STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 57
der Stadt Munster
„Veestherrnweg“

7. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

(Änderung gem. § 13a Baugesetzbuch- BauGB)

Begründung

Urschrift

Inhalt

Vorbemerkung

1. Ziele und Zwecke der Planung

2. Bedarfsermittlung

3. Raumordnung und Landesplanung

   3.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm
   3.2 Raumverträglichkeit
   3.3 Planungsalternativen

4. Grundlagen der Planung

   4.1 Lage des Plangebietes
   4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
   4.3 Derzeitige Nutzung

5. Festsetzungen und Flächen des Änderungsplans, Hinweise

6. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 Nds. Bauordnung)

7. Umweltprüfung, Vorprüfung

   7.1 Verzicht gem. § 13 Abs. 3 BauGB
   7.2 Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB

8. Immissionsschutz

9. Wasser, Boden, Altlasten, Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Durchführung der Planung und Abwägung

Vorbemerkung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Wilhelm-Bockelmann-Straße 36 – 38 und Neue Straße 2 eine „Fläche für Gemeinbedarf – Post" fest.

Die Wohnungen und Büroräume im Obergeschoss des ehem. Postgebäudes stehen leer, die Post Immobilien GmbH nutzt Teilflächen im Erdgeschoss (Postsortierstelle und Paketdienst) auf Pachtbasis.

Aus der „Fläche für Gemeinbedarf – Post" wurde das Grundstück Wilhelm-Bockelmann-Straße 38 mit aufstehendem Gebäude der ehem. Post verkauft. Die neue Eigentümerin beabsichtigt, das Gebäude aufzustocken und insgesamt einer Wohnnutzung zuzuführen – nach späterer Aufgabe der Pachtfläche auch einschl. des Erdgeschosses. Der bisher ausschließlich öffentliche Nutzungszweck wird somit aufgegeben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der „zivilen" Nutzung bedarf der Änderung des Bebauungsplans.

Die auf dem Grundstück Neue Straße 2 vorhandenen Fernmeldeeinrichtungen bleiben weiterhin bestehen. Für das Wohn- und Geschäftshaus Wilhelm-Bockelmann-Straße 36 bringt die Änderung Planungssicherheit hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten.

Die Intensivierung der Wohnnutzung im zentralen Innenstadtbereich entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadtentwicklung, da hierdurch eine Belebung der Innenstadt und Erhöhung des Kundenpotenzials im zentralen Versorgungsbereich erreicht werden kann. Die Planänderung ist damit ein Beitrag zur Innenentwicklung und städtebaulichen Verdichtung der Innenstadt sowie zur Konversion und erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohn-, Misch- und Kerngebietsnutzung der bisher als „Fläche für Gemeinbedarf – Post" vorgesehenen Grundstücke.

2. Bedarfsermittlung

Der begonnene sukzessive Umbau von Unterkunftsgebäude in den Kasernen zur Schaffung von 1-Raum Appartements reduziert das Angebot an Unterkünften innerhalb der Kasernen mit der Folge, dass nicht anspruchsberechtigten Soldaten keine Unterkunft innerhalb der Kasernen bekommen und sich entsprechende Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes suchen müssen. Dadurch entsteht kurzfristig ein noch nicht abschätzbarer Bedarf an Unterkünften für Soldatinnen und Soldaten, vorzugsweise in 1- und 2 Raumwohnungen oder Wohngemeinschaften in größeren Wohnungen.

Das durch die Planänderung ermöglichte Bauvorhaben mit rd. 20 kleinen Wohneinheiten ist passgenau und bedarfsgerecht auf diese Zielgruppe ausgerichtet.

