Bebauungsplan Nr. 77 "Humboldtstraße II"

der Stadt Munster

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen

1. Planungsanlaß
2. übergeordnete Planung
3. Bauleitplanverfahren

II. Zustand des Plangebietes

1. Lage des Plangebietes
2. Derzeitige Nutzung

III. Ziele und Zwecke der Planung

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Erschließung und Bebauung
2. Städtebauliche Werte

V. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
2. Straßenverkehrsflächen/Fußwege/Gemeinschaftsgaragen
3. Grünflächen und Eingriffsregelung
4. Kinderspielplätze
5. Gestaltungsvorschriften

VI. Lärmschutz

1. Straßenverkehrs- und Gewerbelärm
2. Militärlärm

VII. Altlasten

VIII. Ver- und Entsorgung

IX. Kosten und Durchführung der Planung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 77 "Humboldtstraße II"

der Stadt Munster

I.

Vorbemerkungen

1. Planungsanlaß

Im Nordosten der Stadt befindet sich die ehemalige "Dennis-Kaserne", die überwiegend 1935 erbaut und nach 1945 von den britischen Streitkräften übernommen wurde. Die britische Armee hat die Kaserne zum 01.11.1993 aufgegeben, eine weitere militärische Nutzung findet nicht statt.

Der Rat der Stadt Munster hat am 04.11.1993 ein Nutzungskonzept für den gesamten Kasernenbereich beschlossen. Auf dieser Grundlage ist der Bebauungsplan Nr. 73 "Humboldtstraße" für den südlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes aufgestellt worden. Parallel hierzu wird der 16. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan für den Bereich des Kasernengeländes aufgestellt.

Seit dem Abzug der britischen Streitkräfte sowie deren Familien im Jahre 1990/1991 wächst die Bevölkerung der Stadt Munster kontinuierlich. Allein 1994 konnte ein Bevölkerungswachstums von rd. 500 Personen (= + 2,7 %) verzeichnet werden. Die gleiche Tendenz weist die Entwicklung in der Anzahl der Bauanträge für Wohnhäuser auf. Während 1991 insgesamt 9 Bauanträge für Wohnhäuser eingingen, wurden 1994 bereits 82 Anträge gestellt. Inzwischen sind die Bauplätze im Bereich des Bebauungsplanes "Humboldtstraße" für Bewerber vollständig vorgemerkt. Es ist deshalb erforderlich, weitere Bauplätze für Wohnbebauung zu erschließen. Hierzu eignen sich insbesondere Bereiche in der ehemaligen Dennis-Kaserne, da sich die Liegenschaften im Eigentum der Stadt Munster befinden und dementsprechend eine zügige Realisierung der Bauvorhaben gewährt werden kann.

Das Plangebiet weist eine gute Lage im Siedlungsgefüge auf. So befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 300 m neu angesiedelte Gewerbebetriebe und somit Arbeitsplätze. Die Nahversorgung des Plangebietes wird durch Einzelhandelsbetriebe im weiteren fußläufigen Bereich im "Gewerbegebiet Söhlstraße" sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den überwiegend neu ausgebauten Rehrhofer Weg in Richtung Innenstadt bzw. über die Panzerringstraße in Richtung Lüneburg sowie zur Bundesautobahn 7.

2. Übergeordnete Planung

Die Stadt Munster ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingbostel (RROP 1990) als Mittelzentrum festgelegt. Hierzu wird im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 ausgeführt: Gemeinden mit ober- und mittelzentraler Funktion haben Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. "In ihnen ist durch Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbaulandflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort voraussichtlich arbeitende Bevölkerung sicherzustellen." (LROP 1994, B 6, 07).

Mit der Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes im Bereich der ehemaligen "Dennis-Kaserne" wird dieser Zielsetzung besonders Rechnung getragen, indem der nördliche Bereich des Kasernengeländes einer gewerblichen Nutzung sowie der südliche Bereich einer Wohnnutzung vorbehalten ist.

3. Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan "Humboldtstraße II" dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (vgl. Planungsanlaß). Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aufgestellt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet. Der Flächennutzungsplan befindet sich z. Z. im Aufstellungsverfahren. Für das Plangebiet ist Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird voraussichtlich Mitte 1995 rechtskräftig werden. Sofern der Flächennutzungsplan noch keine Rechtsgültigkeit erlangt hat, ist der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Da der Stadt Munster konkrete Angaben eines Bauträgers zur Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet vorliegen, wird die Stadt mit diesem einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB abschließen. Gegenstand dieses Vertrages werden Vereinbarungen sein

- zur Durchführung von Maßnahmen zur Freilegung des Plangebietes (das Plangebiet ist überwiegend durch Bebauung bzw. Pflaster versiegelt),

- zur Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen,
- zur erstmaligen Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einschl. der Fahrbahn, Parkflächen, Fußwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün,
- zur Herstellung öffentlicher Grünanlagen einschl. Kinderspielplatz.

Neben dem Erschließungsvertrag besteht zwischen der Stadt Munster und dem Bauträger ein Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen. Hierdurch ist insbesondere geregelt:

- **Die grundlegende bauliche Umgestaltung der als Abriß gekennzeichneten u-förmig gebauten Garagenhallen zu Reihenhäusern unter Bewahrung der äußeren Gebäudemauern, Gebäudehöhe und Dachkonstruktion.**

- **Detailfragen zur Architektur der Gebäude wie die Gestaltung der ergänzenden Anbauten zu den Garagenhallen, Beschreibung zur Bauausführung der neuen Reihenhäuser (Dachneigung, Geschossigkeit, Anordnung auf den Grundstücken, Farbe von Dacheindeckung und Wände).**

- **Gestaltung der Grundstücke wie Anordnung von Carports und Gemeinschaftsgaragen, Standorte für Nebenanlagen (Geräte- und Fahrradschuppen) und Einfriedung der Grundstücke.**

Grundlage für diese Absprachen zwischen der Stadt Munster und dem Bauträger ist der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan (vgl. Seite 6).

II.

Zustand des Plangebietes

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes. Im südlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan "Humboldtstraße" sowie der Bebauungsplan "Speckenmoor/Nordstraße" an. Westlich des Plangebietes befinden sich großflächige Waldbereiche. Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan grenzt im Norden und Westen gemischte Baufläche an. Das Plangebiet selbst befindet sich im zentralen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes. Die innerörtliche Verkehrsanbindung ist über den Rehrhofer Weg sichergestellt. Durch Öffnung der Panzerringstraße für zivile Nutzung in nordwestlicher Richtung ist ein Anschluß an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (BAB 7, B 209) gegeben.

2. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich eine U-förmig gebaute Garagenhalle, die über den Rehrhofer Weg erreicht werden können. Die Garagenhallen weisen eine Höhe von rd. 5 m (Vorderkante Pultdach) auf. Die Brutto-Geschoßfläche (BGF) beträgt einschl. dem dazugehörigen Bürogebäude rd. 3.000 m².

Parallel zum Rehrhofer Weg liegt ein eingeschossiges Gebäude, welches zuletzt als Sozialzentrum genutzt wurde. Es weist eine Brutto-Geschoßfläche von rd. 700 m² auf. Hieran schließt sich eine kleinere Garage (BGF: ca. 180 m²) an. Alle Gebäude stammen aus dem Jahre 1936. Die Garagenzufahrten sind durch Beton und Kleinpflaster fast vollständig versiegelt. Vegetation ist nur in den Randbereichen des Plangebietes vorhanden.

III.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Humboldtstraße II" wird, wie in allen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes, das Ziel verfolgt, die bisher militärisch genutzten Einrichtungen einer zivilen Nutzung zuzuführen. Hierbei sollen vorhandene Infrastruktureinrichtungen weitestgehend wieder genutzt werden.

