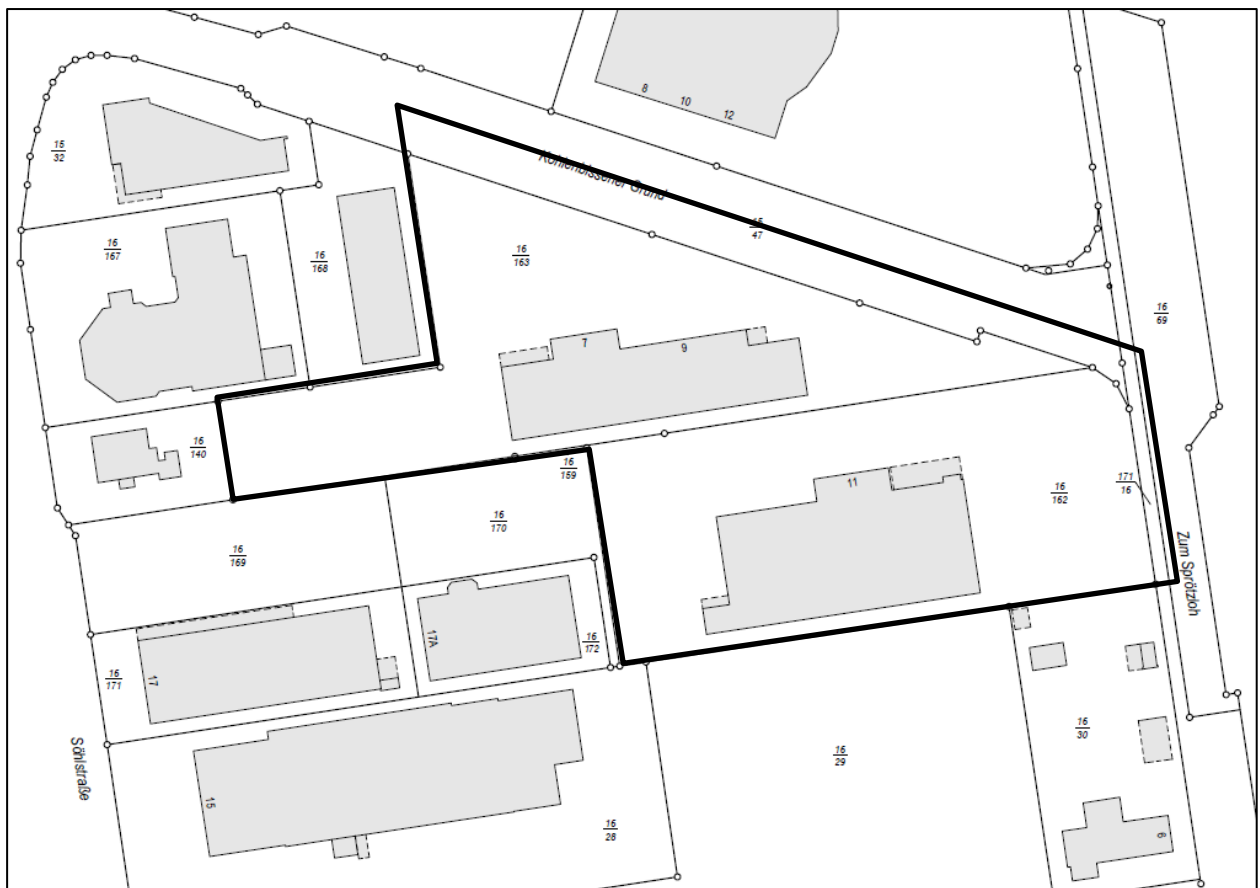




**Bebauungsplan Nr. 24
der Stadt Münster
„Gewerbegebiet Söhlstraße“
- 5. Vorhabenbezogene Änderung -**

Begründung

- ENTWURF -



Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Grundlagen der Planung
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Lage des Plangebietes
 - 3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstige städtebauliche Planungen
 - 3.4 Derzeitige Nutzung
4. Festsetzungen des Änderungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Trinkwasser / Grundwasser
8. Umwelt und Naturschutz sowie Landschaftspflege
9. Rechtsfolgen

Anlagen:

- Anlage 1: Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster (Junker + Kruse, Dortmund, Juli 2017)
- Anlage 2: Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung, Oldenburg, 05.08.2020)
- Anlage 3: Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht (Instara GmbH, Bremen, 29. Oktober 2020)

1. Vorbemerkung

Die Stadt Munster hat als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden, zentralen Versorgungsbereiches sowie für die zukünftige Entwicklung der Einzelhandelsstruktur ein „Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster“ (Stand: Juli 2017, Junker + Kruse, Dortmund) erarbeiten lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine detaillierte Bestandsanalyse des Einzelhandels durchgeführt und basierend darauf Empfehlungen für dessen zukünftige Entwicklung erarbeitet. Zudem beinhaltet das Konzept u. a. die Herleitung sowie die konkrete Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Munster, ein räumliches Entwicklungsleitbild bezüglich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und die Definition einer Munsteraner Sortimentsliste.

Das Einzelhandels- und Städtebauliche Entwicklungskonzept¹ wurde am 31.08.2017 vom Rat angenommen. Der darin definierte zentrale Versorgungsbereich sowie die „Munsteraner Sortimentsliste“ und die „Ansiedlungsregeln“ wurden beschlossen (Anlage 1).

Das Plangebiet befindet sich am Sonderstandort Kohlenbisser Grund, der als Ergänzungsstandort zur Innenstadt definiert ist, siehe nachfolgende Abbildung.