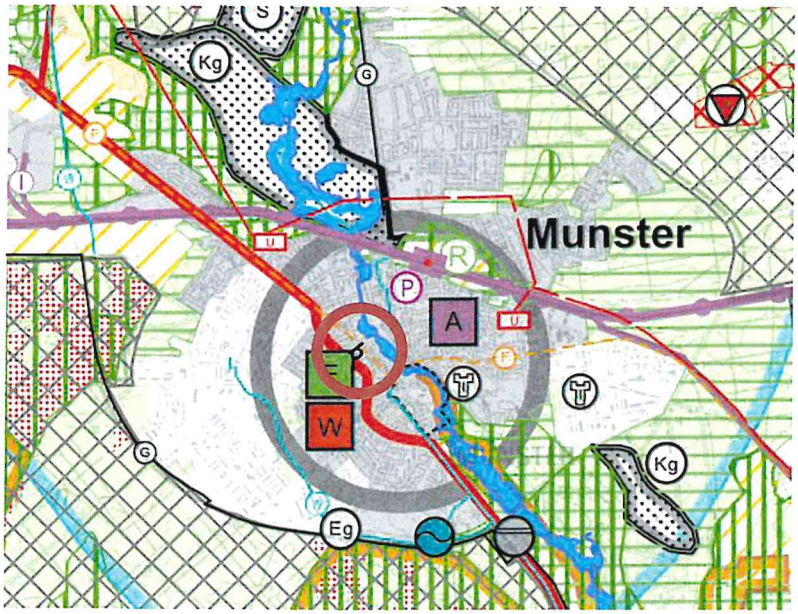
3. Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Grundlage für diese Planänderung sind das

Landesraumordnungsprogramm (LROP)[1] sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP).[2]

3.1 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP 2000 ist aufgrund des Kreistagsbeschlusses zur Neuaufstellung des RROP nicht mehr gültig. Im Entwurf des RROP 2015 liegt die überplante Fläche innerhalb des bebauten Bereiches.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015 - ohne Maßstab

3.2 Raumverträglichkeit

Bei Durchführung von Bauleitplanungen sind Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere das räumliche Konzentrationsgebot der Siedlungstätigkeit auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur sowie der Freiraumschutz, das Vermeidungsgebot für weitere Zerschneidung und Inanspruchnahme der freien Landschaft und von Waldflächen, das Gebot, räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren zu schaffen sowie das Gebot, die Bedeutung des Raumes für Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushaltes, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas zu sichern und hierzu insbesondere vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, da hier Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des zentralen Siedlungsbereiches Munster einer neuen, nicht öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Die Planung verfolgt damit die Nachverdichtung des zentral gelegenen Siedlungsbereiches und berücksichtigt das Konzentrationsgebot.

Die Grundsätze, Ziele und Gebote der Raumordnung sind somit berücksichtigt.

Munster ist Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe u.a. Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.[3] Um der zugewiesenen Schwerpunktaufgabe gerecht zu werden, soll der

[1] Landesraumordnungsprogramm in der Fassung vom 26.09.2017
[2] Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015
[3] Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015, zeichnerische Darstellung

festgestellte Bedarf vorrangig befriedigt werden. Die Planung beachtet die Grundsätze des LROP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung (2.2.1 04 und 06), indem Flächen in integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich (Munster und Breloh) der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden Die Planung ist damit auch an die Ziele des RROP 2.2.1 05 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte) und 2.2.1 02 (Sicherung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum) angepasst.

3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da ein vorhandenes Gebäude mit bisher öffentlicher Nutzung einer nicht-öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll.

