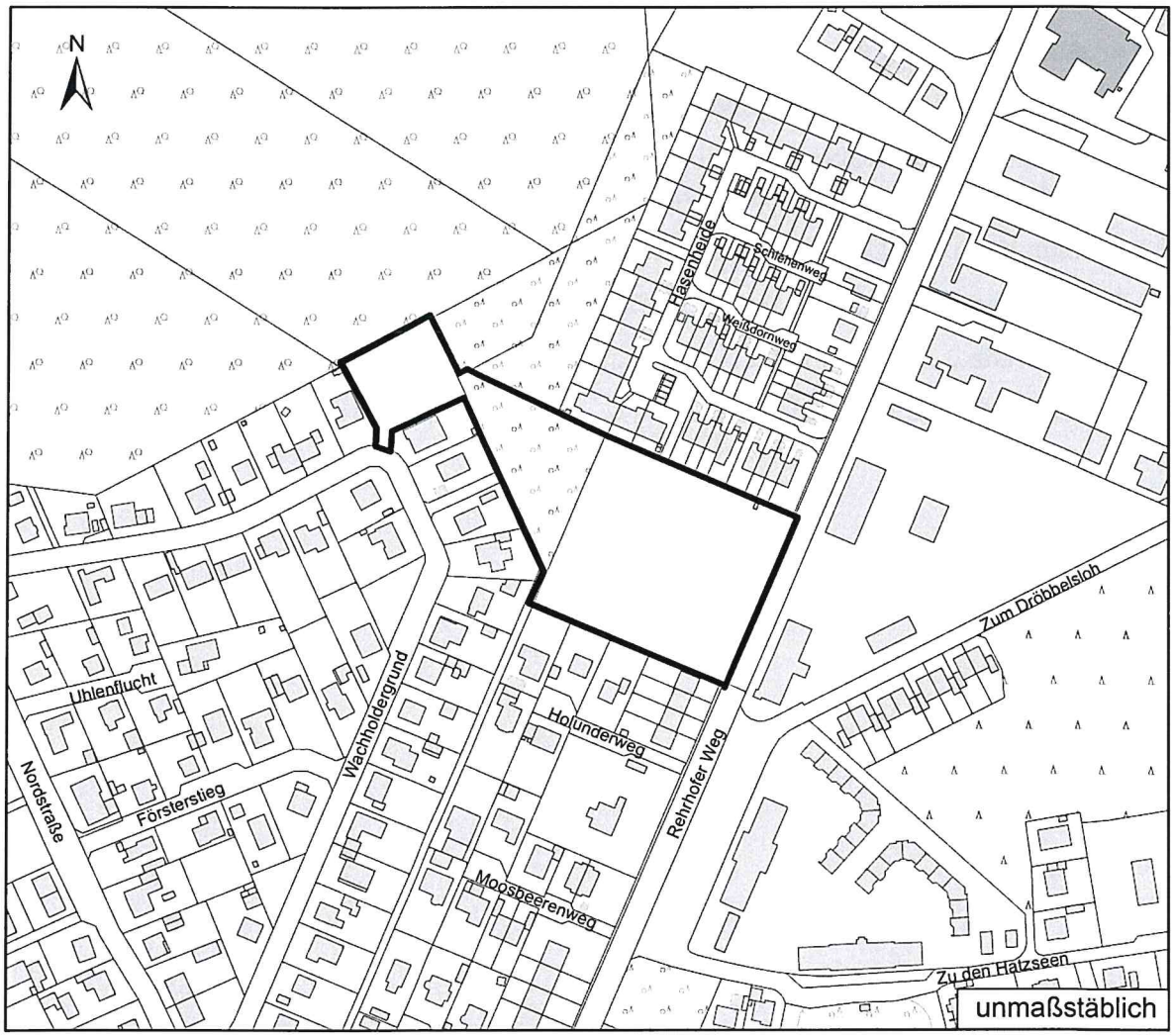
Landkreis Heidekreis

STADT MUNSTER

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ der Stadt Munster

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 2
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Bedarfsermittlung 3
4. Raumordnung und Landesplanung 4
4.1 Darstellung im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 4
4.2 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 5
4.3 Landschaftsrahmenplan 2013 Heidekreis (LRP) 5
4.4 Raumverträglichkeit 6
5. Planungsalternativen 6
6. Grundlagen der Planung 6
6.1 Lage des Plangebietes 6
6.2 Flächennutzungsplan 7
6.3 Bebauungsplan 7
6.4 Derzeitige Nutzung 8
7. Festsetzungen des Bebauungsplans, Hinweise 8
8. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 6 NBauO) 8
9. Umweltprüfung und Umweltbericht 8
10. Bodendenkmale 9
11. Brandschutz 9
12. Durchführung der Planung 9

