STADT MUNSTER

Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Munster „Gewerbegebiet Ilster“

2. Änderung

(gem. § 13a Baugesetzbuch - BauGB)

Begründung

Fassung Bekanntmachung

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Planungsalternativen
5. Grundlagen der Planung
   - 5.1 Lage des Plangebietes
   - 5.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan
   - 5.3 Derzeitige Nutzung
6. Festsetzungen und Flächen des Änderungsplanes
7. Umweltprüfung, Natur und Landschaft
   - 7.1 Verzicht gem. § 13 Abs. 3 BauGB
   - 7.2 Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB
8. Immissionsschutz
9. Wasser, Boden, Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Durchführung der Planung und Abwägung

1. Vorbemerkung

Die noch nicht bebauten, aber planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen in Munster sind vergeben, die Flächen westlich der Straße Regenfeld im Gewerbegebiet Ilster sind – trotz planungsrechtlicher Sicherung – kurzfristig nicht verfügbar.

Im Gewerbegebiet Munster – Nord sind alle stadteigenen Flächen vergeben und werden gewerblich genutzt. Das Gewerbegebiet „ehemalige Örtzetalkaserne" wird ebenfalls plangemäß gewerblich genutzt.

Mittlerweile liegen Anfragen nach kleineren gewerblichen Bauflächen vor, die nicht bedient werden können.

Vor diesem Hintergrund sind kurzfristig gewerbliche Bauflächen auszuweisen und entsprechender Nutzung zuzuführen. Hierzu sollen vorrangig geeignete und erschlossene Flächen in bestehenden Gewerbegebieten geprüft und ggf. überplant werden.

Aus dem im planerischen Gesamtkonzept für das Gewerbegebiet Ilster vorgesehene und im Bebauungsplan festgesetzten inneren Grünzug soll eine an die Straße Regenfeld angrenzende Grünfläche gewerblich genutzt werden. Der Grünzug östlich davon bleibt erhalten und durch einen Fußweg an das Straßennetz angebunden. Die im Grünzug vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt. Dass zur Sicherung gewerblicher Entwicklung auch integrierte Ausgleichsflächen – mit entsprechenden Kompensationen- herangezogen und somit ursprüngliche Plankonzepte angepasst werden, darf im Sinne der Innenentwicklung nicht ausgeschlossen sein und entspricht in diesem Fall dem Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine zügige Verfügbarkeit als gewerbliche Baufläche.

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]
Munster ist Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe u.a. Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.[3] Um der zugewiesenen Schwerpunktaufgabe gerecht zu werden, soll der unter Abschnitt 3 festgestellte Bedarf vorrangig durch stadteigene Flächen – insbesondere zu günstigen Bedingungen- befriedigt werden. Die Planung beachtet die Grundsätze des LROP zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung (2.2.1 04 und 06), indem vorrangig stadteigene Flächen in integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich (Munster und Beloh) zur Verfügung gestellt werden sollen. 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 Arbeitsstätten) angepasst.

---

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

4. Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Bedarfs und der raumordnerischen Rahmenbedingungen ergeben sich zur Umnutzung integrierter und erschlossener Flächen keine Alternativen.