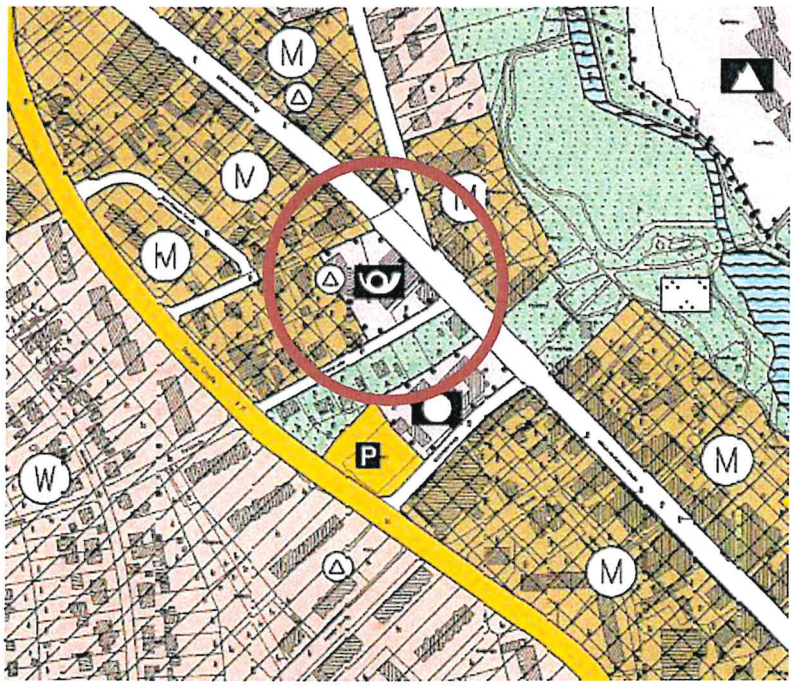
4. Grundlagen der Planung

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Kernstadt Munster.

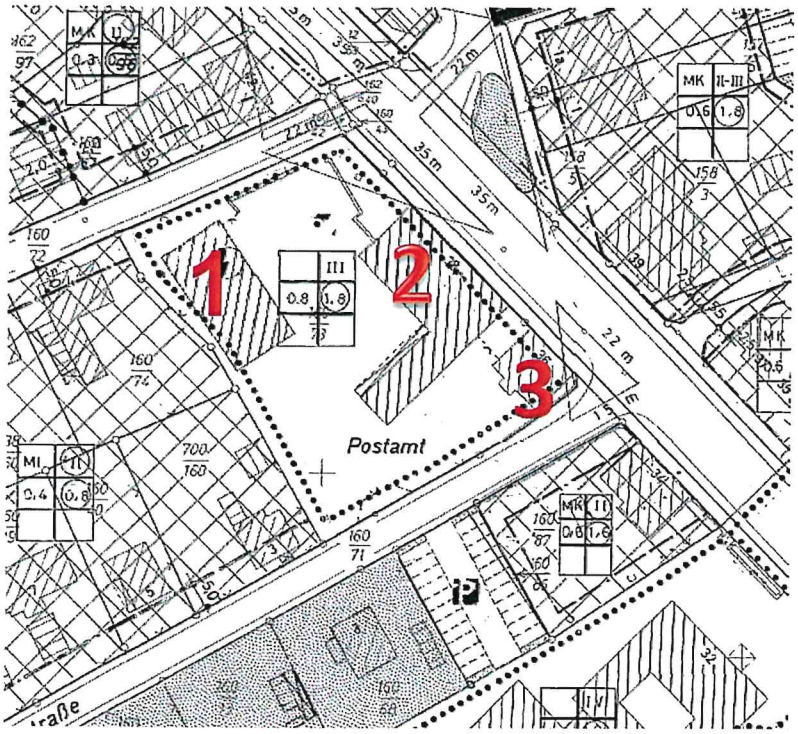
4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Änderungsplanes „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ dar und wird gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Veestherrnweg“ setzt „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – ohne Maßstab

4.2 Derzeitige Nutzung

Das Gebäude **1** wird für technische Fernmeldeeinrichtungen genutzt,
das Gebäude **2** wird im EG durch die Postsortierstelle genutzt. Das OG steht leer
das Gebäude **3** wird im EG gewerblich, im OG zum Wohnen genutzt.

