

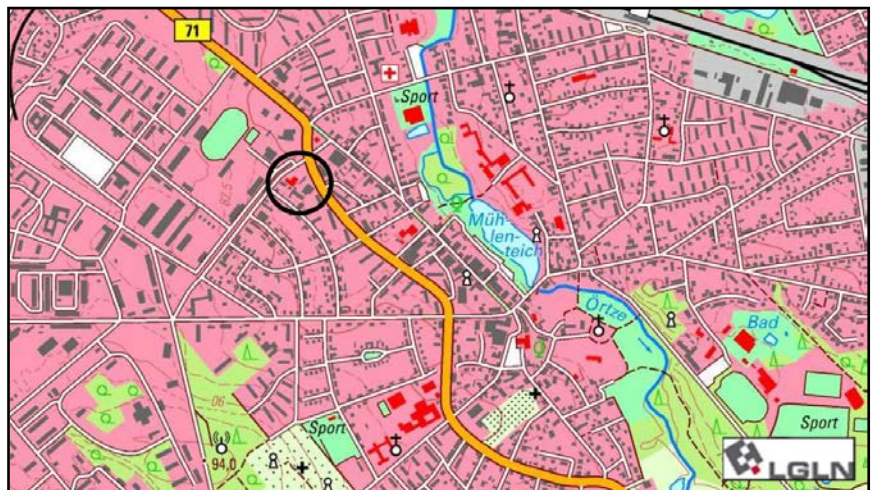
Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Munster
„Am Sandkrug“, 1. vorhabenbezogene Änderung

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	/
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24.04.2017 - 24.05.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	24.04.2017 - 24.05.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.09.2017 - 10.10.2017
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	31.08.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	11.09.2017 - 10.10.2017
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	15.01.2018 - 26.01.2018
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	21.06.2018

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 1,0 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Stadt Munster. Das Plangebiet liegt südwestlich der Danziger Straße (B 71) und südöstlich der Straße Am Sandkrug. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit dem Leitbild „Munster 2030“ hat der Rat der Stadt Munster am 20.03.2014 Grundsätze und Zielsetzungen beschlossen, die ein Orientierungsrahmen für künftige Entwicklungen sein 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 der Bereich Söhlstraße/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 ein Integriertes Einzelhandels- und Städtebaukonzept für die Innenstadt erarbeitet und am 31.08.2017 vom Rat angenommen. Der darin definierte zentrale Versorgungsbereich sowie die „Munsteraner Sortimentsliste“ und die „Ansiedlungsregeln“ wurden beschlossen. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Zielvorstellung erfolgte u.a. für den Bereich Am Sandkrug durch diese Bauleitplanung.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Munster den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und weiterzuentwickeln wurde für den Bereich des Plangebietes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters einschließlich Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie die Verlagerung von zwei Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten vom peripher gelegenen Standort im Gewerbegebiet Kohlenbisser Grund in den zentralen Versorgungsbereich vorgesehen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 waren innerhalb des festgesetzten Kerngebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe und Discounter ausgeschlossen. Wesentliche Planungsziele waren daher die Änderung der Nutzungsart von Kerngebiet in Sondergebiet, die Anpassung der Baugrenzen an das geplante Nutzungskonzept, die Festsetzung konkreter Flächen für die Anlage von Stellplätzen sowie der Verzicht auf eine innere Durchgrünung. Stattdessen war jedoch eine Begrünung der geplanten Stellplatzanlage sowie von Teilen der Fassade vorgesehen. Der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich wurde in das geplante Sondergebiet einbezogen, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können.

Die bisher geltende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wurde für den Bereich des Plangebietes aufgrund des städtebaulichen Zieles zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vollständig aufgehoben, da diese eher auf eine kleinteiligere Bebauung ausgerichtet war. Stattdessen wurde eine neue örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die Vorgaben zur Fassadengestaltung, zur Oberflächenbefestigung der Stellplätze sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen beinhaltet.

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

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Einzelhandelssituation, der Immissionsschutz, die verkehrliche Erschließung, die Entwässerung sowie der besondere Artenschutz als für die Planung relevante Teilaspekte vertieft untersucht.