Durch den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Munster als Eigentümerin der Grundstücke sowie dem Erschließungsträger kann eine schnellstmögliche Erschließung und Realisierung der Bebauung vorgenommen werden. Durch Übernahme der anteiligen Erschließungskosten der Stadt durch den Erschließungsträger wird eine für die Stadt kostenneutrale Erschließung des Baugebieten ermöglicht.

Die Erschließung des Plangebietes wie auch die eigentliche Bebauung ist so ausgerichtet, daß durch kostensparende Bauweisen eine Bevölkerungsschicht mit mittlerem Einkommen Möglichkeiten zum Erwerb eines Eigenheimes haben soll. Im Plangebiet ist die Errichtung von Reihenhäusern als verdichtete Bauweise vorgesehen. Dementsprechend weisen die Grundstücke eine Größe zwischen 190 und 450 m² auf. Es ist vorgesehen, das sowohl schlüsselfertige wie auch ausbaufähige Häuser angeboten werden. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet selbst werden auch ökologische Zielsetzungen verfolgt. Die verdichtete Bauweise sowie die konsequente Südausrichtung der Gebäude führen zu wesentlichen Ersparnissen der Erschließung (Bodenschutz) sowie Einsparungen im Energieverbrauch aufgrund geringer Außenwände.

Durch die Lage des Plangebietes zum Gewerbegebiet Munster-Nord (ca. 300 m), zum Gewerbegebiet Söhlstraße (ca. 800 m) sowie die Nähe zu den militärischen Arbeitsstätten (WWD, Panzertruppenschule) wird ein Beitrag zur Stadt der "kurzen Wege" durch eine Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung geleistet. Die wesentlichen Einrichtungen können somit mit Mitteln des Verkehrsverbundes (Rad, zu Fuß, Bus) erreicht werden.

IV.

Städtebauliche Konzeption

1. Erschließung und Bebauung

Das Plangebiet wird über den Rehrhofer Weg durch eine Ringstraße erschlossen. Von dieser Straße zweigen zwei Stichstraßen ab. Der Straßenquerschnitt beträgt 4,50 m bzw. 4,0 m. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen hergestellt werden. Eine Trennung zwischen Gehweg und Straße ist dabei nicht vorgesehen, wodurch ein verkehrsberuhigender Charakter der Wohnstraßen erreicht wird. Ein Netz von Fußwegen erschließt sowohl die rückwärtigen Teile der Grundstücke wie auch die benachbarten Waldgebiete. Insgesamt sollen im Plangebiet rd. 60 Wohneinheiten in Reihenhausbebauung realisiert werden. Jedem Grundstück ist ein Carport und ein privater Garten zugeordnet. Die Grundstücksgröße beträgt zwischen 190 und 450 m² je Grundstück. Im zentralen Bereich ist ein Kinderspielplatz vorgesehen (vgl. Gestaltungsplan "Wohnkarree").

2. Städtebauliche Werte

Gesamtgröße des Plangebietes	32.645 m²
Baufläche	
- Netto-Baufläche	19.502 m²
- überbaubare Fläche	12.133 m²
- versiegelte Fläche	10.526 m²
Verkehrsflächen	
- Straßenflächen	2.726 m²
- öffentliche Fußwege	172 m²
Grünflächen	
- öffentliche Grünflächen	441 m²
Waldflächen	4.912 m²
- Kinderspielfläche	151 m²
Flächen für Feuerschutz	4.560 m²

V.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Wohngebietes nicht zugelassen werden und sind durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist 1 Vollgeschoß, für das übrige Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bauweise nicht festgesetzt, so daß hier sowohl die offene wie auch geschlossene Bauweise zulässig ist. Für die Bebauung parallel zu den Stichwegen bzw. zum Rehrhofer Weg ist offene Bauweise festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese kann zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche schwankt zwischen 15 und 25 m. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m zum Rehrhofer Weg sowie 3 m zur Ringstraße bzw. zu den Stichstraßen.

