

Bebauungsplan Nr. 462:- Gelmer – Gelmerheide / Zur Eckernheide

Während der Offenlegung wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 462 folgende Anregungen vorgetragen:

1. Das Staatliche Umweltamt weist auf mögliche Immissionen aus der Pferdehaltung auf der Hofstelle Zur Eckernheide 64 hin und reklamiert weiteren Untersuchungsbedarf.

Stellungnahme:

Auf der angesprochenen Hofstelle werden in zwei Stallgebäuden insgesamt ca. 40 Pferde gehalten. Die Stallgebäude besitzen keine Öffnungen mit Ausrichtungen auf die östlich angrenzende, geplante Bebauung. Nach Auskunft der Landschaftskammer verursachen Betriebe mit Pferdehaltung in der Regel keine Immissionen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung sowie der Hauptwindrichtung wurde jedoch ergänzend empfohlen, die bauwilligen Bürger auf mögliche Immissionen hinzuweisen. Dieser Empfehlung wurde in der Planung entsprochen (vgl. „Hinweise Punkt 3.4.“).

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass der Hofinhaber der Verwaltung mitgeteilt hat, dass er im Zuge der anstehenden Wohnbebauung die zurzeit nördlich des in Ost-West-Richtung gelegenen Stallgebäudes befindliche Mistplatte nach Westen in Richtung Dortmund-Ems-Kanal verlagern werde, um diesbezügliche Belästigungen auszuschließen. Außerdem sei mittelfristig von einer Reduzierung bzw. weitgehenden Aufgabe der Pferdehaltung auszugehen, da es keinen Hofnachfolger gebe.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich. Daher sollte der Anregung nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Das Forstamt Münster regt an, die im Plangebiet befindlichen und überwiegend als öffentliche Grünflächen festgesetzten Wallhecke als Wald festzusetzen, da ansonsten „ihre Zerstörung eingeleitet werde“. Außerdem sei der Ersatzbedarf infolge einer teilweisen Überplanung vorhandener Wallheckenbestände (ca. 100 m²) im Bebauungsplan nicht ausreichend bilanziert. Schließlich werden die geringen Abstände zwischen Wald / Wallhecken und der geplanten Wohnbebauung bemängelt.

Stellungnahme:

Die Festsetzung der Wallheckenbereiche als öffentliche Grünfläche wurde zur dauerhaften Erhaltung der Wallhecken getroffen, da nur durch eine gesicherte und fachgerechte Unterhaltung die Existenz der Wallhecken sichergestellt werden kann. Eine Parzellierung der Hecken und Aufteilung auf die privaten Grundstücksflächen wird diesem Anspruch nicht gerecht. Die Bedenken des Forstamtes sind insoweit unbegründet.

Grundsätzlich bedarf es gemäß § 43 (1) Landesforstgesetz im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans und der dabei inhaltlichen Überführung von Wald in eine andere Nutzungsform keines förmlichen Waldumwandlungsverfahrens. Dennoch sind die Belange der Forstbehörde im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen und unterliegen der Abwägung. So ist die Stadt Münster auch aufgrund naturschutzfachlicher Ansprüche gehalten, im Rahmen der Abwicklung der gesetzlichen Eingriffregelung, bei der Kompensation verloren gehende Biotopstrukturen zu ersetzen. Der Ausgleich für die durch die Realisierung des Bebauungsplans beseitigten oder im Hinblick auf einen teilweisen Funktionsverlust beeinträchtigten Wallhecken wird im Rahmen des naturschutzrechtlichen Gesamtausgleichs vollzogen. In diesem Zusammenhang werden auf den

dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen insgesamt rd. 1.700 m² geschlossene Gehölzbestände in Form von Ergänzungen zu bestehenden Waldflächen sowie Neuanlagen von Feldheckenpflanzungen und Gebüsch geschaffen.

Bei der Abstandsforderung des Forstamtes werden fachliche Grundsätze aus der Forstwirtschaft zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan verlieren die Bestände auch die forstrechtliche Beurteilungsgrundlage. Im Rahmen der Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Grünflächen in Form einer regelmäßigen Begutachtung des Bestandes wird eine Gefährdung der benachbarten privaten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Insoweit werden die in der Planung definierten Abstände als vertretbar angesehen, zumal die angrenzenden Wohnbauflächen nicht in Hauptwindrichtung liegen.