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Munster war zur Realisierung des geplanten Vorhabens nicht nur die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erforderlich, sondern auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beide Bauleitplanverfahren wurden im Parallelverfahren durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 24.04.2017 - 24.05.2017 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Im Zuge dessen gab der Landkreis Heidekreis seine Stellung ab und führte aus, dass zu prüfen sei, ob europäisch geschützte Arten und europäischen Vogelarten durch die Planung beeinträchtigt werden. Mit inbegriffen sei dabei eine Potentialanalyse mit der Darstellung des Artenspektrums und der Funktionen für die Avifauna (höhlen- und gehölzbrütende Arten) und der Fledermäuse im Geltungsbereich. Entsprechend der Anregung wurden für den Bereich des Plangebietes eine Erfassung der Fledermäuse sowie eine Potenzialabschätzung bezüglich Avifauna durchgeführt. Dabei kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Bedeutung des Plangebietes als Jagdhabitat vor allem für Zwerg- und Breitflügel-Fledermäuse als gering einzustufen ist. Die Gebüsche und die vorhandenen Gebäude sind weder Jagdhabitat noch als Quartierstandort von Bedeutung für Fledermäuse. Die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Großbäume als Elemente von Balzrevieren der Fledermaus-Männchen, besonders der Zwergfledermaus, konnte der Gutachter erst ab der zweiten August-Hälfte sicher erkennen. Die Untersuchung hatte ebenfalls zum Ergebnis, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Fledermäuse als Balzrevier aufweist. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Zudem wies der Landkreis daraufhin, dass das Plangebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung liegt. Dieser Aspekt wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Ausführungen in der Begründung präzisiert wurden, um eine Gefährdung des Grundwassers vor Verunreinigungen auszuschließen.

Ebenso nahm der Landkreis Heidekreis zum Thema Wasser, Boden, Abfall Stellung. Er führte aus, dass die erhebliche Neuversiegelung im Bereich des Planungsgebietes zu einer Erhöhung der Abflussbeiwerte führt. Eine Zustimmung zur Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über das bestehende städtische Kanalsystem wurde nicht in Aussicht gestellt, da die Erhöhung der sekundlichen Einleitungsmenge zu einer erheblichen Belastung des Vorflutsystems der Örtze führen würde. Der Landkreis regte daher an, das Niederschlagswasser dezentral (Versickerung vor Ort) zu beseitigen. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte durch den Vorhabenträger eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie den Stadtwerken. Resultat dieser Abstimmung war, dass auch zukünftig eine Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal im Bereich der Straße Am Sandkrug erfolgen kann, da bereits in der Vergangenheit der dortige Anschluss genutzt wurde. Zur Reduzierung des einzuleitenden Niederschlagswassers werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Dazu wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde im weiteren Planverfahren ein Entwässerungskonzept erarbeitet um die erforderlichen Rückhalteflächen, die am Rand des Plangebietes angelegt werden können, zu ermitteln.

Weiter gab der Landkreis an, dass Änderungen der im schalltechnischen Gutachten den Berechnungen zu Grunde gelegten Parameter im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens neue Schallberechnungen zur Folge hätten. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nahm ebenfalls zum Thema Schallimmissionen Stellung. Es wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

In der Zeit vom 11.09.2017 - 10.10.2017 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt und es wurden weitere umweltbezogenen Aspekte thematisiert oder nochmals aufgegriffen.

Bezogen auf den Natur- und Landschaftsschutz gab der Landkreis an, dass der Keller und das Dachgeschoss auf Eulen, Schwalben, Fledermäuse etc. zu kontrollieren sind. Eine weiterführende gutachterliche Untersuchung ergab, dass keine Eulen oder Fledermäuse angetroffen wurden. Jedoch wurden Mauersegler im Plangebiet festgestellt, deren Anwesenheit durch eine speziell für diese Art gefertigte und an der ehemaligen Polizeiwache befestigte Nisthilfe gefördert worden ist. Ein Ersatzstandort für die Nisthilfe ist im Plangebiet vorgesehen.

Weiter regte der Landkreis an, den Vermeidungsgrundsatz in der Eingriffsbetrachtung anzuwenden. Somit sei auch darzustellen, inwiefern vorhandene Gehölze erhalten werden können. Aufgrund der angestrebten Nutzung sowie des damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrades war jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze im Plangebiet nicht erhalten werden können. Eine detaillierte Überprüfung, einschließlich einer Auseinandersetzung mit dem Vermeidungsgrundsatz, erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes.

Eine weitere Anregung bezog sich auf das Überprüfen des Kompensationsbedarfes hinsichtlich der 12 Einzelbäume, die entfernt werden. Dieser Anregung wurde gefolgt. Es ergaben sich jedoch keine Änderungen, da die Bäume bereits nach geltendem Planungsrecht entfernt werden konnten. Zur Deckung des Kompensationsbedarfs wurden Kompensationsflächen aus einem externen Kompensationsflächenpool des Anbieters FEAM GmbH herangezogen. Es handelte sich dabei um eine 0,0548 ha große Teilfläche des insgesamt 2,2366 ha großen Flurstückes 105/10, Flur 5, Gemarkung Weseloh in der Stadt Schneverdingen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde im Durchführungsvertrag abgesichert.