Im Plangebiet ist festgesetzt, daß die Wohngebäude der erschlossenen Grundstücke nicht mehr als 2 Wohneinheiten aufweisen dürfen. Dies ist notwendig, da die Erschließung und verdichtete Bebauung nicht für eine höhere Nutzungsintensität ausgerichtet ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb von Vorgärten unzulässig sind. Sie sind im Bereich mit 2geschossiger Bauweise nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß die Vorgärten, definiert durch die jeweiligen Flächen zwischen den Haupteingängen zum Gebäude sowie der Straßenbegrenzungslinien, nicht vollständig bebaut werden, da hier bereits Carports und Zuwege vorhanden sind.

2. Straßenverkehrsfläche/Fußwege/Gemeinschaftsgaragen

Der Straßenraum ist durch Straßenbegrenzungslinien definiert. Der Querschnitt der Straßen beträgt 4,5 bzw. 4,0 m, die Tiefe für die öffentlichen Stellplätze beträgt 2 m. Die Anordnung der öffentlichen Stellplätze ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, es sollen jedoch rd. 25 öffentliche Stellplätze errichtet werden. Im südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die Zuordnung erfolgt gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist notwendig, um eine städtebaulich zufriedenstellende Lösung für die Eckgrundstücke zu erzielen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO), da auf den übrigen Grundstücken die Errichtung eines Carports zulässig ist.

Der generelle Ausschluß von Garagen im Plangebiet ist aus gestalterischen Gründen erfolgt, da das städtebauliche Konzept die Errichtung von Carports beinhaltet und zusätzliche Garagen mit den nach Garagenverordnung notwendigen Zu- und Abfahrtswegen zu einer verhältnismäßig dichten Bebauung zu den Erschließungsstraßen führt. Darüber hinaus wäre eine Südausrichtung der Gebäude bzw. große nutzbare Südgärten nicht möglich.

Die Fußwege weisen einen Querschnitt von 2 m auf.

3. Grünflächen und Eingriffsregelung

Nach der Eingriffsregelung nach §§ 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden und, wenn dies nicht möglich ist, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vegetation im Plangebiet stellt sich wie folgt dar: rd. 9.450 m² strukturarmer Kiefernforst, rd. 4.650 m² kleinflächige Ziergehölzstreifen und artenarme Rasenflächen. Die Vegetation kann als naturferne Biotoptypen mit geringer Bedeutung bewertet werden. Der übrige Bereich des Plangebietes ist aufgrund der ehemals militärischen Nutzung durch technisch-baulich genutzte Flächen geprägt. Der Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet beträgt z. Z. rd. 18.400 m² (57 %).

Nach Realisierung der Baumaßnahmen wird die maximal versiegelte Fläche bei einer GRZ von 0,4 rd. 10.500 m² betragen (rd. 32 %). Der versiegelte Anteil im Plangebiet reduziert sich dementsprechend um rd. 25 %. Dieser Anteil ist überwiegend für private Hausgärten vorgesehen.

Für den Feuerschutzstreifen müssen rd. 4.500 m² Forstkulturen überwiegend Kiefern, entfernt werden.

Aufgrund der entsiegelten Flächen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen (öffentliche Grünfläche, Straßenraumgestaltung) können die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.

4. Kinderspielplätze

Im Plangebiet ist ein rd. 150 m² großer Spielplatz für Kinder festgesetzt. Notwendig ist jedoch eine Spielfläche von 300 m². Die festgesetzte Spielfläche reicht demnach nicht aus. Wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, befindet sich in einer Entfernung von 120 - 250 m außerhalb des Plangebietes der Spielplatz "Wacholdergrund". Dieser Spielplatz dient der Versorgung des Plangebietes "Humboldtstraße II" sowie weiterer Baugebiete. Die nachstehende Tabelle gibt Auskunft über die Versorgung mit Spielflächen in den angrenzenden Baugebieten.