Abb. 1: Perspektivische Standortstruktur (Quelle: Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept Junker + Kruse, Dortmund, Juli 2017)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Leitbild „Munster 2030“ hat der Rat am 20.03.2014 Grundsätze und Zielsetzungen beschlossen, die als Orientierungsrahmen für künftige Entwicklungen dienen sollen. Im Handlungsbereich „Munster als Wohnstandort“ sind u.a. als Ziele formuliert: „Wir wollen für unsere Munsteraner Bürger die Nahversorgungsmöglichkeiten sichern“ und „Wir wollen die Innenstadt als multifunktionalen Bereich für unsere Bürger und Besucher entwickeln“. Als Haupteinkaufsbereiche werden das Gewerbegebiet Kohlenbissener Grund und die Innenstadt rund um die Wilhelm-Bockelmann-Straße bezeichnet, die für die Zukunft zu sichern sind. Die Innenstadt soll demnach verstärkt zu einem Treffpunkt, aber auch zu einem Raum für Kultur und zum Erholen und Genießen werden. Um die zukünftige Funktionalität der Innenstadt sicherzustellen und zu fördern sowie die Struktur des Einzelhandels in der Stadt Munster zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, wurde

¹ Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept Junker + Kruse, Dortmund, Juli 2017)

ein „Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster“ erarbeitet und am 31.08.2017 vom Rat angenommen.

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung ist der geplante Ersatzbau eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) und eines Fachmarktgeschäftes (Dänisches Bettenlager) sowie die Neuordnung des gemeinsam genutzten Stellplatzbereiches im Gewerbegebiet am Kohlenbisser Grund. Die Errichtung neuer Gebäude wird erforderlich, um den bestehenden Standort für Kunden aufzuwerten und das Innere der Gebäude attraktiver und kundenfreundlicher zu gestalten. Die vorhandene Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter soll dabei nicht geändert werden und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung (Hinzurechnung von Windfang und Vorraum für die Pfandrückgabe) mit 1.025 m² festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche für den Bereich des Fachmarktgeschäftes soll von ca. 800 m² auf 1.000 m² moderat angehoben werden, um die Präsentation von Waren großflächiger gestalten zu können.

Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Einzelhandelsvorhaben ist eine Agglomeration anzunehmen und es ist daher erforderlich, die Gebietskategorie von *Gewerbegebiet* bzw. *eingeschränktes Gewerbegebiet* in *Sondergebiet* zu ändern und die Grundflächenzahl anzuheben.

Durch die neue Anordnung der Gebäude im Plangebiet wird es auch erforderlich, die Stellplatzflächen neu zu gestalten und dabei die Grundstückszufahrten zur Straße Kohlenbissener Grund und Zum Sprötzloh zu verlegen sowie eine zusätzliche Grundstückszufahrt für den Lieferverkehr zum Discounter zu schaffen.

Auf die bisherige Festsetzung zur Anpflanzung von einem großkronigen Baum je 200 m² Grundstücksfläche wird verzichtet, da dies zu erheblichen Nutzungseinschränkungen führen würde. Zudem wurde diese Festsetzung bisher im Plangebiet nicht umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wurde der Immissionsschutz als für die Planung relevanter Teilaspekt vertieft untersucht. Es ergeben sich keine Schallauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, so dass keine schallmindernden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll vorhabenbezogen erfolgen, damit nur solche Nutzungen realisiert werden, die konkret im Durchführungsvertrag festgelegt sind. Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt vor Satzungsbeschluss.

Die vorhabenbezogene Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 9.010 m² (11.262 m² Fläche des Sondergebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“ wird aufgrund der Agglomeration durch die zwei geplanten Einzelhandelsvorhaben der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz genannte Prüfwert von 1.200 m² Verkaufsfläche überschritten. Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, die Anlage der Begründung ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie bereits ausgeführt, die Neuordnung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird daher von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-

Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, aktuelle Fassung Juli 2017) formuliert und werden in den jeweiligen Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Am 25. September 2015 hat der Kreistag des Landkreises Heidekreis beschlossen, für den Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen. Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen. Dementsprechend werden nachfolgend die relevanten Ziele der Raumordnung des RROP Entwurfs 2015 dargelegt.

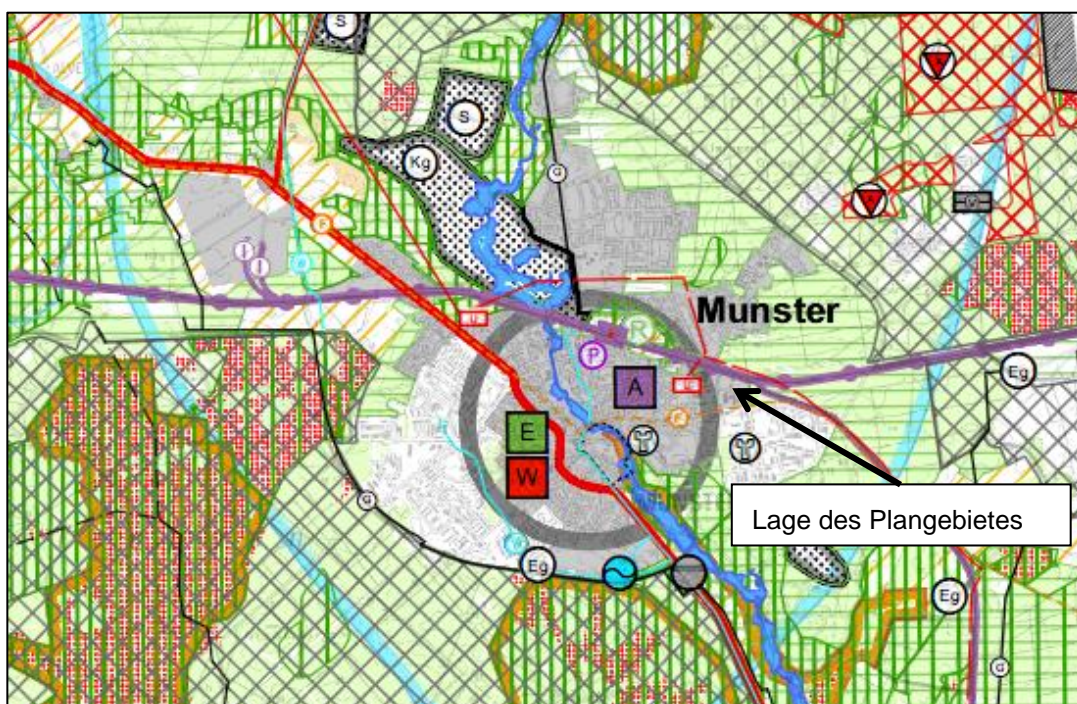


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP (Quelle: Landkreis Heidekreis)

Das Regionale Raumordnungsprogramm beinhaltet nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele², die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der kartografischen Darstellung ist die Stadt Munster als **Mittelzentrum** und zugleich als **Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** sowie **Standort Entwicklungsaufgabe Erholung** ausgewiesen.