Der Landkreis regte zudem an, die Höhe des geplanten 15 m hohen Werbepylons und des 25 m hohen Mobilfunkmastes zu reduzieren, damit sich diese besser in das Ortsbild einfügen. Der Anregung, die Höhe des Werbepylons zu verringern, wurde gefolgt und die maximale Höhe auf 9,5 m begrenzt. Bezüglich des Mobilfunkmastes konnte der Anregung jedoch nicht gefolgt werden, da aufgrund von bestehender Verträge die Höhe beibehalten werden musste. Zudem ging aus der Anregung hervor, dass die Auswirkungen ausgehend vom Werbepylon im Umweltbericht zu ergänzen sind. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Weiter gab der Landkreis die Anregung, dass die Baufeldräumung außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September zu erfolgen hat, um das Risiko auftretender Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verringern. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG stellt hierbei die maßgebliche Rechtsgrundlage dar. Entsprechend wurde zur Verdeutlichung des Sachverhaltes der Hinweis Nr. 4 in der Planzeichnung präzisiert und auch die Ausführungen zum besonderen Artenschutz im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung in der Begründung).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Aufgrund von Änderungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger vom 24.04.2017 - 24.05.2017 im Rathaus der Stadt Munster über den Planungsanlass und die Planungsziele informieren und Anregungen und Hinweise vorbringen konnten. Im Rahmen des ersten öffentlichen Beteiligungsschrittes ging keine Anregung oder Hinweis bei der Stadt ein.

In der Zeit vom 11.09.2017 - 10.10.2017 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme von einem Einwender, vertreten durch eine Anwaltskanzlei, ein.

Der Einwender kritisierte, dass die Planung nicht die Anforderungen nach § 1 Abs. 3 S.1 BauGB erfüllen würde, d.h., dass das Projekt nicht an einer städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet wäre. Die Planung beruht jedoch auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Stadtleitbild Munster 2030“ und dem „Einzelhandels- städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Munster“. Der Einwand wurde daher zurückgewiesen.

Zudem wurde die Abwägungsfehlerhaftigkeit des Entwurfes unterstellt. Der Einwender gab an, dass bei der Abwägung nicht berücksichtigt wurde, dass sein Grundstück faktisch herabgezont werde und die Gefahr eines Leerstandes entstehen lasse. Dazu müsste die Gefährdung jedoch ihre kausale Ursache in einer Bauleitplanung auf dem benachbarten Grundstück haben. Dieser Kausalzusammenhang besteht jedoch nicht und konnte auch vom Einwender nicht durch Bezugnahme auf die Ausführungen im Einzelhandelskonzept und die städtebauliche Wirkungsanalyse belastbar begründet werden. Vielmehr war auf dem Grundstück des Einwenders eine Erweiterung der Verkaufsflächen mit gleichzeitiger Ergänzung um zwei Fachmärkte (Textil und Schuhe) nicht möglich und es hatte keine Anpassung des Gebäudes an eine zeitgemäße Nutzung (z.B. Barrierefreiheit) stattgefunden.

Weiter merkte der Einwender an, dass durch die vorliegende Bauleitplanung der bestehende strukturelle Leerstand der Immobilien im Versorgungsbereich der Hauptgeschäftsstraße Wilhelm-Bockelmann-Straße intensiviert und ausgeweitet würde. Die Planung dient jedoch vielmehr der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Verbrauchermarktes sowie der Ansiedlung von Fachmärkten (Schuhe und Textil), was zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches führt. Ein Abwägungsfehler war daher aus Sicht der Stadt nicht erkennbar.

Der Einwender sah außerdem Verstöße gegen das Raumordnungsrecht, genauer gegen das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Nachfolgend wird auf die einzelnen Punkte genauer eingegangen.

Bezogen auf das Integrationsgebot wurde angemerkt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Diesen Verstoß gegen das Integrationsgebot begründet der Einwender damit, dass sich der Planbereich schon derzeit

nicht im zentralen Versorgungsbereich befinde und diesen auch nicht durch räumliches Anschmiegen funktional ergänze. Die Danziger Straße hat, laut Einwender, ebenfalls eine trennende Wirkung. Durch diese verkehrsgünstige Lage würden zukünftig die Kunden gar nicht mehr in die Innenstadt müssen, so der Einwender.

Aus dem Einzelhandels- und städtebaulichen Entwicklungskonzept des Gutachters ging hervor, dass das Plangebiet in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wurde. Es wurde dabei auf die vollsignalisierte Ampelanlage auf Höhe des Plangebietes und die angestrebten Gestaltungsmaßnahmen verwiesen, welche der „Trennung“ durch die Danziger Straße entgegenwirken und das Plangebiet sich dem zentralen Versorgungsgebiet anpassen lassen würde. Außerdem endete der zentrale Versorgungsbereich nicht auf Höhe des Grundstücks des Einwenders, sondern wurde vielmehr verlängert durch die nordwestlich der Straße „Am Sandkrug“ gelegenen Gebäude, welche Innenstadt-Funktionen aufwiesen. Zudem war das Plangebiet bereits fußläufig von der Wilhelm-Bokelman-Straße zu erreichen. Dies allein genommen sprach noch nicht für eine Eingliederung in den zentralen Versorgungsbereich. Doch durch die Gesamtheit der geplanten Elemente konnte gesagt werden, dass sich das Plangebiet räumlich an den zentralen Versorgungsbereich anschmiegt, sich visuell den Gegebenheiten anpasst und ihn auch funktional ergänzt.