1. Vorbemerkung

Mit der am 13.10.2020 in Kraft getretenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ wurde die bisher als Grünfläche festgesetzte und mit Wald bestandene stadteigene Fläche zwischen den Straßen „Holunderweg“ und „Hasenheide“ sowie die städtische Fläche des ehemaligen Spielplatzes „Wacholdergrund“ (Grundstück: „Wacholdergrund 39“) als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Hierbei handelte es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im zentralen Siedlungsbereich von Munster.

Städtebauliches Ziel dieser Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einem WA – Allgemeines Wohngebiet. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 des 6. Änderungsplanes wurde in diesem Zusammenhang die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Grundstück begrenzt.

Auszug aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ (ohne Maßstab)

Inzwischen steigt die Nachfrage nach verdichtetem Wohnen im zentralen Siedlungsbereich von Munster stetig. Dies betrifft insbesondere die Nachfrage nach Singlewohnungen, altersgerechten / barrierefreien Wohnungen sowie Soldatenwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Mehrere Investoren haben in diesem Zusammenhang bereits ihr Interesse bekundet, entsprechende Mehrfamilienhäuser im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ zu errichten. Vom besonderen Interesse sind hierbei die an die Straße „Rehrhofer Weg“ angrenzenden Grundstücke, für die eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist.

Durch die allgemeine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Grundstück, ist jedoch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im gesamten Plangebiet zurzeit nicht zulässig.

Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und somit die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Plangebiet, bedarf es aus diesem Grund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“.

3. Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für das Plangebiet erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“.

Die Prüfung des Bedarfs an Wohnbauflächen erfolgte dabei auf der Grundlage der wegweiser-kommunen.de der Bertelsmann Stiftung, die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), die Wohnungsmarktbeobachtung 2014-2015 „Perspektive 2035“ der NBank sowie eigenen Erhebungen.

Danach wird der Stadt Munster für den Zeitraum 2021-2025 ein Bedarf von 38 Wohneinheiten, bis 2030 von weiteren 34 Wohneinheiten – bis 2030 somit 72 Wohneinheiten prognostiziert. Der prognostizierte Bedarf verteilt sich dabei auf 53 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 19 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Diese Prognose berücksichtigt jedoch nicht den anstehenden Wohnraumbedarf von Soldatinnen und Soldaten.

Am 31.12.2020 sind in den Kasernen 1.133 Soldatinnen und Soldaten gemeldet[1]. Die Wohnkapazitäten dort sind erschöpft, Unterkunftsgebäude werden geplant und gebaut, wobei berücksichtigt wird, dass nicht alle Soldatinnen und Soldaten aufgrund ihres Alters einen Anspruch auf Wohnraum innerhalb der Kaserne haben. Vmtl. bis zu 300 Personen werden Wohnraum außerhalb der Kasernen suchen. Neben Wohnungsangeboten für Wohngemeinschaften ist festzustellen, dass für diesen Personenkreis zunehmend kleine „Pendlerwohnungen“ durch Neubau von Geschosswohnungsbau gedeckt wird.

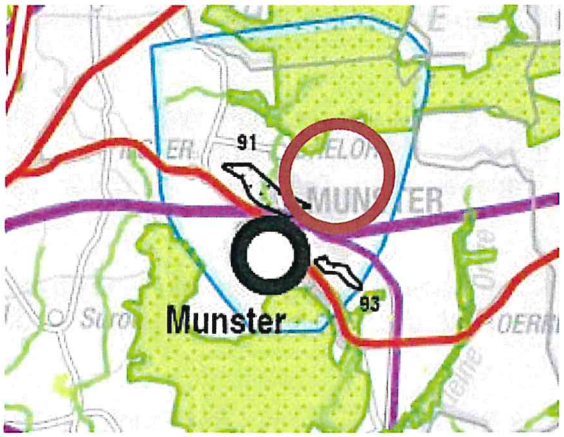
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ wurde Baurecht für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen. Der Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wurde jedoch nicht berücksichtigt/gedeckt.