Bebauungsplan	Brutto-Geschoßfläche	Mindestgröße der Spielfläche nach NSpPG	Entfernung zum Spielplatz (min/max)
Humboldtstraße II	9.000 m²	300 m²	120 - 250 m
Humboldtstraße	19.600 m²	400 m²	200 - 400 m
Nordstraße/Speckenmoor	4.000 m²	300 m²	10 - 400 m²

Aus den Angaben ist zu entnehmen, daß für alle Baugebiete mindestens 1.000 m² Spielfläche notwendig sind. Der Spielplatz "Wacholdergrund" ist mit einer Größe von 1.800 m² ausreichend. Dieser Spielplatz liegt in einer geringen Entfernung zu den Baugebieten. Er kann darüber hinaus gefahrlos über vorhandene Fußwege erreicht werden.

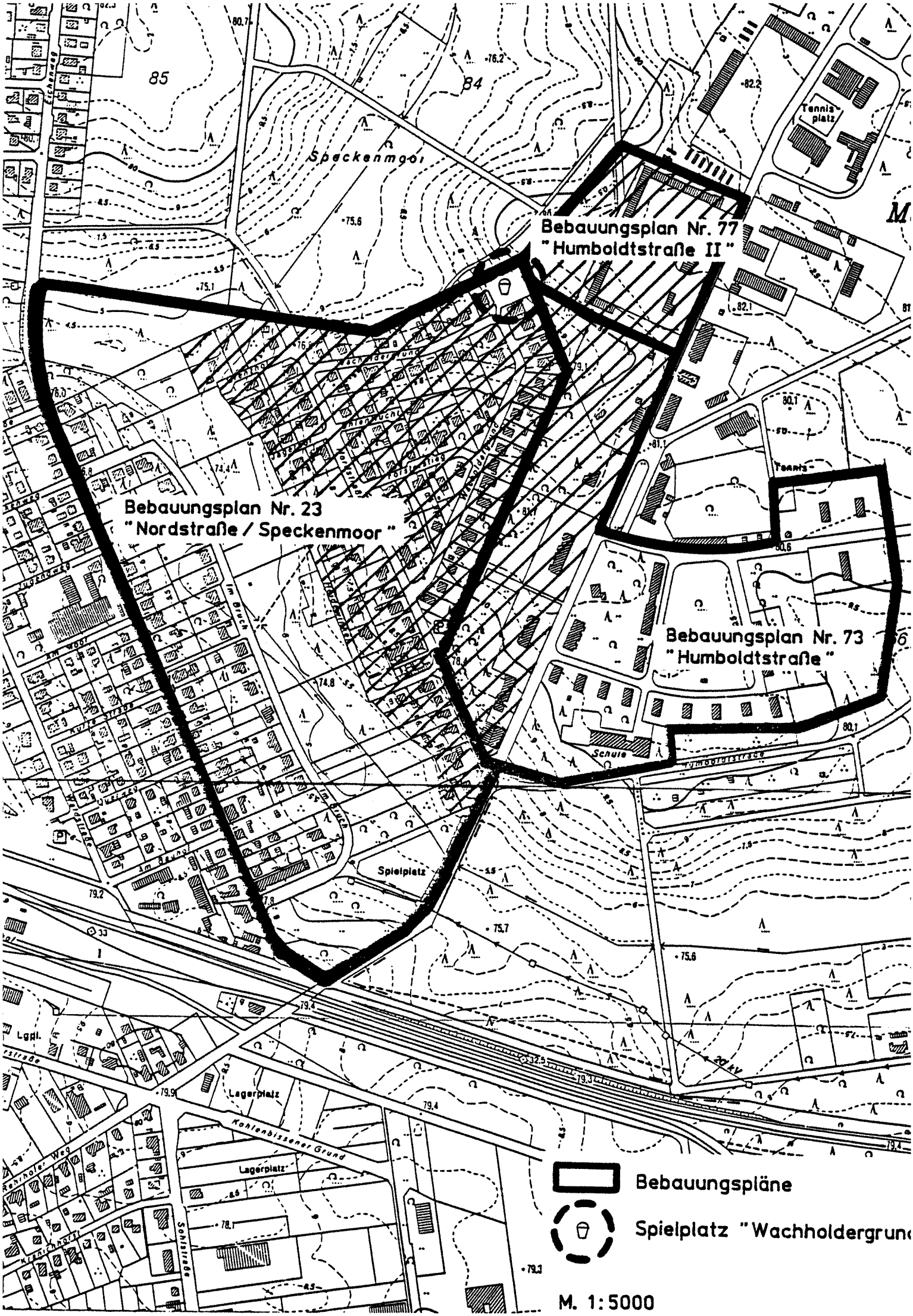
5. Gestaltungsvorschriften

Zur Wahrung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie einer behutsamen Integration der Neubebauung in Angrenzung an bestehende Bebauung aus den dreißiger Jahren sind örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. Nds. Bauordnung erforderlich. Diese sollen jedoch ermöglichen, daß auch neuere architektonische Bauelemente (z. B. eine Holzverkleidung der Giebel) Verwendung finden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassaden

1.1 Für Außenwände der Gebäude sind nur weißfarbende Materialien (Putz, Klinker, Kalksandstein) oder Anstriche zulässig. Für 30 % der Fassadenflächen ist anderes Material (z. B. Holz) zulässig.


Bebauungsplan Nr. 77
"Humboldtstraße II"
Bebauungsplan Nr. 23
"Nordstraße / Speckenmoor"
Bebauungsplan Nr. 73
"Humboldtstraße"
Speckenmoor
Tennisplatz
Schule
Spielplatz
Lagerplatz
Kohlenbissener Grund
Bebauungspläne
Spielplatz "Wachholdergrund
M. 1:5000

1.2 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind andere Materialien (z. B. Holz, Stahl, Ziegelmauerwerk) zulässig. Carports sind in Holzbauweise zulässig.

2. **Dächer**