Ferner sah der Einwender eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots. Demnach dürfen neue Großhandelsprojekte die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Einwender war der Meinung, dass der Planbereich nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Munster liegt und somit eine Umsatzverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs hervorrufen würde. Dies war jedoch nicht der Fall, da der Planbereich entsprechend dem vom Rat der Stadt Munster beschlossenen zentralen Versorgungsbereich innerhalb diesem lag. Zudem konnte auch die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes in ihrer Stellungnahme feststellen.

Abschließend war der Einwender skeptisch in Bezug auf das Einhalten des Kongruenzgebotes. Danach müssen 70 % des Umsatzes des Einzelhandelsprojektes aus dem maßgeblichen Kongruenzraum, also dem Stadtgebiet Munster, stammen. Dabei dürfe nicht nur auf den vorhabenbezogenen Mehrumsatz, sondern auf den Gesamtumsatz abgestellt werden. Entsprechend den Ergebnissen der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde 80 % des Umsatzes der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus dem Bereich der Stadt Munster generiert. Ebenfalls ging aus diesem Bericht hervor, dass die Kundenbindung bezogen auf die zwei Fachmärkte (Schuhe und Textil) im Wesentlichen auf das Gebiet der Stadt Munster beschränkt war. Insofern ging die Wirkungsanalyse auch auf den Gesamtumsatz des Lebensmittelvollsortimenters in Bezug auf das Kongruenzgebot ein.

Entsprechend der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 15.01.2018 bis 26.01.2018 hat die Stadt Munster die Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Planinhalte beschränkt, die die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 bezüglich der zulässigen Sortimente der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des geplanten Sondergebietes betrafen. Die Stadt Munster hat sich dennoch entschlossen, auch solche Anregungen und Hinweise in die Abwägung einzustellen, die sich nicht auf die textliche Festsetzung 1.1 bezogen.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung ging die Stellungnahme eines Einwenders, vertreten durch die Kanzlei Grooterhorst & Partner, ein. Der Einwender merkte an, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes aus seiner Sicht städtebaulich nicht erforderlich sei, denn, so der Einwender, im Bereich des Altstandortes sei genügend Platz für eine Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes.

Die Stadt Munster hat als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden, bisher noch nicht genau räumlich abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereiches sowie 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 vorhandenen 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 sowie die Definition einer Munsteraner Sortimentsliste. Dazu sind dem Konzept folgende Aussagen zu entnehmen:

„Wichtige Abgrenzungskriterien des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsbildung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches heranzuziehen sind.“ (Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Muster)

Wie der Abbildung des zentralen Versorgungsbereiches (Seite 73, Einzelhandels- und Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Muster und Seite 19 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sandkrug“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, zu entnehmen ist, wurde der Bereich des Plangebietes als Entwicklungsbereich in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Bereits gegenwärtig ist der Bereich des Plangebietes planungsrechtlich aufgrund der Festsetzung als Kerngebiet, welches vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient, festgesetzt. Aufgrund des bisherigen Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Discountern entsprechen diese Festsetzungen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung, wie sie im Einzelhandels- und Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Muster definiert werden. Daher besteht ein städtebauliches Planungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort zu schaffen. Zugleich kann dadurch ein städtebaulicher Missstand, der durch die Nutzungsaufgabe des Polizeigebäudes und den damit verbundenen Gebäudeleerstand hervorgerufen wird, behoben werden und es ergeben sich neue Entwicklungschancen für das gesamte im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung überplante Gebiet. Außerdem sind neue Impulse für die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.

Für den Bereich des Grundstückes des Einwenders ist auszuführen, dass eine Überprüfung der Baugenehmigung (Az.: 5.1738.410356.4) vom 09.05.1984 einschließlich der Nachtragsbaugenehmigungen für das dort befindliche Wohn- und Geschäftshaus folgendes ergab:

Genehmigt sind laut Nachtragsbaugenehmigung vom 30.01.1984 ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.300,36 m², ein Laden (1) mit einer Verkaufsfläche von 73,11 m² und ein weiterer Laden (2) mit einer Verkaufsfläche von 93,72 m² im Erdgeschoss. Der benannte Wert einer Verkaufsfläche von 1.320 m² für den SB-Markt ist daher nicht korrekt. Im Obergeschoss sind weiterhin 7 Wohnungen sowie Sozial- und Büroräume des SB-Marktes untergebracht. Auf den Freiflächen sind 89 Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen sowie Stellplätze für die Wohnungen genehmigt.