Mit dieser Änderung wird im Plangebiet Baurecht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bedarfsgerechten Wohneinheiten geschaffen. Auch ohne des noch nicht in der Prognose berücksichtigen Wohnraumbedarfs von Soldatinnen und Soldaten, liegt die Ausweisung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Prognosebereich 2021-2030 und ist hierausfolgend als bedarfsgereicht einzustufen.

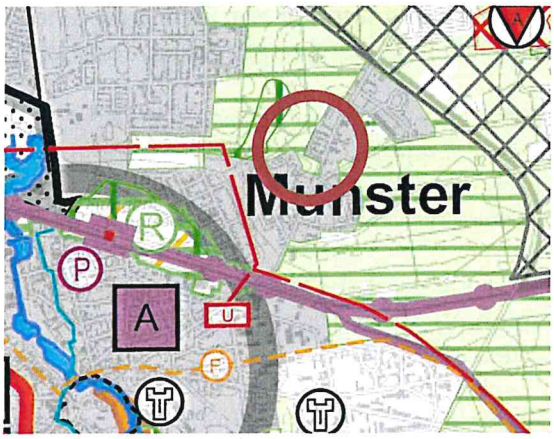
[1] Stadt Munster, eigene Erhebung

4. 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 Niedersachsen 2017 (LROP)[2] sowie das Regionale Raumordnungsprogramm, Entwurf 2015 (RROP)[3].



Ausschnitt aus dem LROP 2017 (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem RROP; Entwurf 2015 (ohne Maßstab)

4.1 Darstellung im Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Aus der zeichnerischen Darstellung des LROP im Maßstab 1:500.000 lassen sich keine Vorgaben für das Plangebiet ableiten.

Gem. Verordnung über das LROP zu den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes (1.1.02) sollen u.a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.
Es sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Strukturen, siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. (2.1 01) und die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (2.1 05).

Munster ist Mittelzentrum (2.2 07) mit der Schwerpunktaufgabe u. a. Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. In diesem Zusammenhang wurde das Plangebiet bereits mit dem 6. Änderungsplan als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur weiteren Befriedigung des o. a. Bedarfs an Wohnbauland bzw. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet geschaffen.

Bei der vorgesehenen Änderung der 6. Planänderung handelt es sich um eine inhaltliche Änderung. Das Plangebiet sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Planung beachtet damit unverändert die Grundsätze des LROP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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

4.2 Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP 2000 ist aufgrund des Kreistagsbeschlusses zur Neuaufstellung des RROP nicht mehr gültig. Die im Entwurf des RROP 2015 vorgesehenen Ziele und Grundsätze 2.2.1.01 („Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System zu erfolgen“), 2.2.1.05 („Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte auszurichten“) sowie 2.2.2.03/04 (Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten) werden durch die Änderungsplanung berücksichtigt und beachtet.

Gem. der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die überplante Waldfläche als Vorbehaltsgebiet für Wald und Erholung dargestellt. Mit dem 6. Änderungsplan wurde diese Fläche bereits als WA – Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Abweichung von der Darstellung im Entwurf des RROP war vertretbar.

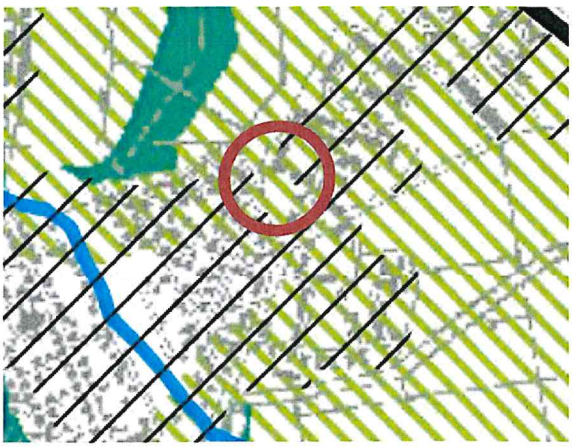
Bei der vorgesehenen Änderung der 6. Planänderung handelt es sich um eine inhaltliche Änderung. Das Plangebiet sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Ziele und andere Grundsätze des Entwurfes des RROP 2015 stehen der Planung nicht entgegen.