2.1 Als Dacheindeckung ist nur anthrazitgraues Material (z. B. der Farbskala RAL 7016) zulässig.

2.2 Parabolspiegel und Antennen sind nur außerhalb des Sichtbereiches von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

3. **Einfriedungen**

3.1 Die an öffentliche Straßen angrenzenden Einfriedungen der Grundstücke darf maximal 0,80 m hoch sein und nur aus Holz, Stein oder Laubhecke bestehen. Holzzäune sind mit senkrechter Lattung in Naturfarbe, gemauerte Einfriedigung nur aus Ziegeln oder Naturstein zulässig.

3.2 Eine Hecke aus Nadelgehölzen ist unzulässig.

VI.

Lärmschutz

1. **Straßenverkehrs- und Gewerbelärm**

Das Plangebiet ist über den Rehrhofer Weg an das innerstädtische Straßennetz angeschlossen. Der Rehrhofer Weg hat die Funktion einer innerörtlichen Hauptsammelstraße. Aufgrund der Nähe der Bebauung zum Rehrhofer Weg ist deshalb festgesetzt, daß für diese Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster) vorzunehmen sind.

Innerhalb des Plangebietes ist mit größeren Immissionen nicht zu rechnen, da die Straßenraumgestaltung verkehrsberuhigt angelegt ist.

Im Westen des Plangebietes grenzt nach dem Flächennutzungsplanentwurf gemischte Baufläche sowie im Norden in einem Abstand von rd. 300 m gewerbliche Bauflächen an. Zwischen den gewerblichen Bereichen und dem Plangebiet besteht ausreichend Abstand, so daß Überschreitungen nach einschlägigen Orientierungswerten (TA-Lärm, DIN 18.005) nicht zu erwarten sind.

2. Militärlärm

Das Siedlungsgebiet der Stadt Munster liegt zwischen den Truppenübungsplätzen Munster-Nord und Munster-Süd. Aufgrund dieser besonderen Lage der Stadt ist im gesamten Stadtgebiet von erhöhten Lärmimmissionen auszugehen. Diese militärischen Immissionen werden im wesentlichen verursacht durch Schießlärm sowie Verkehrslärm durch Militärfahrzeuge.

