und Rückfahrt. Eine Abweichung von dieser Planung ist nicht vorgesehen. Die geplanten Anliegerstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Eine weitergehende Festsetzung der einzelnen verkehrslenkenden Maßnahmen erfolgt aber nicht über den Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Ausbauplanung der Verkehrsflächen.

Damit die Anregungen der Anlieger des Stiegkamps im Rahmen der Ausbauplanung mitbedacht werden können, wird das für die Ausbauplanung zuständige Tiefbauamt davon informiert.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan kommen die vorgebrachten Anregungen nicht in Frage. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4. Die Anregungen des Forstamtes Münster beziehen sich auf die festgesetzten Waldflächen, die den Bestimmungen der Forstwirtschaft unterliegen.

- 4.1 Die dort vorgeschlagene Fuß- und Radwegeführung durch den südlichen Zipfel der Waldfläche solle nach Süden außerhalb des Waldes verschoben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Wegeverbindung stellt keine Festsetzung dar und ist derzeit so gewählt, dass sie auf der Trasse eines vorhandenen unbefestigten Weges, einschließlich des Durchlasses über den vorhandenen Graben, liegt. Demgegenüber würde bei der Verlegung des Weges nach Süden ein Eingriff in die südlich des Waldes anschließende Hecke vorgenommen, der unter den gegebenen Umständen vermeidbar ist. Der Vorschlag im Bebauungsplan sollte daher beibehalten werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 4.2 Im Westen des Waldes seien die Abstände zwischen Baugrenze und Wald zu gering.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum Gewerbegebiet hin beträgt der Abstand der Baugrenze zum Wald 5-10 m. Er resultiert einerseits aus vorhandenen Gebäuden mit einem Abstand von 4-6 m zum Wald und andererseits aus dem Rechtszustand des bestehenden Bebauungsplans Nr. 218, mit ebenfalls entsprechend geringen Abständen. Die gegenseitige Duldung der nahen Gewerbe- und Walnutzung hat bislang keine negativen Auswirkungen erfahren. Im Rahmen der Unterhaltung der zukünftigen städtischen Waldflächen in Form einer regelmäßigen Begutachtung des Bestandes im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wird eine besondere Gefährdung der benachbarten privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Daher ist ein Unterschreiten auch vertretbar.

Die Einhaltung eines größeren Waldabstandes sollte auch wegen des relativ kleinen Waldbestandes nicht festgesetzt werden.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

5. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster (Dezernat 53 - Umweltüberwachung) befasst sich mit der Lärmschutzthematik

- 5.1 Es wird dargelegt, dass an der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet kein ausreichender Lärmschutz für die zukünftige Wohnbebauung gegeben sei. Dieser Konflikt sei wohl in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt, aber im Rahmen der Planung nicht gelöst worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausgeführt:

„Hinsichtlich des Zufahrtsverkehrs zur Fa. Waldeck wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die derzeitige Situation untersucht. Der gegenwärtige betriebliche Verkehr, der nach den Bestimmungen der TA-Lärm zu beurteilen ist, führt gegenwärtig nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm. Allerdings ist durch den gegenwärtigen Verkehr unter Einhaltung der Richtwerte die Grenze

des zulässigen betrieblichen Verkehrs tags ausgeschöpft. Mehr An- oder Abfahrten sind nicht möglich. Für nächtliche Anlieferungen / Abfahrten ist bei Einhaltung des Immissionsrichtwertes der Grenzbereich bei 2 Lkw gegeben.[...]

Für die Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Havixbecker Straße, die nicht über flächenbezogene Schallleistungspegel erfasst ist, werden sich laut Schalltechnischer Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für gewerbliche Erweiterungen Nutzungseinschränkungen ergeben, da die gegenwärtige Nutzung der Zufahrt bereits die Richtwerte der TA-Lärm ausschöpft. Im Kontext mit der geplanten Nordostumgehung von Roxel ist daher längerfristig bereits eine Erschließung des Gewerbegebietes über den Stodtbrockweg vorgesehen.

Da die konkrete künftige Nutzung des Gewerbegebietes noch nicht absehbar ist, erfolgt die Sicherstellung der Annahmen aus der Immissionsprognose durch Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren.“

Bei allen gewerblichen Veränderungen oder Erweiterungen, die keine zusätzlichen Verkehre erfordern, entsteht damit keine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm. Sollten für gewerbliche Erweiterungen zusätzliche Verkehre erforderlich und für diese nur die Zufahrt von der Havixbecker Straße nutzbar sein, ist zu prüfen, ob die Immissionswerte durch private, bauliche oder organisatorische Maßnahmen eingehalten werden können. Ist das nicht möglich, kann im Rahmen der Mittelwertbildung an Gebäuden im WA-Gebiet im Grenzbereich zu einem Gewerbegebiet der maßgebliche Immissionsrichtwert um ein gewisses Maß überschritten werden. Ansonsten ist an dieser Zufahrt der Immissionsrichtwert ausgeschöpft und es kommt nur eine Erschließung über den Stodtbrockweg in Frage.

Da die konkrete Nutzung im Gewerbegebiet noch nicht feststeht, ist es vertretbar die abschließende Klärung der Vorhabenverträglichkeit erst im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Der seitens des Eingegers aufgezeigte, mögliche Konflikt ist damit auf der Ebene des Bebauungsplans inhaltlich ausreichend gelöst.