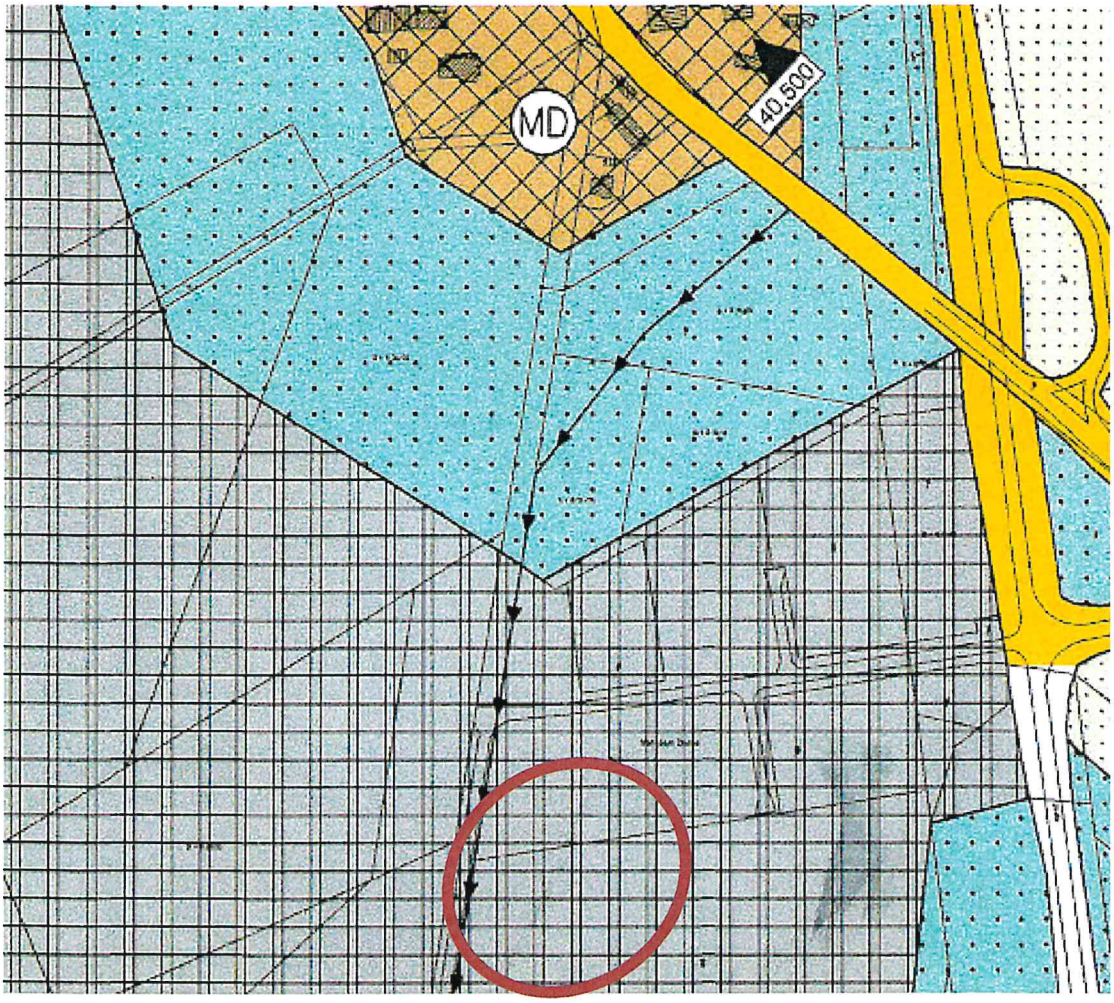
5. Grundlagen der Planung

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes Ilster und ist von der Straße Regenfeld erschlossen.