Das Plangebiet sowie dessen umgebende Bebauung ist ebenso wie die gesamte bebauete Ortslage als Vorhandene Bebauung / Bauleiplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt.

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis enthält das RROP folgende Vorgaben:

2

Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:
„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“
„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

RROP 1.1 02 „Leitvorstellung ist eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis. Diese soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen führen. (LROP 1.1 02)“ (Grundsatz)

RROP 1.1 03 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (LROP 1.1 02)“ (Grundsatz)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den vorstehenden Grundsätzen entsprochen. Durch die vorliegende vorhabenbezogene Änderung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen der Nutzung und Funktion des Plangebietes. Allerdings wird durch die Erneuerung der Gebäude die energetische Bilanz in dem Planungsbereich verbessert und zudem eine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden vermieden. Der geplante Ersatzbau eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Fachmarktes dienen dazu, die mittelzentrale Funktion der Stadt zu stützen, da ein etablierter Standort kundenfreundlicher und damit attraktiver gestaltet wird.

Wassermanagement, Wasserversorgung, Hochwasserschutz

RROP 3.2.5 05 „Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind in der Zeichnerischen Darstellung „Vorranggebiete Trinkwassergewinnung“, „Vorranggebiete Heilquelle“ und „Vorranggebiete Wasserwerk“ festgelegt.

In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. (LROP 3.2.4 09)“

⇒ Das Plangebiet liegt, wie das Gebiet der Kernstadt Munster insgesamt, innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und im Einzugsbereich des Wasserwerkes. Gemäß den Ausführungen des hydro-geologischen Gutachtens der Firma Geosystem-Gesellschaft für konzeptionelle Umweltgeologie mbH, Kiel, vom 30.06.1996 sollte das Schutzgebiet des Wasserwerkes in Zone I und Zone II gegliedert werden, wobei Zone I den Bereich der Entnahmefröhen und Zone III das gesamte Einzugsgebiet – und somit das Stadtgebiet - umfassen soll. Diese Zone III sollte darüber hinaus in Zone III A und Zone III B unterteilt werden.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb einer Baustelle sind zum Schutz des Trinkwassers Vorsorgemaßnahmen entsprechend der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Zudem dürfen alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, keine auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken.

Durch die geschilderten Maßnahmen können Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Ein entsprechender Nachweis ist auf der nachfolgenden Ebene des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen zum Erhalt vorhandener Arbeitsplätze beitragen, wird damit auch der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten entsprochen.

Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird hinsichtlich der **Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit** aus Gründen der Aktualität auf die Inhalte des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 zurückgegriffen. Diese lauten wie folgt:

LROP 2.3 02 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“* (Ziel)

⇒ Der Lebensmitteldiscounter weist eine Verkaufsfläche von 1.025 m² und der Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 1.000 m² auf und liegt damit als Agglomeration oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungsgrenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele und Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Damit handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

LROP 2.3 03 *„[...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).*

*In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Ziel)

⇒ Der Stadt Munster wird auf Ebene der Raumordnung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Nach den Zielvorgaben des LROP 2017 darf in einem Mittelzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral, LROP 2017, 2.3 Ziffer 03 2). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (LROP 2017, 2.3 Ziffer 03 5).

Es ist zu beachten, dass das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten ist (LROP 2017, 2.3 Ziffer 03 6).

In der Bestandsanalyse des städtebaulichen Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes kommt das Gutachterbüro zu folgendem Ergebnis:

„Das Einzugsgebiet des Munsteraner Einzelhandels erstreckt sich neben dem eigenen Stadtgebiet vor allem auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarkommunen. Im Rahmen einer Kundenherkunftserhebung, die durch die örtlichen Einzelhändler unterstützt wurde, wurde ein Anteil auswärtiger Kunden von knapp 14 % ermittelt. Demnach stammen 86 % der Kunden aus Munster selbst“ (Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster, S. 49)

Da es sich bei der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ersatzneubauten bestehender Einzelhandelsbetriebe handelt, und die Verkaufsflächen nur geringfügig angehoben werden, ist davon auszugehen, dass sich keine Auswirkungen auf den Einzugsbereich oder den Anteil auswärtiger Kunden ergeben. Vielmehr wird das Einzelhandelsangebot im Mittelzentrum Munster stabilisiert.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

LROP 2.3 04 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).“ (Ziel)*

⇒ Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Kohlenbisser Grund. Der Standort liegt sich zwar innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Munster, jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Munster. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet sowie der Definition des Gewerbegebietes Söhlstraße im städtebaulichen Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes als *Sonderstandort*, der eine wichtige Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich übernimmt, ist das Konzentrationsgebot als erfüllt anzusehen.

LROP 2.3 05 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [...]“ (Ziel)*

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Munster, weist einen direkten Bezug zu westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebieten auf und ist fußläufig zu erreichen.

Aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Haltestelle in einer Entfernung von ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes (Haltestelle Söhlstraße) ist zudem eine gute Anbindung des Standortes an das ÖPNV-System gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Sonderstandortes Kohlenbissener Grund ist der Standort somit im raumordnerischen Sinne weiterhin als integriert anzusehen.

LROP 2.3 07 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). [...]“* (Ziel)

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben. Die benachbarten Kommunen sowie der Landkreis als untere Raumordnungsbehörde werden beteiligt, so dass das Abstimmungsgebot als erfüllt angesehen wird.

LROP 2.3 08 *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Ort und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**)“* (Ziel)

⇒ Im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters nicht verändert und für den Fachmarkt lediglich eine moderate Anhebung von ca. 800 m² um ca. 200 m² ermöglicht. Somit bleibt die Verkaufsfläche für nahversorgungrelevante Sortimente unverändert. Für beide Teilgebiete wird der Anteil für sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % begrenzt, so dass von keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Munster auszugehen ist.

Fazit

Die Größe der rechtswirksam festgesetzten Verkaufsflächen, der Einzugsbereich und die Lage des Plangebietes innerhalb des Sonderstandortes Kohlenbissener Grund entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die interkommunale Abstimmung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung.