Den Anregungen sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschläge 1.2.2 – 1.2.4).

3. Ein Eingeber regt an, das Baufeld südlich der das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden Wallhecke (öffentliche Grünfläche) über den geplanten Fuß- und Radweg zu erschließen, um eine Süderschließung der Baugrundstücke zu vermeiden.

Stellungnahme:

Der geplante Fuß- und Radweg dient neben seiner baugebietsinternen Vernetzungsfunktion im Besonderen auch der notwendigen Unterhaltung der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche. Der Weg ist in 3,00 m Breite vorgesehen. Eine Mitbenutzung zum Zwecke der Fahrverkehrserschließung würde zu potenziellen Konflikten mit dem Fußgänger- und Radverkehr führen. Eine funktionsgerechte Verbreiterung würde in unnötiger Weise zu einer Steigerung des öffentlichen Erschließungsflächenaufwandes (Doppelerschließung) führen. Demgegenüber sind etwaige Nachteile einer (privaten) Süderschließung hinzunehmen, zumal die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen auch unmittelbar an der geplanten Erschließungsstraße errichtet werden dürfen.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.5)

4. Ein Eingeber regt an, die Baugrenzen für das Baufeld im äußersten Nordwesten des Plangebietes (nördlich des Grundstücks Zur Eckernheide 80) geringfügig nach Nordosten - bis auf 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Wulferdingheide 24 und 26 (Grundstückseigentümer sind einverstanden) aufzuweiten.

Stellungnahme:

Da keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedenken bestehen sollte der Anregung gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1)

5. In einer Eingabe wird angeregt, den entlang der Straße Zur Eckernheide vorgesehenen und durch entsprechende Aufweitung der Straßenverkehrsfläche um ca. 2,5 m nach Süden prinzipiell planungsrechtlich abgesicherten Fuß- und Radweg nach Norden in den 10,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen hineinzuverlegen und (zur Schonung des Grünbestandes/Wallhecke) in wassergebundener Decke auszuführen.

Die Anregung wird damit begründet, dass die vorgeschlagene Lösung gegenüber einer Führung in der Straßenfläche - gegebenenfalls unter Verschwenkung der bestehenden Fahrbahn nach Süden - wesentlich kostengünstiger sei. Außerdem beeinträchtigt die angeregte Lösung in einer Weise den vorhandenen Grünbestand (tief wurzelnde Eichen), der nur eine Breite von 3,0 m aufweise. Würde ein 2,5 m breiter Weg, ausgehend von der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche, angelegt, verbliebe ein Abstand von 4,5 m zwischen Weg und Grünbestand bzw. von 6,0 m bezogen auf die „Baumachse“. Sollte die planerische Berücksichtigung der Anregung formell eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Folge haben, wird an der Eingabe nicht fest-

gehalten, um eine weitere Realisierungsverzögerung des Baugebietes (Eigenheimzulage) zu vermeiden.

In einer weiteren Eingabe werden Bedenken zur Aufweitung der Straßenverkehrsfläche nach Süden erhoben. Es wird geltend gemacht, dass die angesprochenen Flächen zwingend für den Eigentümer zum Anbau von Sonderkulturen erforderlich seien. Daher wird angeregt, den geplanten Radweg nach Norden, gegebenenfalls in den öffentlichen Grünstreifen hinein zu verlegen.

Stellungnahme:

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben nicht zum Gegenstand, die konkrete Führung des angedachten Geh- und Radweges abschließend festzulegen. Die Querschnittsaufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der künftigen Ausbauplanung bzw. den dazu ergehenden parlamentarischen Beschlüssen vorbehalten. Hierzu liegt der Verwaltung (Verkehrsplanung) ein entsprechender parlamentarischer Prüfauftrag vor. Planungsrechtlich ist es grundsätzlich möglich, eine öffentliche Wegeverbindung auch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zu führen, so dass die angeregte Lösung ohne Änderung der bauleitplanerischen Festsetzungen realisierbar wäre. Im Sinne einer umfassenden Alternativenaufbereitung erscheint es sinnvoll, die angeregte Lösung in den vorgenannten Prüfauftrag mit einzubeziehen.