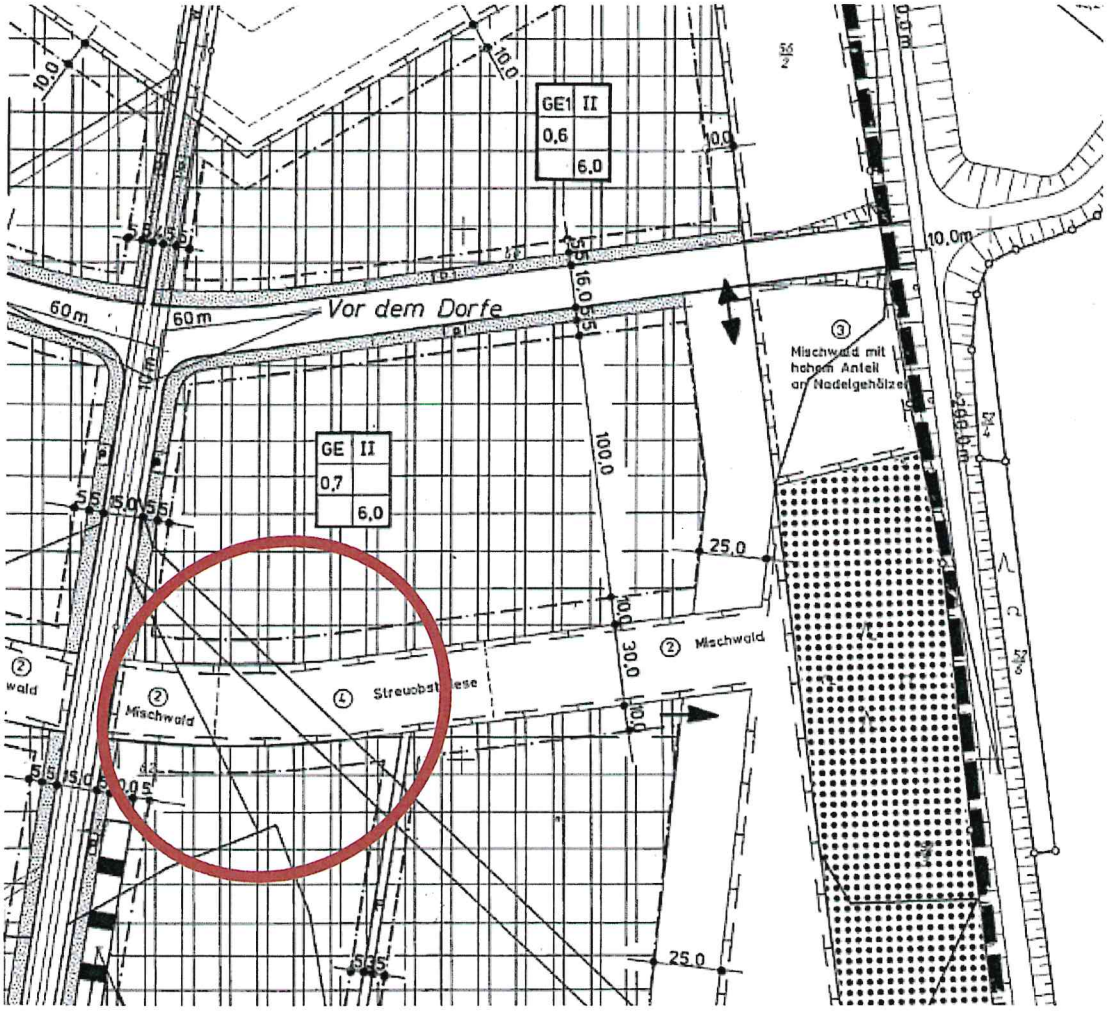
5.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereiches des Änderungsplanes Gewerbliche Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Ilster“ setzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – ohne Maßstab

5.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist derzeit eine Grünfläche. Vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden gewerblichen Bedarfs wurden die vorgesehenen Maßnahmen bisher nicht umgesetzt.

6 Festsetzungen und Flächen des Änderungsplanes

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsplans wird im Westen durch die Straße Regenfeld, im Norden und Süden durch vorhandene Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung und im Osten durch Grünflächen begrenzt.

b) Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsplan setzt entsprechend der angrenzenden Festsetzungen GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend der Festsetzung Nr. 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorhaben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-

gebäude), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) i.V. mit § 1 BauNVO unzulässig. Tankstellen für den Eigenbedarf sind zulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden Baugebiete mit GRZ 0,7, zwei Vollgeschosse und einer Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Darüber hinaus wird durch Baugrenzen die überbaubare Fläche im Baugebiet definiert.

d) Flächen

Gesamtfläche des Änderungsplans	3.360 m²
Gewerbegebiet	3.360 m²
überbaubare Fläche gem. GRZ	2.200 m².

e) Sonstige Festsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen sowie die Örtliche Bauvorschrift des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet Ilster" einschl. der Festsetzung des 1. Änderungsplans gelten auch für diesen 2. Änderungsplan.