Lt. vorläufiger Lärmkarte für die Truppenübungsplätze Bergen und Munster des Institutes für Lärmschutz, Düsseldorf, in der Version Oktober 1990 liegt das Plangebiet im Gebiet des Jahresmittelungspegels 67 dB (C). Dieser Wert ist der niedrigste Wert für den besiedelten Bereich der Stadt Munster. Die höchsten Jahresmittelungspegel werden für den besiedelten Bereich im Stadtgebiet mit 73 dB (C) gemessen. Mit dem Baugebiet "Clausewitzallee" wurde hier seit 1991 ein weiteres Baugebiet erschlossen.

Zur Beurteilung des Schießlärms werden häufig die Orientierungswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) oder der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) verwendet. Gem. DIN 18.005 soll für ein Allgemeines Wohngebiet ein Schalleistungspegel von tags 55 db (A) sowie nachts von 45 dB (A) nicht überschritten werden. Zur Messung wird jedoch ein permantenter Lärm, wie Industrie- oder Verkehrslärm vorausgesetzt. Zur Beurteilung von Schießlärm als Impulslärm ist sowohl die TA-Lärm wie auch die DIN 18.005 nicht geeignet, da sie den tieffrequenten Schießlärm nicht berücksichtigt. Dieser tieffrequente Schießlärm kann nur durch die Frequenzbewertungskurve C gemessen werden. Ein Vergleich der dB (A)-Werte mit denen der dB (C)-Werte ist somit nicht möglich.

Ein Maß für die Belästigung der betroffenen Bürger durch Schießlärm kann durch physikalische Messungen nicht festgestellt werden. Letztendlich ist das subjektive Hörerlebnis der Betroffenen maßgeblich.

Der hier wohnenden Bevölkerung ist die Art und das Ausmaß der Immissionen durch Schießlärm bekannt und hat vor Ort mittlerweile die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Bei den sich hier Ansiedelnden wird davon ausgegangen, daß sich diese über die Besonderheiten der vorhandenen Immissionen informieren. Die Truppenübungsplätze und die Nutzung durch die hier stationierten und übenden militärischen Einheiten gehören zum Standort und sind als Vorgaben anzusehen.

Durch die besondere Lage der Stadt Munster zwischen den Truppenübungsplätzen sind wirksame Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Entsprechende Festsetzungen können deshalb nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird jedoch im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß im gesamten Stadtgebiet mit militärischen Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Truppenreduzierungen und Sparmaßnahmen ist jedoch davon auszugehen, daß sich die Immissionen durch Schießlärm seit der Messung 1980 verringert haben und weiter verringert werden.

Neben den Immissionen durch Schießlärm werden Immissionen durch die Nutzung von Militärfahrzeugen erzeugt. Die Stadt Munster verfügt über eine Umgehungsstraße (Panzerringstraße), über die die militärischen Fahrzeuge geführt werden, so daß diese nicht das Stadtgebiet queren müssen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 250 m südlich der Panzerringstraße. Eine ungehinderte Schallausbreitung von der Panzerringstraße zum Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Waldbereiche sowie der Gebäude nicht möglich. Es ist davon auszugehen, daß die zumeist aperiodisch auftretenden Immissionen durch Militärfahrzeuge nicht zu weiteren Beeinträchtigungen des Plangebietes führen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung durch die Gemeinde gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist der Weiterentwicklung der Stadt dem Aspekt der höheren Lärmimmission gegenüberzustellen. Da die Immission im gesamten Stadtgebie vorhanden sind, ist der Weiterentwicklung der Stadt Vorrang einzuräumen.

VII.