Die Überprüfung der Bauakte ergab zudem, dass die im Bebauungsplan Nr. 57 „Veestherrnweg“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bereits durch das vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude vollständig ausgeschöpft ist bzw. sogar geringfügig überschritten ist (durch Baugenehmigung im Bestand abgesichert). Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses, wie vom Einwender nebenstehend dargestellt, ist somit nach geltendem Baurecht nicht möglich. Eine Zusammenlegung der Verkaufsflächen des SB-Marktes sowie des Ladens 2 zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.395 m² wäre jedoch planungsrechtlich zulässig und auch grundrissbedingt möglich. Selbst bei einer Zusammenlegung aller Verkaufsflächen würde sich nur eine Gesamtgröße von 1.468,11 m² ergeben und nicht die vom Einwender genannte Verkaufsflächen von 1.735 m². Die diesbezüglichen Aussagen sind daher nicht zutreffend.

Der Hinweis des Einwenders in Bezug auf das Verbot der Wettbewerbsverzerrung beruht in der Argumentation wesentlich auf den Ausführungen zu den möglichen baulichen Erweiterungen auf seinem Grundstück.

Hierzu wird auf die Ausführungen oben verwiesen, wonach die Immobilie des Einwenders zwar in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes nicht erweiterbar ist, der vorhandene Bestand oder auch ein Neubau gemäß dem geltenden Planungsrecht weiterhin für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht. Da der geltende Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes des Einwenders weiterhin rechtswirksam

bleibt, ergeben sich zukünftig planungsrechtlich keine Änderungen gegenüber der Ist-Situation durch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Ungeachtet dessen sieht die Stadt Munster entsprechend dem Ergebnis des Einzelhandels- und Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Munster das Erfordernis, den definierten Erweiterungsbe- reich bauleitplanerisch umzusetzen. Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtspre- chung die grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechtes hervorgehoben. Insofern besteht kein Schutzanspruch einzelner Gewerbetreibender oder Grundstückseigentümer in Bezug auf wirtschaftli- che Konkurrenz. Der einzelne Gewerbetreibende / Grundstückseigentümer hat gemäß der aktuellen Rechtsprechung weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation sich nicht verschlechtert noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Die Einwendung wurde daher zurückgewiesen.

Weiter wurde vom Einwender die textliche Festsetzung Nr. 1.1 als nicht rechtskonform erachtet, da aus seiner Sicht die Ermächtigungsgrundlage fehle. Demnach wäre eine solche isolierte zahlenmäßige Kon- tingentierung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht gestattet.

Allerdings stützt die vom Einwender in Bezug genommene Rechtsprechung nicht seine Position. Selbst das von dem Einwender zitierte Urteil des OVG NRW vom 09.10.2017 lässt sehr wohl eine Kontingentie- rung zu, wenn es den planerischen Intentionen entspricht, dass genau nur eine Anlage dieses Typs reali- siert werden soll. Da das vorhabenbezogene Ziel dieser Planung, die Verlegung eines Lebensmittel- Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² und zwei bestimmte Fachmärkte mit einer Fläche von insgesamt 890 m² ist, wurde dieser Einwand zurückgewiesen.

Ebenfalls wurde von Seiten des Einwenders ein Verstoß gegen das Integrationsgebot thematisiert. Insbe- sondere die dargestellten baulichen Maßnahmen überwinden die Barrierewirkung der Danziger Straße aus seiner Sicht nicht.

Wie bereits erläutert, wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandels- und Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Munster gutachterlich hergeleitet. Die ergänzenden baulichen und optischen Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des Gutachterbüros hinsichtlich der Anbindung des Plangebietes an die Wilhelm-Bockelmann-Straße. Insofern unterstützen die genann- ten Maßnahmen durchaus die Zugehörigkeit des Standortes zum zentralen Versorgungsbereich.

Weiter wurde angemerkt, dass aus Sicht des Einwenders eine verkehrliche Erschließung des Plangebie- tes nicht möglich sei. Grundsätzlich ist aus städtebaulicher Sicht jedoch festzuhalten, dass das Grund- stück im Bestand bereits über mehrere Zufahrten sowohl von der Danziger Straße, der Straße Am Sand- kurg und auch dem Rübezahweg aus erschlossen ist. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurden diese Erschließungen gebündelt und optimiert und anschließend mit den zuständigen Behörden abge- stimmt. Im Übrigen hat die „Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Vorhabenstandort an der Danziger Straße (B 71) der Stadt Munster“ der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Hannover) vom August 2017 den Nachweis erbracht, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl an der ge- planten Parkplatzzufahrt als auch am benachbarten Knotenpunkt mit der guten Leistungsfähigkeit abge- wickelt werden kann. Dabei hat der Gutachter vorausgesetzt, dass an der Parkplatzzufahrt nur die Fahr- beziehungen „rechts rein - rechts raus“ zugelassen werden. Dies sollte im Zufahrtsbereich nicht nur ge- schildert, sondern auch baulich unterstützt werden, um das Linksab- bzw. Linkseinbiegen zu erschweren (siehe dort Seite 8).