5. Festsetzungen und Flächen des Änderungsplanes, Hinweise

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplans wird im Norden durch die Neue Straße, im Osten durch die Wilhelm-Bockelmann-Straße, im Süden durch die Poststraße und im Westen durch die Grundstücke Neue Straße 4 und Poststraße 3 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst auch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke der Einmündungsbereiche Neue Straße und Poststraße in die Wilhelm-Bockelmann-Straße. Die Bereiche sind ausgebaut und aufgrund des Verkehrsaufkommens und des gewünschten langsamen Heranfahrens in den Einmündungsbereich wird auf die Festsetzung von Sichtdreiecken verzichtet.

b) Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsplan setzt entsprechend der angrenzenden Festsetzungen MI - Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO sowie MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest.

Im Mischgebiet sollen aufgrund der Größe des Gebietes und der angrenzenden Wohnnutzung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.

2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig sein (§ 9 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO).

Im Kerngebiet sollen aufgrund der umgebenden Einzelhandelsnutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 7 Abs.2 Nr. 5 und 2 BauNVO) nicht zulässig sein (§ 9 Abs.1 i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO).

Wohnungen gem. § 7 Abs.3 BauNVO, die nicht unter Abs.2 Nr.6 BauNVO fallen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Erdgeschoss des Kerngebiets ausnahmsweise zulässig sein (§ 9 1bs.1 BauGB i.V. mit § 1.5 BauNVO).

Die Festsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans („In den als MK - Kerngebiet festgesetzten Gebieten sind Spielhallen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops nicht zulässig") gilt auch für diese 7. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs.1 BauGB).

c) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MK mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzt, eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung nicht festgesetzt. Im MI wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt; darüber hinaus eine offene Bauweise und eine maximal 3-Geschossigkeit. Die überbaubare Fläche im Baugebiet wird durch Baugrenzen definiert.

Entlang einer Tiefe von 10.00 m zur Wilhelm-Bockelmann-Straße wird die Grenze der unterschiedlichen Nutzung zwischen Kern- und Mischgebiet festgesetzt. Dies ermöglicht weiterhin eine kerngebietstypische Nutzung entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße.

d) Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Böden durch Versickerung auf den Grundstücken möglich. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, kann das Wasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Weitere Hinweise und Bedingungen sind unter Ziffer 9 aufgeführt.

e) Flächen

Gesamtfläche des Änderungsplans	3.436 m²
Kerngebiet	934 m²
überbaubare Fläche gem. GRZ	747 m²
Mischgebiet	2.502 m²
überbaubare Fläche gem. GRZ	1.501 m²

f) Hinweise

Auf dem Plan wird auf die Lage des Plangebiets im Wassergewinnungsgebiet sowie auf die Immissionsbelastung durch die Lage der Stadt zwischen den Truppenübungsplätzen hingewiesen.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 Abs. 6 Nds. Bauordnung - NBauO).

Die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 57 „Veestherrnweg“ gilt auch für diesen 7. Änderungsplan.

7. Umweltprüfung, Vorprüfung

7.1 Verzicht gem. § 13 Abs. 3 BauGB

Durch die Planänderung werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im Übrigen gelten für diesen Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eventuelle Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insoweit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

7.2 Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB

Durch die Planung wird eine „Fläche für Gemeinbedarf – Post“ in ein Misch- und Kerngebiet geändert. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung bleiben gleich. Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Planung nicht begründet.

Die Gesamtfläche des Änderungsplans beträgt rd. 3.830 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB ist nicht erforderlich, da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13a Abs.1 S.2).

8. Immissionsschutz

Durch die Lage des Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und -Süd sowie innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und außerdem in der Nähe zu großen Liegenschaften der Bundeswehr können die durch militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen.

Insbesondere der hier vorherrschende Schießlärm und tieffrequente „Panzerlärm“ ist eine atypische Lärmart und wird von bisher geltenden Richtlinien nicht erfasst, ihre Anwendbarkeit ist zumindest eingeschränkt.