Altlasten

Für das gesamte ehemalige Kasernengebiet ist eine Gefährdungsabschätzung durch das Prüfinstitut und Ingenieurbüro Dr. Moll GmbH, Isernhagen, im Jahre 1993 erstellt worden. Untersucht wurden Belastungen mit Mineralöl-Kohlenwasserstoff (IR-KW) im Boden und Grundwasser. Die Gefährdungsabschätzung erfolgte aufgrund der Richtwerte der sog. "Holländischen Liste".

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: "Aufgrund der vorliegenden Befunde, insbesondere der Analyseergebnisse aus den Nutzungsbereichen Fahrzeugabstellplätze, Werkstatthallen und Ölabscheider, ist davon auszugehen, daß z. Z. der Probenahme keine IR-KW Belastungen (Mineralöl-Kohlenwasserstoff) auf den untersuchten Bereichen des Kasernenbereiches vorlagen, die einen Handlungsbedarf für nähere Untersuchungen erfordern. Gesundheitliche Risiken durch die ermittelten IR-KW-Gehalte werden z. Z. nicht gesehen. Eine Grundwassergefährdung durch IR-KW liegt im Bereich der Dennis-Kaserne z. Z. nicht vor."

VIII.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Wassergewinnung nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingbostel und somit im Grundwassereinzugsbereich der Wassergewinnungsanlage der Stadt Munster. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind deshalb zu vermeiden.

Es ist daher vorgesehen, das Plangebiet flächendeckend mit Erdgas zu versorgen. Es wird daher festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Aufstellung von Behältern zur Lagerung wassergefährdender Stoffe auf den Grundstücken oder im Erdreich unzulässig ist, sofern nicht einschlägige Rechtsvorschriften beachtet werden.

Der Brandschutz wird durch ausreichende Löschwassereinrichtungen und Hydranten der Stadtwerke Munster GmbH sichergestellt. Die Zuwegungen sind durch öffentliche Straßenverkehrsflächen sichergestellt. **Aus Gründen des Feuerschutzes ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein 25 m tiefer Schutzstreifen festgesetzt. Dieser besteht aus einem 5 m tiefen Erdweg entlang des Waldes, in dem keine Anpflanzungen zulässig sind sowie einem 20 m tiefen Sicherheitsstreifen, in dem Einzelbäume, Sträucher und Zäune zulässig, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO aber unzulässig sind.**

Zur Zeit erfolgt die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ist der Umbau zum Trennsystem vorgesehen. Hierzu werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neue Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle gebaut und an die bereits vorhandene Kanalisation außerhalb des Plangebietes angeschlossen.

Die vorhandene Kanaltrasse im Bereich privater Grundstücksflächen ist zugunsten der Stadt Munster mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Da eine Regenwasserversickerung aufgrund der Wasserbeseitigungssatzung der Stadt Munster möglich ist, ist festgesetzt, daß unbeaufschlagtes Niederschlagswasser, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Munster GmbH sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Hannover.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die vom Landkreis Soltau-Fallingbostel beauftragten Unternehmen. Im Bereich der Stichstraßen sind zentrale Hausmüllabholstellen festgesetzt. Hier werden an den Abfuhrtagen die Müllbehälter geleert.

IX.

Kosten und Durchführung der Planung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch einen Bauträger. Die hierzu notwendigen Detailplanungen werden in Absprache mit dem Bauamt durch den Bauträger erstellt. Für die Gemeinde entfällt der 10%ige Anteil an den Erschließungskosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen fallen diese in das Eigentum der Stadt Munster. Somit unterliegen diese öffentlichen Straßen der Verkehrssicherungspflicht der Stadt Munster.

29633 Munster, im Oktober 1995

STADT MUNSTER
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ergänzungen auf Seite 3, 6, 7, 8, 10, 11 u. 12 lt. Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 04.09.1995 (Az.: 204.6-21102-So 35/85).

Der Rat ist der Maßgabe mit Beschluß vom 23.11.1995 beigetreten.

Bürgermeister

Stadt Munster
3

Stadtdirektor