3.2 Lage des Plangebietes

Der ca. 1,3 ha große Geltungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Munster. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Kohlenbissener Grund, östlich der Söhlstraße und westlich der Straße Zum Sprötzloh. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

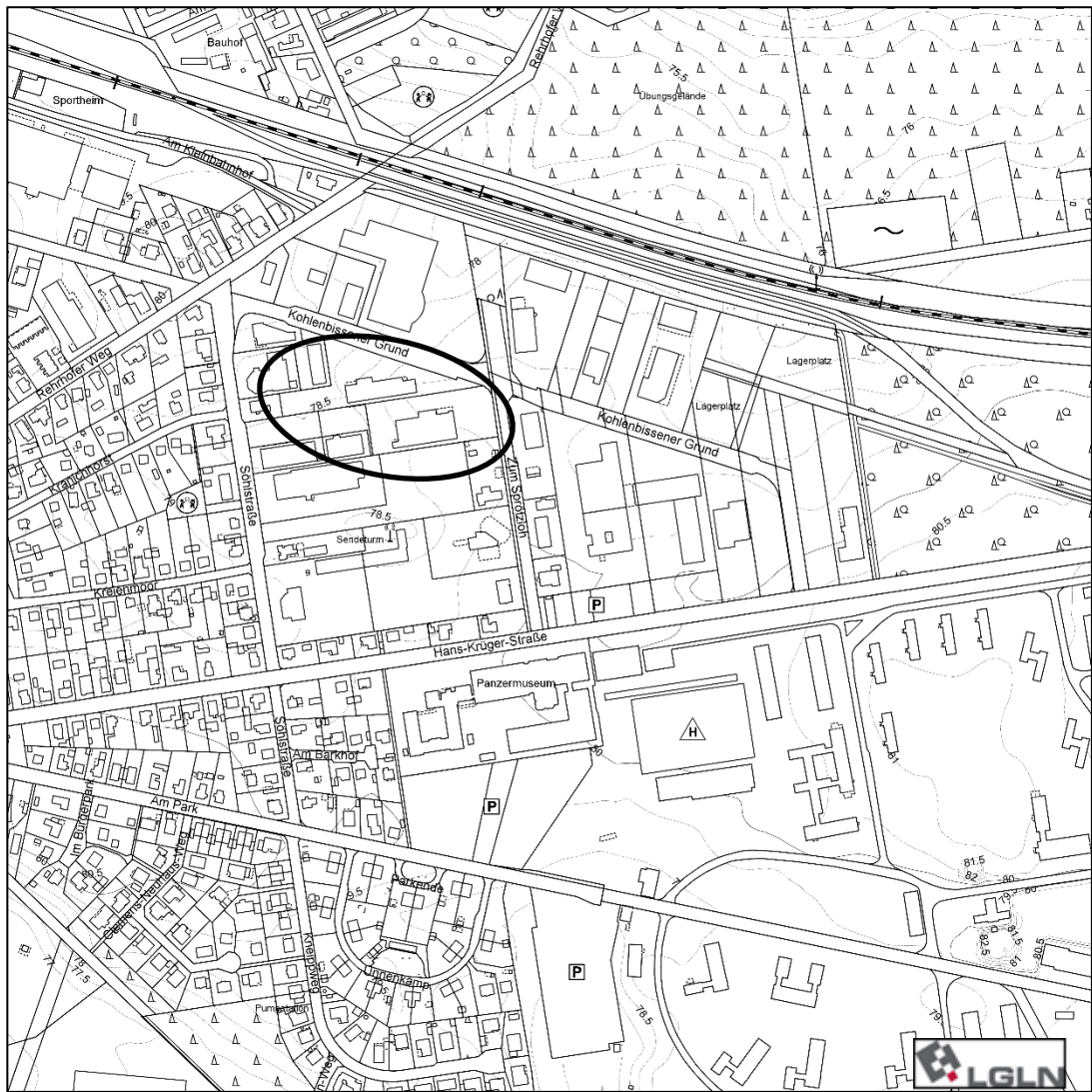


Abb. 3: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Ausschnitt TK 25, LGLN)

3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Flächennutzungsplan:

Im geltenden Flächennutzungsplan sind der Bereich des Plangebietes sowie angrenzende Flächen als *Gewerbegebiet* (östlicher Teil) bzw. *eingeschränktes Gewerbegebiet* (westlicher Teil) dargestellt. Unmittelbar nördlich grenzt ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt*“ an das Plangebiet, an das sich ebenfalls nördlich *Bahnanlagen* anschließen.

Westlich und südwestlich des Gewerbegebietes Sohlstraße weist der Flächennutzungsplan umfangreiche Darstellungen von *Wohnbauflächen* auf. Im Südosten sind hingegen umfangreiche militärische Liegenschaften vorhanden, deren äußere Abgrenzung als *Grenze des militärischen Übungsgebietes* gekennzeichnet ist.