7 Umweltprüfung, Natur und Landschaft

7.3 Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vor dem Hintergrund struktureller Entwicklungen (Demografie, Gewerbekonzentration entlang der A 7...) hat die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen und Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Stadt Munster existenzielle Bedeutung. Die Lage des zentralen Siedlungsbereiches zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd, die ausgedehnten Waldflächen im Südosten, die Niederungsflächen und Feuchtgebiete entlang der Örtze einschl. des bis in das Siedlungsgebiet hineinreichende Naturschutzgebiet „Tal der Kleinen Örtze" sowie die geringe Größe der landwirtschaftlichen Flächen als Erwerbsgrundlage der wenigen Landwirte lassen kaum Raum für Siedlungs- und Stadtentwicklung.

Maßnahmen der Innenentwicklung, die bauliche Nutzung integrierter, erschlossener Flächen, sind daher das vorrangige Ziel der Stadtentwicklung in Munster. Dies können durchaus auch Kompensationsflächen sein (vgl. Planungen im Bereich des Gewerbegebietes Munster-Nord), kann zur Aufgabe ursprünglicher Planungskonzepte oder zu Konflikten mit z.B. Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes führen. Dabei wird in diesem Fall in Abwägung der unterschiedlichen Belange einer Umnutzung in gewerbliche Baufläche im Zuge der Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer landschaftsgerechten Eingrünung dieser im inneren Bereich des Gewerbegebietes liegenden Fläche gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten. Die Alternative wäre eine Überplanung von Außenbereichsflächen. Dies entspricht aber nicht den Vorgaben des § 1a (2) BauGB.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind auf der Änderungsfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die jedoch vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden gewerblichen Bedarfs bisher nicht umgesetzt wurden. Die Umsetzung der

Maßnahmen erfolgt nun im entsprechenden Umfang (Mischwald ca. 1.100 m², Streuobstwiese ca. 2.300 m²) auf dem städtischen Flurstück 27/8, Flur 7, Gemarkung Breloh in der auf den Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des 2. Änderungsplans folgenden Pflanzperiode in Ergänzung dort bereits durchgeführter Pflanzungen.

Die Waldaufforstung erfolgt durch flächige Bepflanzung mit einer Dichte von 6.000 Pflanzen/ha mit folgende Arten:

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Sand-(Hänge-)Birke (*Betula pendula*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

7.4 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 § 2 a 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.

8 Immissionsschutz

Durch die Lage des Siedlungsgebietes der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-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 Nutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar, weshalb der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis enthält.

9 Wasser, Boden, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und nach hydrogeologischen Gutachten von 2017 im Einzugsbereich des Trinkwassergewinnungsgebietes des Wasserwerks Munster III. Nach dem NIBIS-Kartenserver des LBEG ist das Schutzpotential für diesen Bereich als gering gekennzeichnet. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muss daher 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.

Es ist daher erforderlich, dass bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen Folgendes zu beachten und als verbindliche Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen ist:

„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.

Außerdem 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)."

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.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen vollständig zur Versickerung gebracht werden. Das auf den befestigten Flächen 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. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche einschließlich der Grundstückszufahrten gelangt.

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

10 Brandschutz

Löschwasser steht aus der öffentlichen Wasserversorgung für den Grundschutz (mind. 48 m³/h für 2 Std.) zur Verfügung.

11 Durchführung der Planung und Abwägung

Durch die Planaufstellung soll die Nachverdichtung durch Umnutzung von öffentlichen Flächen und Arrondierung des Siedlungsgefüges ermöglicht werden. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grenzen beträgt ca. 1.540 m². Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2019 bis einschl. 06.02.2019 und Benachrichtigung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Während der Auslegungsfrist wurden insgesamt 9 Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange vorgelegt, Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor. Die kritische Sicht der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Überplanung

des Grünzugs wird vor dem Hintergrund des Bedarfs an gewerblicher Baufläche, des Ziels der Innenentwicklung und der Vorgabe des § 1a (2) BauGB zur Kenntnis genommen.

Munster, im März 2019

Stadt Munster
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

Rudolf Horst
Erster Stadtrat