Um den Fortgang des laufenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nicht durch eine erneute öffentliche Auslegung zu verzögern sollte der Anregung die festgesetzte Verkehrsfläche der Straße Zur Eckernheide zu reduzieren nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.6)

Die Anregungen werden in die Alternativenprüfung zur Ausbauplanung mit einbezogen. Nach den Beratungen zum Ausbau der Verkehrsfläche in den parlamentarischen Gremien ist ein Minderausbau (gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen) planungsrechtlich zulässig.

6. In einer Eingabe werden Bedenken zur Ausweisung eines öffentlichen Fuß- und Radweges erhoben, der das Grundstück des Eingebers (Gelmerheide 65) zerschneide. Hierdurch werde möglicherweise die betriebliche Entwicklung des ansässigen Tischlereibetriebes empfindlich gestört, da auch die Außenflächen für gewerbliche (Lager-) Zwecke eventuell benötigt werden.

Stellungnahme:

Der geplante Fuß- und Radweg stellt eine direkte Verbindung zwischen „Gelmerheide“ und „Alfersheide“ her, die eine städtebaulich sinnvolle Verknüpfung zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen im Osten und dem geplanten Baugebiet ermöglicht. Aufgrund der großzügig dimensionierten, verbleibenden Grundstücksflächen und in Kenntnis der örtlichen Situation sind die vom Eingaber reklamierten, möglichen, betrieblichen Beeinträchtigungen nicht nachvollziehbar. Aufgrund des hier überwiegenden öffentlichen Interesses an der vorgenannten Wegeverbindung sollte an der getroffenen Ausweisung festgehalten werden.

Der Anregung sollte aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.7)

7. Ein Eingaber regt an, die textliche Festsetzung Nr. 1.5 dahingehend zu ändern, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen und zulässigerweise errichteten Tischlereibetriebes Kordt zulässig sind, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Stellungnahme

Die Einwendung zu der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 bezieht sich offensichtlich auf eine frühere Planfassung die nur eine ausnahmsweise Zulässigkeitsregelung enthielt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 im Entwurf des offengelegten Bebauungsplanes entspricht den Wünschen des Eingebers. Die Anregung ist somit gegenstandslos. Eine Beschlussfassung zu dieser Anregung erübrigt sich.

8. Ein Eingeber regt a, die überbaubare Grundstücksfläche für den Tischlereibetrieb Kordt (Gelmerheide 65) größtmöglich zu erweitern, um etwaigen Betriebserweiterungen planerischen Spielraum zu geben.

Stellungnahme

Das angesprochen Baufenster ist für etwaige Betriebserweiterungen ausreichend dimensioniert. Ohne konkrete Erweiterungsabsichten ist es planerisch nicht zweckmäßig, die getroffenen Festsetzungen zu ändern.

Bei einer städtebauliche Vereinbarkeit ist die Genehmigungsfähigkeit von eventuellen Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall zu prüfen und ggf. durch eine Befreiung von den Festsetzungen oder durch eine Bebauungsplanänderung planungsrechtlich umzusetzen.

Der Anregung sollte aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.8)

9. Ein Eingeber regt an, das in seinem Eigentum befindliche, landwirtschaftlich genutzte Flurstück 173 (Gem. St. Mauritz, Flur 29) als Wohnbaufläche zu überplanen.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan verfolgt das generelle Planungsziel, vorhandene Grünbestände soweit als möglich zu erhalten und in das Plankonzept zu integrieren. Demzufolge wird der auf dem Eingebergrundstück vorhandene Forst planungsrechtlich durch die Festsetzung als „Wald“ gesichert. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als private Grünfläche festgesetzt. Eine bauliche Erschließung ohne Inanspruchnahme des Waldes wäre nur unter Einbeziehung Grundstücke Dritter möglich. Diesbezügliche, gemeinschaftliche Lösungsansätze haben sich als nicht tragfähig erwiesen. Auch bei teilweiser Aufgabe des Zieles zum Walderhalt (Anbindung durch die Waldfläche) wäre bei den zu beachtenden Waldabständen nur eine untergeordnete Teilfläche potenziell bebaubar und hinsichtlich des Erschließungsaufwandes unwirtschaftlich.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.9)