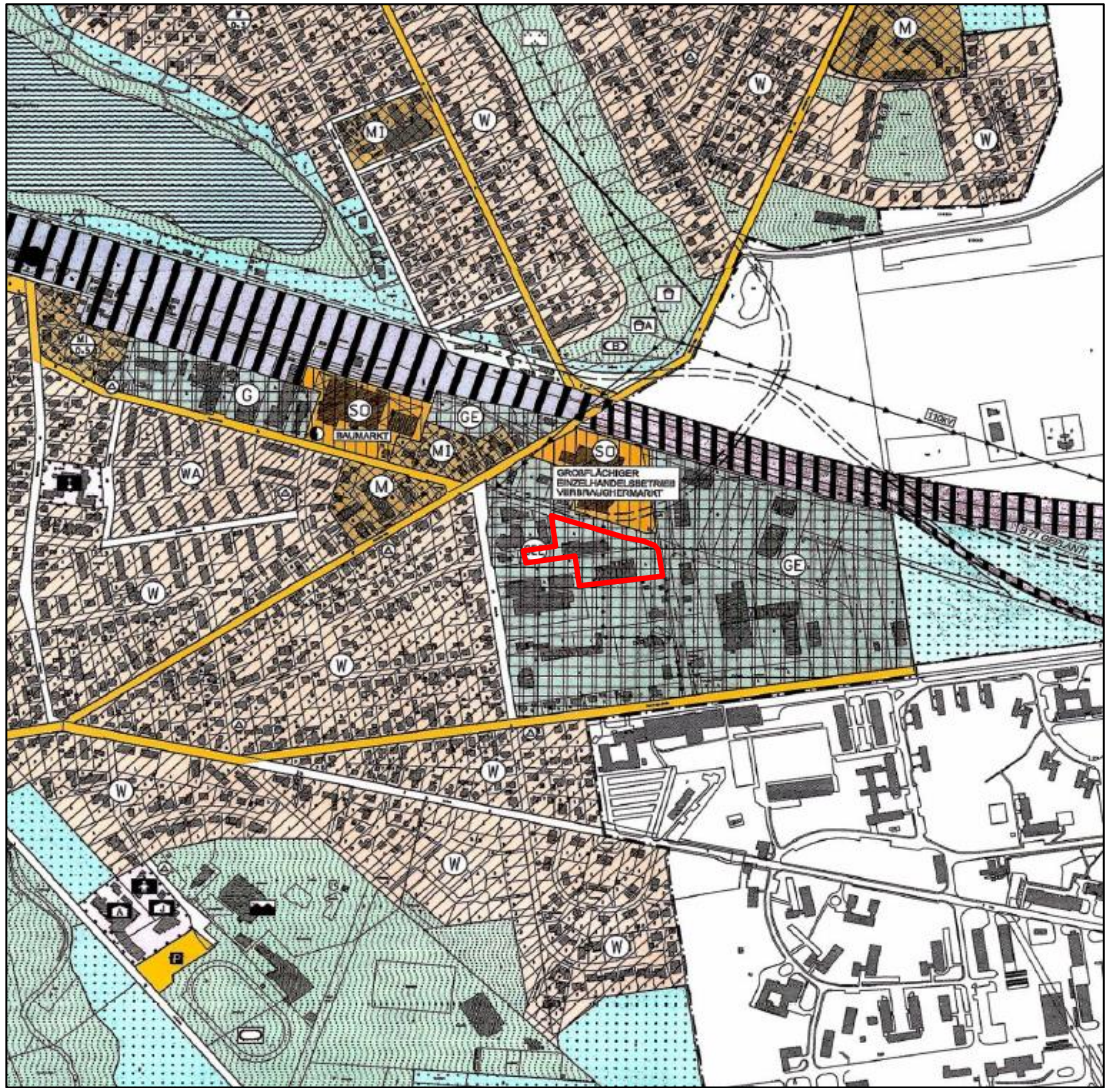


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet markiert (Quelle: Stadt Munster)

Da die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten folgende Regeln: *„ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, [kann] auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes, welche die Entwicklung eines Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel beinhaltet, in dem der Ersatz von Gebäuden für den Einzelhandel planungsrechtlich ermöglicht werden soll, ist geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Stadtgebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit als erfüllt anzusehen.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“ vor (Rechtskraft: 30.04.1991).

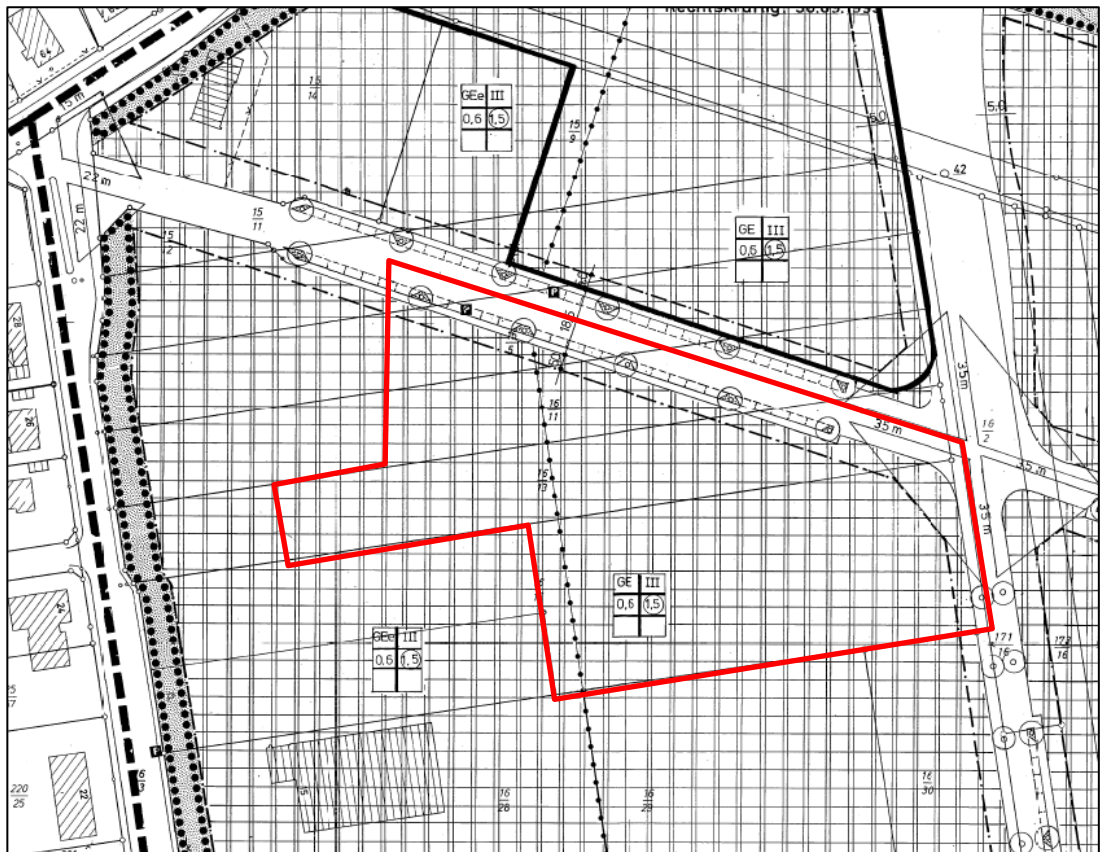


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“, Plangebiet ist markiert (Quelle: Stadt Munster)

Für den Bereich des Plangebietes setzt der Ursprungsbebauungsplan im Wesentlichen im westlichen Teil ein *ingeschränktes Gewerbegebiet* und im östlichen Teil ein *Gewerbegebiet* fest. Für beide Bereiche ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf drei begrenzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Kohlenbissener Grund und Zum Sprötzloh) sind öffentliche Stellplätze festgesetzt, die parallel zur Fahrbahn angeordnet und durch Standorte für Baumpflanzungen gegliedert werden. Zudem ist im Kreuzungsbereich der Straßen Kohlenbissener Grund und Zum Sprötzloh ein Sichtdreieck in der Planzeichnung enthalten, das von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten ist.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes wurde festgesetzt, dass je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Baum zu pflanzen ist.