4.3 Landschaftsrahmenplan 2013 Heidekreis (LRP)[4]

Die Karte 5 „Zielkonzept“ sieht für das Plangebiet als Zielkonzept-Kategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“ vor. Als Ziel der Kategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung“ sieht die Karte 5a „Zielkonzept / Verbundsystem“ für das Plangebiet „Wv – Vernetzung naturnaher Wälder“ vor.

Ausschnitt aus dem LRP 2013 – Karte 5 (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem LRP 2013 – Karte 5a (ohne Maßstab)

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans stehen der Planung jedoch nicht entgegen, da sich diese Änderung des gerade erst rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes inhaltlich auf die ohnehin zulässigen baulichen Auswirkungen beschränkt und hieraus folgend keine (neuen) Eingriffe in Natur & Landschaft vorbereitet werden.

[4] Landschaftsrahmenplan Heidekreis 2013

4.4 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 Pflanzen-welt sowie des Klimas zu sichern und hierzu insbesondere vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.

Die Prüfung der Raumverträglichkeit ist bereits im Rahmen der 6. Planänderung erfolgt und hat auch für diese Planänderung, da es sich hierbei lediglich um eine inhaltliche Änderung der 6.Planänderung handelt, unverändert fortbestand.

Bei der 6. Planänderung handelte es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da hier Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des zentralen Siedlungsbereiches Munster einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Hierbei wurde ein aufgegebenes Spielplatzgrundstück sowie eine Waldfläche einer Wohnbebauung – WA – Allgemeines Wohngebiet – zugeführt.

Die Planung verfolgte die Nachverdichtung des zentral gelegenen Siedlungsbereiches und berücksichtigte des Konzentrationsgebot. Außenbereichsflächen wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden gem. gutachtlicher Stellungnahme zum Wald- und Artenschutz (alw – Arbeitsgruppe Land und Wasser, Prof. Dr. T. Kaiser, Aktualisierung 2020) berücksichtigt.

Die Grundsätze, Ziele und Gebote der Raumordnung wurden mit der Planung ebenfalls erfüllt.

5. Planungsalternativen

Bei der vorgesehenen Planänderung handelt es sich um eine inhaltliche Änderung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“. Das Plangebiet sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Eine Abwägung von Planungsalternativen ist aus diesem Grund in diesem Fall nicht erforderlich.

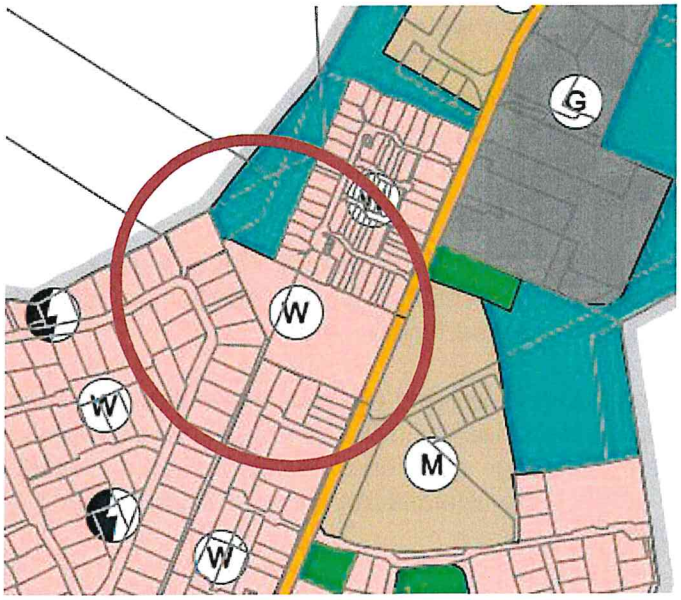
6. Grundlagen der Planung

6.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt im Siedlungsgebiet von Munster-Nord, südlich der Straße „Hasenheide“, westlich der Straße „Rehrhofer Weg“, nördlich der Straße „Holunderweg“ und östlich der Straße „Wacholdergrund“.