Der Einwender trägt keine nachvollziehbaren Argumente vor, warum diese Maßnahme es nicht ermögli- chen sollte, das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Der Bereich des Plangebietes ist somit auch nach der Optimierung der Zufahrten für das geplante Vorhaben als verkehrstechnisch er- schlossen anzusehen.

Abschließend wurde eine faktische Herabzonung des Altstandortes vom Einwender kritisiert.

Hierzu wird auf die Ausführungen oben verwiesen, wonach die Immobilie des Einwenders zwar in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes nicht erweiterbar ist, der vorhandene Bestand oder auch ein Neubau gemäß dem geltenden Planungsrecht weiterhin für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht. Da der geltende Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes des Einwenders weiterhin rechtswirksam bleibt,

ergeben sich zukünftig planungsrechtlich keine Änderungen gegenüber der Ist-Situation durch die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung die grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Planungsrechtes hervorgehoben. Insofern besteht kein Schutzanspruch einzelner Gewerbetreibender oder Grundstückseigentümer in Bezug auf wirtschaftliche Konkurrenz. Dies beinhaltet auch die Frage, ob die Weitervermietung eines Objektes nur zu einem verminderten Mietpreis möglich sein wird.

Eine Vermietung mit einer momentanen Verkaufsfläche von bereits genehmigten 1.300 m² ist grundsätzlich auch heute noch möglich. Gegebenenfalls könnten Umbaumaßnahmen und Modernisierungen an dem Objekt des Einwenders durchgeführt werden, da die Vermietung an nur einen Mieter aufgrund der aktuellen Marktsituation unter Umständen nicht einfach umzusetzen ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass kleinere Shopeinheiten in der Regel höhere Quadratmetermieten erzielen als große Flächen. Eine Teilung der Verkaufsfläche kann so z. B. zu einer deutlich höheren Gesamtmiete führen.

Gemäß der Bestandsanalyse des Einzelhandels- und städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Munster bestehen insbesondere Versorgungsdefizite in den Bereichen Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel, Möbel, Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia sowie Uhren / Schmuck. Insofern besteht ein relativ großes Spektrum an sinnvollen Ergänzungen des Einzelhandelsangebotes.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Änderungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zudem eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden durchgeführt.

In der Zeit vom 24.04.2017 - 24.05.2017 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurden seitens der Träger öffentlicher Belange weitere Aspekte thematisiert.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nahm der Landkreis Heidekreis bezüglich der raumordnerischen Vorgaben sowie der raumordnerischen Ver- und Gebote hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsstandorte Stellung. In Bezug auf die Regionalplanung gab der Landkreis den Hinweis, dass das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015) und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) zu berücksichtigen seien. Die Ausführungen in der Begründung wurden dahingehend präzisiert.

Zudem führte der Landkreis aus, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung die Stadt Munster beabsichtigt die planungsrechtlichen Grundlagen für Einzelhandelsvorhaben zu schaffen, welche die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschreiten. Dabei seien die raumordnerischen Ver- und Gebote bezüglich großflächiger Einzelhandelsstandorte einzuhalten bzw. zu berücksichtigen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot).

Wie die städtebauliche Wirkungsanalyse belegte, wurden das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Das Abstimmungsgebot wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Zusätzlich hatte die Stadt Munster ein Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten lassen, aus dem hervorging, dass der Standort der Einzelhandelsplanung in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wurde. Somit war auch das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen. Die Begründung wurde bezüglich der raumordnerischen Vorgaben präzisiert.

Abschließend brachte der Landkreis einen Hinweis bezogen auf den Verkehr hervor. Der Landkreis gab an, dass aus seiner Sicht aufgrund der Verkehrsbelastung im Zuge der B 71 eine Linksabbiegerspur auf das geplante Grundstück erforderlich sei. Entsprechend der Vorhabenkonzeption war jedoch lediglich eine Ausfahrt vom Plangebiet mit einer Rechtsabbiegemöglichkeit in Richtung B 71 vorgesehen. Ergänzend wurde dieser Aspekt im Durchführungsvertrag festgelegt. Insofern war keine Linksabbiegerspur im Bereich der Danziger Straße (B 71) erforderlich.