Zudem ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“ (Rechtskraft: 30.04.2004) für die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung relevant. Es handelt sich dabei um einen so genannten Textbebauungsplan, der folgenden Inhalt hat:

„Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er mit einem Handwerksbetrieb verknüpft ist und die Einzelhandelsfläche im Vergleich zum Gesamtbetrieb untergeordnet ist oder wenn es sich um Kfz-Einzelhandel handelt.“

Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster

Städtebauliche Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist ein von einem Fachbüro erarbeitete **Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept**

konzept für die Stadt Munster vor (siehe Anlage 1). Gegenstand der Untersuchung war die Analyse der bestehenden Einzelhandelsituation, die Ermittlung von Entwicklungsspielräumen sowie Empfehlungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung. Dazu wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einschließlich seiner Ergänzungsstandorte sowie die „Munsteraner Sortimentsliste“ definiert. Zudem wurden Ansiedlungsregeln für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich, die „Munsteraner Sortimentsliste“ sowie die Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung wurden im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Munster in einer öffentlichen Ratssitzung am 31.08.2017 beschlossen und sind somit für die kommunale Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben als bindend zu werten.



Abb. 6: Standortstrukturmodell, „Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster (Seite 60)

Es wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes zudem folgende Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe formuliert:

1. „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie - je nach Lage und Verkaufsflächendimension - auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.“

2. „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Munster möglich.“

3. „Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Munsteraner Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig am dafür vorgesehenen Vorrangstandort / Sonderstandort (Kohlenbissener Grund und Wagnerstraße) angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind zu begrenzen.“

Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung beinhaltet die Modernisierung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes innerhalb des Sonderstandortes Kohlenbissener Grund. Die Hauptsortimente werden auf nahversorgungsrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt und der prozentuale Anteil der zentrenrelevanten Sortimente jeweils auf 10 % begrenzt. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Vorgaben des Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster.

3.4 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Kohlenbissener Grund und dort südlich der Straße Kohlenbissener Grund und westlich Zum Sprötzloh.

Im Norden wird das Gewerbegebiet durch die Bahnlinie und im Osten durch die Truppenübungsplätze der Bundeswehr sowie das Deutsche Panzermuseum begrenzt. Es wird über die Wagnerstraße und den Kohlenbissener Grund sowie die Söhlstraße erschlossen.

Die Nutzung wird im Wesentlichen durch eine Mischung von gewerblichen Betrieben und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Dies spiegelt sich auch in der vorhandenen Gebäudestruktur wieder.

Die beiden Gebäude im Plangebiet werden von der Firma Lidl bzw. vom Dänischen Bettenlager genutzt und entsprechen zwischenzeitlich nicht mehr dem branchenüblichen Standard.

Im Bereich der privaten Stellplatzflächen südlich der Straße Kohlenbissener Grund sowie auf unbefestigten Grundstücksflächen sind einzelne Bäume vorhanden. Zudem sind entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes die öffentlichen Parkplätze im Straßenseitenrum durch Baumpflanzungen gegliedert.

4. Festsetzungen des Änderungsplanes

a) Art der baulichen Nutzung:

Einzelne Einzelhandelsbetriebe gelten als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wenn sie eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten. Aufgrund der Agglomeration von zwei Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Da im Wesentlichen die Bestandssituation abgesichert werden soll, wird das zulässige Nutzungsspektrum verbindlich festgelegt.

Zulässig sind:

Im Teilgebiet 1 ist zulässig: Lebensmittel-Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.025 m², davon maximal 10 % sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

Im Teilgebiet 2 ist zulässig: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m², davon maximal 10 % sonstige zentrenrelevante Randsortimente lt. Munsteraner Sortimentsliste.

Zudem werden Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen, zugelassen.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, wie sie im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, definiert sind.

Durch die vorgenannten Maßnahmen stellt die Stadt Munster sicher, dass nur solche Vorhaben und bauliche Anlagen realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen.

b) Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Da aufgrund der Lage des Plangebietes im verdichteten Siedlungsbereich eine optimierte Ausnutzung des Plangebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 angehoben und somit die Obergrenze der Bodenversiegelung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche war bisher auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen. Eine **Überschreitung** der festgesetzten Grundfläche wäre aufgrund der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung lediglich durch Nebenanlagen bis zur so genannten „Kappungsgrenze“ von 80 % zulässig.

Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Stadt Munster von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Dadurch ergeben sich zusätzliche Bodenversiegelungen auf einer Fläche von rund 1.126 m². Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese zusätzliche Überschreitung, über die so genannte „Kappungsgrenze“ hinaus, jedoch nur zulässig, wenn die Befestigung des Bodens mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgt, so dass eine Minderung der Eingriffe in die Schutzgut Wasser erzielt wird. Vorrangig sollten die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden, da die Fahrspuren stärker beansprucht werden und daher hier eine Ausführung z. B. mit Asphalt sinnvoller ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an diesem Standort eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die bisher auf drei begrenzt war, wird zu Gunsten der Festsetzung einer konkreten Obergrenze der Höhe verzichtet. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,5 m orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Bezugshöhe ist der festgesetzte Höhenfestpunkt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m wird als zulässig definiert, da z. B. Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als untergeordnet zu bewerten sind.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Auf die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) wird verzichtet, da diese aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens entbehrlich ist. Vielmehr werden die Festsetzung der Baugrenzen sowie der Vorhabenplan als ausreichend erachtet, die Lage des Baukörpers im Plangebiet hinreichend zu bestimmen.