6.2 Flächennutzungsplan

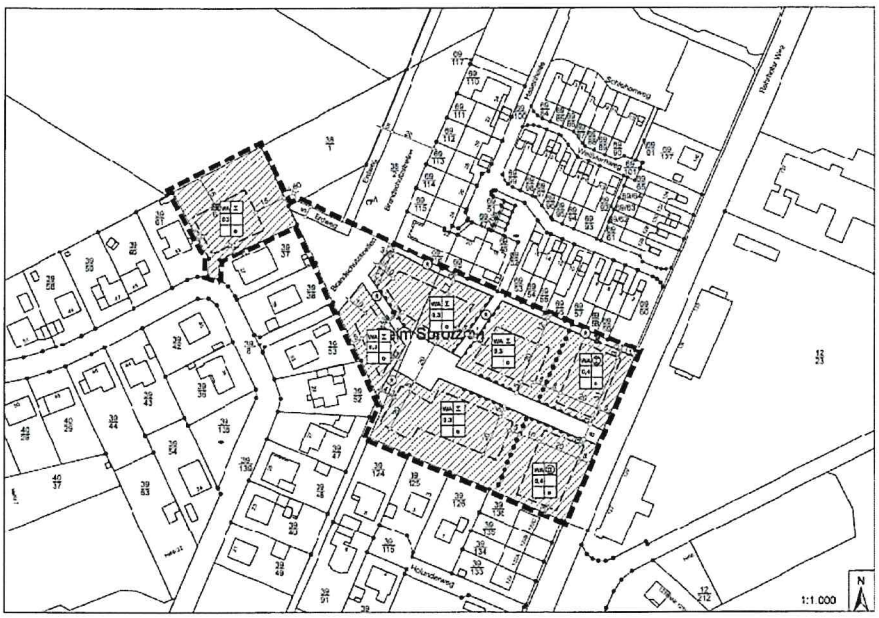
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Änderungsplanes „Wohnbaufläche“ dar, so dass dieser Bebauungsplan auf dieser Grundlage entwickelt wurde.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6.3 Bebauungsplan

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ einschließlich des Grundstückes „Wacholdergrund 39-42“ des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nordstraße / Speckenmoor“ setzt für den Planbereich WA - Allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Fußweg fest.



Auszug aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ (ohne Maßstab)

6.4 Derzeitige Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden entsprechend den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Humboldtstraße“ genutzt. Um die Bebaubarkeit der Wohnbaufläche herzustellen, wird die angrenzende Straßenverkehrsfläche aktuell baulich erschlossen. Das an die Straße „Wacholdergrund“ angrenzende Grundstück wird aktuell mit einem Wohnhaus bebaut.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans, Hinweise

a) Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Grundstück
Die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl auf zwei Wohnungen je Grundstück verfolgt den Zweck, den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr sowie die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf ein dem städtebaulichen Charakter der Umgebung entsprechendes verträgliches Maß zu beschränken.

Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke, für die eine zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist, um auf diesen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

b) Hinweise
Auf dem Plan wird darauf hingewiesen, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Hinweise der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ der Stadt Munster unverändert auch für diesen Änderungsplan fortgelten.

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

Die örtliche Bauvorschrift der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ gilt für diesen 7. Änderungsplan unverändert weiter.

9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Aufstellungsverfahren für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit der Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- keine Eingriffe in den Boden sowie in Natur- und Landschaft ermöglicht werden, die nicht auch bereits heute auf der Basis der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Humboldtstraße“ zulässig wären.

Vor diesem Hintergrund haben die im Rahmen der Aufstellung des 6. Änderungsplanes bereits eingeholten gutachtlichen Stellungnahmen zum Wald- und Artenschutz (alw – Arbeitsgruppe Land und Wasser, Prof. Dr. T. Kaiser, Aktualisierung 2020) nach wie vor und unverändert auch für diese Änderung bestand.

Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, da mit diesem Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen.

10. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.
Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt dennoch unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Munster oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

11. Brandschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden teilweise direkt an ein Waldgebiet des Truppenübungsplatzes Munster-Nord sowie im Norden, Süden und Südwesten an eine bereits vorhandene Wohnbebauung. Bereits im 6. Änderungsplan wurden im Rahmen des Brandschutzes zum einen angemessene Abstände zum Schutz des Waldes bzw. der Wohnbebauung festgesetzt, welche mit dieser Änderung nicht verändert werden, und zum anderen steht genügend Löschwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung für den Grundschutz (4 Überfluthydranten mit jeweils 96 m³/h) zur Verfügung.

12. Durchführung der Planung

Aufstellungsbeschluss	03.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (Böhme Zeitung)	24.02.2022
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	03.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (Böhme Zeitung)	24.02.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.03.2022 – 07.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom…	22.02.2022 – 07.04.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	07.07.2022

Munster, im August 2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag:
Stephan Beck
Stephan Beck
FG 31 - Bauverwaltung