Darüber hinaus regte der Landkreis an, dass an der Ecke des Grundstücks zur Kreuzung Danziger Straße, ein Fußgängerweg, welcher breit genug ist für Rollatoren, Fahrradfahrer und Kinderwagen, angelegt werden sollte. Eine fußläufige Verbindung zum öffentlichen Fußweg wurde bereits im Vorhabenplan be-

rücksichtigt. Eine weitergehende Wegführung im Bereich des Kundenparkplatzes wurde jedoch als nicht erforderlich erachtet.

In Bezug auf das Integrationsgebot konnte der Landkreis zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließende Beurteilung geben, da zu diesem Thema zum damaligen Zeitpunkt nur knappe Ausführungen der Auswirkungsanalyse vorlagen. Aus dem später vorgelegten Einzelhandels- und städtebauliche Entwicklungskonzept ging jedoch hervor, dass der zentrale Versorgungsbereich den Bereich des Plangebietes umfasst. Zudem wurde die Eingliederung in das nähere Umfeld durch die vollsignalisierte Ampelanlage und die ortstypische äußere Gebäudegestaltung (Materialien und Farben) gefördert. Somit wurde aus städtebaulicher Sicht das Integrationsgebot als erfüllt angesehen.

Zudem wurde vom Landkreis angeregt, dass für den bestehenden Lebensmittel-Verbauchermarkt umgehend eine attraktive Nachnutzung gefunden werden sollte. Grundsätzlich standen aus Sicht der Stadt verschiedene Möglichkeiten für den Bereich des Alt-Standortes zur Verfügung. Als Beispiel zählte das Umsiedeln von weiteren Einzelhandelsanbietern aus dem Gewerbegebiet Kohlenbisser Grund. Konkrete Umsiedlungsmaßnahmen konnten jedoch nicht direkt von Seiten der Stadt gesteuert werden, da sie privatwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterlagen. Eine weitere Anregung des Landkreises besagte, dass in Zukunft an dem Sonderstandort Kohlenbissener Grund keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen ist. Durch den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Söhlstraße“ aus dem Jahr 2004 ging hervor, dass Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet bereits ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme bilden Einzelhandelsbetriebe, wenn sie mit einem Handwerksbetrieb verknüpft sind und die Einzelhandelsfläche im Vergleich zum Gesamtbetrieb untergeordnet ist oder es sich um Kfz-Einzelhandel handelt.

Weiter ging der Landkreis auf das Abstimmungsgebot ein. Dabei ging der Landkreis davon aus, dass es zu einer Abstimmung der Vorhaben im bauleitplanerischen Prozess kommt. Dieser Anregung wurde im vorliegenden Bauleitplan gefolgt.

Die Gemeinde Faßberg äußerte zur Vorentwurfsfassung der Planunterlagen keine Bedenken, bat jedoch um direkte Übersendung des fertiggestellten Einzelhandelsgutachtens. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Gutachten wurde jedoch im Rahmen des formellen Verfahrens zur Verfügung gestellt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden gab den Hinweis, dass deren Bezeichnung in den Planunterlagen nicht korrekt ist. Dies wurde in den Planzeichnungen korrigiert. Zudem sei die Kartengrundlage, auf den der Bebauungsplan beruht, veraltet. Dieser Hinweis wurde aufgenommen und die in der Zwischenzeit erarbeitete Kartengrundlage des Katasteramtes wurde gegen die veraltete Karte ausgetauscht.

Die EWE NETZ GmbH hatte ebenfalls Stellung zu dem Planungsvorhaben bezogen. Die angeregte Abfrage über das Internetportal der EWE NETZ GmbH am 22.05.2017 ergab, dass im Plangebiet gegenwärtig keine Leitung der EWE verläuft.

Ebenso ging ein Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein. Sie teilten mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Außerdem wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine entsprechende Auskunft über deren vorhandenen Leitungsbestand geben.

Die Stadtwerke Munster-Bispingen beteiligten sich ebenfalls während des Scoping-Verfahrens. Sie teilten mit, dass bezogen auf die Abwasserentsorgung, die bereits bestehenden Anschlüsse zu nutzen sind. Bezüglich der Gas- und Wasserversorgung wurden keine Bedenken geäußert. Bezogen auf den Brandschutz gaben die Stadtwerke an, dass im Bereich des Plangebietes eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Munster-Bispingen in einem Umkreis von 300 m zum Objekt unter folgender einschränkender Bedingung möglich ist. Das Trinkwasserversorgungsnetz wurde nur zur Sicherstellung der zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Mengen ausgelegt. Das bedeutet, dass für die Löschwasserentnahme nur ein Grundschutz die o. g. Entnahmemengen nur unter normalen Betriebsverhältnissen im Trinkwassernetz zur Verfügung standen. Die entsprechenden Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen und somit zur Kenntnis genommen.