Die Baugrenzen unterschreiten den Mindestabstand gemäß NBauO von 3,0 m zu drei Flurstücksgrenzen. Diese Festsetzung wird erforderlich, weil Teile des Daches über die eigentliche Grundfläche hinausragen und damit im planungsrechtlichen Sinne die Bodenoberfläche überdecken. Zudem wurde noch ein Puffer bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Da es sich auf dem benachbarten Grundstück um eine gewerblich genutzte Halle handelt, ist aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass private nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sofern der Mindestabstand von 3,0 m nicht nur durch untergeordnete Bauteile, die durch die Regelungen der NBauO privilegiert sind, unterschritten wird, ist jedoch durch die Eintragung einer Baulast die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

d) Ein- und Ausfahrten / Zulässigkeit von Stellplätzen:

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Kundenstellplätze werden auch die vorhandenen Zufahrten verlegt. Um den Fahrverkehr deutlich zu ordnen, werden in der Planzeichnung die genauen Zufahrtsbereiche festgesetzt.

Die Kundenstellplätze sind in der Planzeichnung als *Fläche für Stellplätze* festgesetzt.

e) Straßenverkehrsfläche

Ein Teil der Straßen Kohlenbissener Grund sowie Zum Sprätzloh wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da die Grundstückszufahrten verlegt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Anpassung des Gehweges und der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Auf eine erneute Festsetzung der Parkplätze und der Bäume wird verzichtet, da die Unterhaltung und Gestaltung der Straße im eigenen Wirkungskreis der Stadt Munster liegen. Da jedoch die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen durch das geplante Vorhaben verursacht werden, sind die Kosten von dem Vorhabenträger zu übernehmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, die Entsorgung von Abwasser sowie der Brandschutz kann durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden. Die Kapazität der Versorgungsleitungen ist jeweils bei Umsetzung und Realisierung neuer Nutzungen zu überprüfen und ggf. anzupassen. Erfordernisse des Leitungsbaus und der Grünplanung sind bei Maßnahmen im Bereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen rechtzeitig vorab mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, zu versickern. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Eine genaue Prüfung erfolgt im Rahmen eines Gutachtens.

Sofern dieses ergeben sollte, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, soll eine Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Eine Drosselung kann, soweit erforderlich, im Plangebiet erfolgen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, wurde überprüft, ob Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen werden müssen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei Einhaltung der o.g. Eingangsdaten werden in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete deutlich unterschritten. Es wird die erforderliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der jeweiligen Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) ebenfalls deutlich erreicht.“ (Schalltechnische Immissionsprognose, lux planung, Oldenburg, Stand: 05.08.2020, S. 17) (Anlage 2)

7. Trinkwasser / Grundwasser

Das Plangebiet liegt wie das Gebiet der Kernstadt Munster insgesamt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung und im Einzugsbereich des Wasserwerkes.

Gemäß den Ausführungen des hydro-geologischen Gutachtens der Firma Geosystem-Gesellschaft für konzeptionelle Umweltgeologie mbH, Kiel, vom 30.06.1996 sollte das Schutzgebiet des Wasserwerkes in Zone I und Zone II gegliedert werden, wobei Zone I den Bereich der Entnahmehäuser und Zone II das gesamte Einzugsgebiet – und somit das Stadtgebiet - umfassen soll. Diese Zone II sollte darüber hinaus in Zone II A und Zone II B unterteilt werden.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Alle Baumaterialien und Böden, die im Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingebaut werden sollen, dürfen keine auswaschbaren wassergefährdende Stoffe enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken.

8. Umwelt und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“, 5. Änderung, gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ erfolgt, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4a BauGB abgesehen. Auch wenn eine Umweltprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch in der Planung zu berücksichtigen (vergl. Anlage 3).

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in den anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Wasser und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 gegeben wäre. Der Bebauungsplan Nr. 24 setzt für den Geltungsbereich des Planvorhabens ein *Gewerbegebiet (GE)* mit der Grundflächenzahl 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 fest. Änderungen des Bebauungsplans erfolgten 1995, 2004 und 2015, wodurch die aktuell geltende BauNVO (1990) anzuwenden ist. Dementsprechend ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 %, allerdings maximal bis zu einer GRZ von 0,8, die sogenannte „Kappungsgrenze“ zulässig.

Dem Plangebiet kommt derzeit bezüglich des **Schutzguts Mensch** aufgrund seiner Nutzung als Nahversorgungsstandort und Standort zur Versorgung der Menschen mit Dingen des täglichen Bedarfs sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Einrichtungsgegenstände) eine Bedeutung zu.

Das Plangebiet besitzt, genauso wie seine umgrenzenden Bereiche, einen geringen bzw. keinen Naherholungswert.

Die im Plangebiet ansässigen Einzelhändler tragen insofern zum sozialen Gefüge bei, als dass durch deren Vorhandensein dauerhaft vorhandene Arbeitsplätze geschaffen wurden und die Versorgung der Menschen mit Lebensmitteln und sonstigen Einrichtungsgegenständen gesichert ist.

Werden Parameter wie die Bedeutung als Naherholungsstandort, die Arbeitsplatzsicherung, die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Einrichtungsgegenständen sowie ortsprägende Strukturen zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut *Mensch* zugewiesen werden. Da sich die faktische Nutzung durch die vorliegende vorhabenbezogene Änderung nicht verändert, bleibt diese Bedeutung für das Schutzgut Mensch erhalten.

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits Vorbelastungen des **Schutzguts Fläche** durch ein *Gewerbegebiet (GE)*, ein *ingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* und eine *Straßenverkehrsfläche*. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 12.747 m². Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden sich die Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche nicht verändern. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen besitzt das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Fläche, vor und nach Umsetzung der Planung in seinen versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Den unversiegelten Bereichen kommt eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** wird durch die vorherrschenden Biotoptypen *Gewerbegebiet (OGG)* und *Straße (OVS)* dominiert. Diese werden auch nach Umsetzung der Planung, die im Plangebiet vorherrschenden Biotoptypen darstellen. Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind sie nur stark eingeschränkt geeignet. Beide Biotoptypen sind auch nach Umsetzung der Bauleitplanung von geringer Bedeutung für das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* (Wertstufe I).