Der Stellungnahme der Bezirksregierung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

- 5.2 Es wird darüber hinaus angeregt, die Wohnbebauung erst dann zu errichten, wenn der Lärmschutzwall erstellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist selbstverständlich nur in dieser zeitlichen Abfolge realisierbar, da die Lärmschutzmaßnahme Voraussetzung für die Wohnnutzung ist. Die Maßnahme ist Gegenstand der Realisierung des Bebauungsplans.

Als Festsetzung im Bebauungsplan kommt die vorgebrachte Anregung nicht in Frage. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

6. Die Eigentümer des Wohnhauses Buschkamp 8, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro, und weitere Anwohner der Straße Buschkamp regen in einem nach der Offenlegung des Bebauungsplanes eingegangenen Schreiben an:

- 6.1 Bei der Straße Buschkamp handele es sich um eine schmale Erschließungsstraße, die keinen Geh- oder Radweg besitze. Über die Straße sei der Schwerverkehr / Bauverkehr

des Neubaugebiets Roxel-Nord (nördlich Roxeler Straße) abgewickelt worden, was häufig zu verkehrsgefährdenden Situationen mit spielenden Kindern und älteren Anwohnern geführt habe. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sei die Straße mit der durch die neuen Wohngebäude generierten Verkehrszunahme jetzt ausgelastet und eine weitere Belastung den Anwohnern nicht zumutbar.

Die vorgesehene Verbindung zum Baugebiet Roxel-Nord II sollte aus den genannten Gründen für den motorisierten Durchgangsverkehr durch Verkehrspoller und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesperrt werden. Der Fußgänger- und Radfahrverkehr sollte von solchen Maßnahmen nicht betroffen sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Anliegerstraßen des Baugebiets Roxel-Nord II fügen sich im Bereich der Straße Buschkamp in die vorhandene Straßenstruktur ein und ergänzen sie. Eine Sackgassenlösung für die Straße Buschkamp ist nicht vorgesehen, so dass hier wohl Durchgangsverkehr möglich bleibt, es sich dabei aber ausschließlich um Anliegerverkehr aus dem Wohngebiet Roxel-Nord, ggf. auch Roxel-Nord II handelt. Durch eine weitere Anbindung an die Havixbecker Straße im neuen Baugebiet Roxel-Nord II wird eine gleichmäßigere Verteilung der Anliegerverkehre erfolgen, so dass eine höhere Belastung der Straße Buschkamp nicht erwartet wird. Eine Änderung des Erschließungskonzeptes wird nicht angestrebt.

Die Anliegerstraßen im Baugebiet Roxel-Nord II sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Im Zuge der Ausbauplanung der Verkehrsflächen legt das Tiefbauamt die einzelnen Maßnahmen zur Lenkung und Beruhigung des Verkehrs fest.

Damit die Anregung der Anlieger des „Buschkamp“ in der Ausbauplanung Berücksichtigung finden kann, wird sie an das Tiefbauamt weitergeleitet.

Der Anregung, den Durchgangsverkehr in der Straße Buschkamp durch Festsetzung im Bebauungsplan zu verhindern, sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

- 6.2 Die Straße Buschkamp sei, wie in Punkt 1 dargestellt, bereits durch den Verkehr aus dem Wohngebiet Roxel-Nord (nördlich Roxeler Straße) ausgelastet. Die Nutzung der Straße „Buschkamp“ als Baustraße für das Neubaugebiet Roxel-Nord II würde zu einer Überlastung der Straße und zu erheblichen weiteren Verkehrsproblemen im Bereich der Kreuzung „Buschkamp / Havixbecker Straße“ führen. Insbesondere wären dann die Kinder aus diesem Gebiet auf ihrem Schulweg gefährdet.

Deswegen sollte die geplante Erschließungsstraße für das Gebiet Roxel-Nord II, die direkt von der Havixbecker Straße abgeht, sofort als Baustraße errichtet und der gesamte Bauverkehr über sie abgewickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Baugebiets Roxel-Nord II stellt eine Ergänzung der Siedlung Roxel-Nord und auch der vorhandenen Anliegerstraße Buschkamp dar. Das neue Baugebiet wird grundsätzlich über eine Planstraße direkt von der Havixbecker Straße erschlossen werden.

Erst im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt das Tiefbauamt die Lage und Anzahl der Zufahrten für das neue Baugebiet. Dies geschieht nicht auf der Ebene des Bebauungsplans.

Die Anregung der Anlieger des „Buschkamp“ wird an das Tiefbauamt weitergeleitet, damit sie in der Ausbauplanung Berücksichtigung findet. Nach Absprache mit dem Tiefbauamt kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Anliegern zugesichert werden, dass das Tiefbauamt den Baustellenverkehr für das Baugebiet Roxel-Nord II nicht über den Buschkamp, sondern direkt von der Havixbecker Straße über die neue Gebietsanbindung aus einplanen wird.

Als Festsetzung im Bebauungsplan kommt die Anregung nicht in Frage. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

7. Im Laufe des Planverfahrens hat sich das prozentuale Zuordnungsverhältnis (Bebauung / Verkehr) der Ausgleichsflächen konkretisiert. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Zuordnungsverhältnisse der Ausgleichsflächen ergänzt (Abschnitt 6.6.5 Ausgleichsflächen) und in den Plan wird eine textliche Festsetzung (1.3.4) zur Zuordnung der Ausgleichsflächen aufgenommen (Beschlussvorschlag 1.1.2).