Unabhängig davon hat das Bundesministerium der Verteidigung zur Schließung der Regelungslücke zur TA Lärm und Sicherstellung der gem. BImSchG zulässigen Immissionswerte Dienstvorschriften erlassen (Zentrale Dienstvorschrift A1-2031/2-6000; Bereichsdienstvorschrift C-2031-2; Stand 2015). Danach sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (Einstellen oder Verlegen der Lärmquelle u.a.), wenn im Rahmen des vorgeschriebenen Lärmmanagements festgestellt wird, dass Richt- oder Immissionswerte überschritten werden und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich von Wohngebieten nicht gewährleistet ist.

Da diese militärischen Immissionen im Gebiet der Stadt Munster nicht gänzlich vermeidbar sind, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

9. Wasser, Boden, Altlasten, Ver- und Entsorgung

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und nach hydrogeologischem Gutachten von 2017 im Einzugsbereich des Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserwerks Munster III. Ein Wasserschutzgebiet und somit eine Wasserschutzverordnung gibt es nicht. Nach dem NIBIS-Kartenserver ist das Schutzpotential für diesen Bereich als gering gekennzeichnet. Aus Vorsorgegründen muss der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingeschränkt bzw. sehr sorgfältig erfolgen. Ein Einbau von Ersatzbaustoffen im Wirkungsbereich Boden-Grundwasser, die auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist nicht zulässig.

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind Auflagen zum Betrieb der Baustelle (z. B. nur Einsatz von biologisch schnell abbaubaren Schmierstoffen und Schalölen) und Vorgaben für den Einsatz von Ersatzbaustoffen im Wirkungsbereich Boden-Grundwasser festzusetzen (Einhaltung der Anforderungen gemäß LAGA M 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, hier Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil I u. III vom 06.11.2003 und Teil II vom 04.02.2004) für den Einsatz in Wasserschutzgebieten).

Sollte bei den Erschließungsarbeiten eine bauzeitliche Grundwasserhaltung notwendig werden, so ist diese bei der unteren Wasserbehörde mind. einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu beantragen. Boden, der keiner baustellenseitigen Verwertung zugeführt werden kann, ist auf die Parameter der LAGA M20 zu untersuchen. Der Einbau von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen. Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, sollten keine auswaschbaren wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Um-wandlung wassergefährdend wirken. Sollten evtl. Recyclingprodukte eingesetzt werden, so ist die LAGA M 20 einzuhalten."

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen ist Folgendes zu beachten und als verbindliche Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen:

„Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sehr sorgfältig erfolgen. Baumaschinen und Geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Bindemittel für Öl- und Treibstoffe sind in ausreichender Menge bereit zu halten. Der Tankvorgang von aktuell im Baustellenbetrieb eingesetzten Baufahrzeugen sollte unter Verwendung von tropfsicheren Umfülleinrichtungen mit einer Überfüllsicherung, die den Füllvorgang selbstständig unterbricht, erfolgen. Als Vorsorgemaßnahme ist beim Tankvorgang eine flüssigkeitsdichte Auffangwanne unterzustellen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist das Katastrophenschutzzentrum Soltau (Tel. 05191-92929) zu informieren."

Sollten bei Tiefbauarbeiten Hinweise auf Boden- und/ oder Grundwasserbelastungen bekannt werden, ist die Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverzüglich einzuschalten.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen soll vollständig zur Versickerung gebracht werden. Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung erfolgen. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand. Durch

geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt.

Boden

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorten ist nichts bekannt.

Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser sind durch die vorhandenen Anlagen bzw. werden durch die Versorgungsunternehmen sichergestellt.

10. Brandschutz

Die Stadtwerke Munster-Bispingen GmbH bestätigen mit Schreiben vom 12.02.2020 die mögliche Löschwasserentnahme von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz in einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Löschwasserentnahme nur ein Grundschutz zur Verfügung steht und die genannte Menge nur unter normalen Betriebsverhältnissen im Trinkwassernetz zur Verfügung steht.

11. Durchführung der Planung und Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die während der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und ggf. im Plan und in der Begründung berücksichtigt.

Munster, im Oktober 2020

Stadt Munster
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

Rudolf Horst
Erster Stadtrat