Eine im Süden des Plangebiets befindliche Scherrasenfläche ist dem Biotoptyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* zugehörig und von geringer Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*. Dieser Biotoptyp wird durch die vorliegende Bauleitplanung überplant.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 ist je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Demnach ist von einem Bestand von: $12.747 \text{ m}^2 : 200 = 56,3$ Bäumen auszugehen. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24 wird nicht erläutert, ob die Bäume je angefangener oder je abgeschlossener 200 m² Grundstücksfläche anzupflanzen sind. Wird von einer Anpflanzung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ausgegangen, wären im Plangebiet 57 Bäume zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume besitzen entsprechend des Breuerschen Kompensationsmodells keine Wertstufe, stattdessen ist bei einer Beseitigung des Biotoptyp artgleicher Ersatz (E) in unmittelbarer Umgebung zu leisten. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“ – 5. Vorhabenbezogene Änderung berücksichtigen die gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume nicht.

Der **Boden** des Plangebiet besteht gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020) aus einer Mittleren Podsol-Braunerde. Diese kann im Oberboden einen starken und bis zu 20 cm Tiefe einen mittleren Humusgehalt aufweisen.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 ist bereits eine Überbebauung mit einer 60 %-igen Versiegelung von Bodenflächen, zuzüglich einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer Versiegelung von max. 80 %, zulässig. Dementsprechend wird dem Schutzgut Boden in den versiegelbaren Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Diese Bedeutung bleibt zukünftig erhalten, da der Versiegelungsgrad im Rahmen der vorgesehenen Festsetzung zwar auf 0,9 erhöht wird, jedoch die zusätzliche Überschreitung der GRZ von max. 0,8 auf max. 0,9 nur durch wasserdurchlässige Materialien erfolgen darf.

Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von max. 0,9 ermöglicht, wonach lediglich 10 % der Fläche als unversiegelt sind. In den unversiegelt bleibenden Bodenbereichen bleibt die natürliche Bodenfunktion erhalten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist hier weiterhin gewährleistet.

Dem Schutzgut Boden kommt auch nach der Umsetzung der Bauleitplanung eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

Bezüglich des **Schutzguts Wasser** kommen Oberflächenwasser nicht im Plangebiet vor und sind somit nicht betroffen. Für das Grundwasser ändert sich die Situation nicht, da die Planung in einem Bereich umgesetzt wird, der bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 bis zu 80 % versiegelt werden darf. Das Plangebiet darf zukünftig bis zu einer GRZ von 0,9 (90 %) durch Gebäude und Nebenanlagen bebaut werden, wobei die Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,9 ausschließlich durch mit wasserdurchlässigen Materialien vorgenommene Versiegelungen erfolgen darf. Das Schutzgut Wasser erhält insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Dem **Schutzgut Klima / Luft** wird im Plangebiet derzeit, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der starken anthropogenen Überprägung in der Umgebung, eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. Diese Bedeutung bleibt zukünftig erhalten, da der Versiegelungsgrad im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes um max. 10 % erhöht wird. Die zusätzlich durch eine Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,9 versiegelte Fläche darf nur durch wasserdurchlässige Materialien versiegelt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** ist bereits jetzt durch die Gebäude und Nebenanlagen des ansässigen Lebensmitteldiscounters und des Dänischen Bettenlagers stark anthropogen beeinträchtigt. Lediglich einer im Süden des Plangebiets befindlichen Grünfläche (*Artenarmer Scherrasen*) und den auf den Stellplätzen, entlang der Straßen und innerhalb der Scherrasenfläche vorhandenen Bäumen, kann eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild zugeschrieben werden, wenngleich diese recht kleinflächig ist. Dem Landschaftsbild wird daher derzeit eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet, die sich

im Zuge der Neugestaltung des Plangebiets nicht verändern wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des **Schutzguts Biologische Vielfalt** ein stark eingeschränktes Spektrum. Im Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* und *Straße (OVS)* können sich keine natürlichen Lebensgemeinschaften etablieren. Durch die im Süden des Plangebiet liegende Scherrasenfläche sowie den Baumbestand innerhalb des Plangebiets erhöht sich die biologische Vielfalt leicht, jedoch sind auch diese Fläche als sehr artenarm zu beschreiben. Die biologische Vielfalt ist vor und nach Umsetzung des Planvorhabens von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Daher bleiben sie für das Plangebiet diesbezüglich ohne Belang. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das LSG HK 36 „Munster-Oerrel“, das NSG LÜ 207 „Tal der Kleinen Örtze“ und das FFH-Gebiet 3026-301 „Örtze mit Nebenbächen“, welche sich in einer Entfernung von ca. 900 m südwestlich des Plangebiets befinden.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** für die vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Um den Belangen des **Besonderen Artenschutzes** Rechnung zu tragen, wird nachfolgend eine Potentialabschätzung vorgenommen. Hierbei wurde für das Plangebiet folgendes festgestellt: Im Süden des Plangebiet befindet sich eine Scherrasenfläche, welche aufgrund ihrer hohen Pflegeintensität keinen für wildlebende Tiere bzw. sich spontan ansiedelnde, naturraumtypische Arten, nutzbaren Lebensraum darstellt.

Auf der zum Plangebiet gehörenden Stellplatzfläche entlang der in das Planvorhaben einbezogenen Straßenverkehrsfläche und auf der Scherrasenfläche stocken mehrere Bäume, die relativ jung und zudem wenig strukturiert sowie abgeschnitten von historisch / traditionellen Lebensräumen sind. Es besteht damit also keine vernetzende Funktion, sondern sie unterliegen vielmehr eine Störung durch erhebliche Wirkfaktoren aus den angrenzenden Nutzungen. Eine Bedeutung für besondere Arten und Lebensgemeinschaften i. S. d. § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Insgesamt ist dem Plangebiet daher keine Bedeutung für den besonderen Artenschutz zuzuweisen.

Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung evtl. Tötungen sollte die Rodung zudem im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen (vgl. § 39 BNatSchG).

Zusammenfassend werden die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege nicht negativ berührt.

9. Rechtsfolgen

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Munster ausgearbeitet:

Bremen, den 29.10.2020

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

29633 Munster,

Stadt Munster
Die Bürgermeisterin
In Vertretung:

.....

Rudolf Horst
Erster Stadtrat