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg äußerte sich ebenfalls im Zuge des Scopingverfahrens. Es wurde geprüft, ob das Kongruenzgebot, das Abstimmungsgebot, das Konzentrationsgebot,

das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK das geplante Vorhaben dem raumordnerischen Kongruenzgebot und dem Konzentrationsgebot entspricht. Die IHK ging ebenfalls davon aus, dass das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung interkommunal abgestimmt wurde. Diese Annahme war zutreffend.

In Bezug auf das Integrationsgebot führte die IHK aus, dass aus ihrer Sicht das Vorhaben zwar nicht im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Munster läge, aber aufgrund der direkten Nachbarschaft zu diesem und dadurch, dass das Einzelhandels- und städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadt Munster das Plangebiet mit in den definierten Bereich des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufnimmt, eine integrierte Lage im Sinne eines räumlichen und funktionalen Zusammenhanges mit dem zentralen Versorgungsbereich und somit im Sinne des Integrationsgebotes, nachvollziehbar wäre. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK das geplante Vorhaben dem raumordnerischen Integrationsgebot entsprochen kann. Maßnahmen (Fußweg und Außengestaltung) zur Förderung der Eingliederung, wurden bereits oben genauer ausgeführt. Abschließend wurde das Einhalten des Beeinträchtigungsverbotes von der IHK bewertet. Demnach kann dieses Verbot eingehalten werden und sogar dafür sorgen, dass die Innenstadt gestärkt und weiterentwickelt wird.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie keine Bedenken hat, wenn bestimmte Punkte beachtet werden. Es wurde angeregt, eine verkehrstechnischen Untersuchung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durchzuführen und die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte B 71 „Danziger Straße“/Stadtstraße „Am Sandkrug und B 71 „Danziger Straße“/Zu- und Ausfahrt „Sondergebiet“ nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen sei. Insbesondere wäre in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der B 71 zu bewerten. Der Planungshorizont wäre für das Jahr 2030 vorzusehen. Dieser Anregung wurde gefolgt und ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die genannten Aspekte berücksichtigt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass ein Ausbauplan für den Anschluss der Grundstückszufahrt an die B 71 notwendig sei. Dies erfolgte jedoch erst auf der nachgeordneten Planungsebene im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Zusätzlich wurden Sicherheitsaudits gefordert. Die Durchführung eines Sicherheitsaudits wurde im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Außerdem wäre vor der Ausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der B 71 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Munster und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, erforderlich. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Weiter wurde angeregt, Sichtdreiecke gem. RAS 06 freizuhalten. Da es sich lediglich um eine private Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt handelt, außerdem lediglich eine Ausfahrt vom Plangebiet zur B 71 (Rechtsabbieger) vorgesehen und der Straßenraum gut einsehbar war, wurde auf die Kennzeichnung von Sichtdreiecken im Bebauungsplan verzichtet.

Ferner gab die Landesbehörde den Hinweis, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr verursachten Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zudem wurde der Hinweis berücksichtigt, dass das Brauch- und Oberflächenwasser nicht dem Bundesstraßengelände zugeführt werden darf, indem ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Straße Am Sandkrug vorgesehen wurde.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 11.09.2017 - 10.10.2017 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Heidekreis nahm dabei erneut Stellung und regte an, dass sich in der Begründung nicht nur mit der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsvorhabens auseinanderzusetzen ist, sondern auch mit der sortimentspezifischen Verkaufsfläche, insbesondere der Fachmärkte. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt und präzisiert.

Zudem wurde angeregt, die für die Planung wesentlichen Inhalte aus den im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erarbeiteten Gutachten und Konzepten in die Begründung zu übernehmen. Dieser Anregung wurde ebenfalls gefolgt und die Begründung überprüft und um kleinere redaktionelle Änderungen ergänzt.

Weiter wurde vom Landkreis Heidekreis angeregt, die maximale sortimentspezifische Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen, um zu gewährleisten, dass sich im Plangebiet ausschließlich raumverträgliche großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Die Planzeichnung wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bezüglich des zulässigen Sortiments ergänzt. Ebenso wurde die Begründung entsprechend angepasst. Der Anregung wurde somit gefolgt. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erforderlich.

Der Landkreis hat nochmals den Hinweis gegeben, dass das Einhalten des Integrationsgebotes mit den Maßnahmen zur Überwindung der Barrierewirkung der Danziger Straße und der Nachnutzung des Altmarktes zusammenhängt. Neben dem fertiggestellten Einzelhandels- und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Munster, in dem u.a. eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unter Einbeziehung des Vorhabenstandortes definiert und vom Rat der Stadt Munster beschlossen wurde, wurden Maßnahmen ergriffen, um die Zugehörigkeit des Plangebietes zum zentralen Versorgungsbereich zu fördern. Der Eingangsbereich des geplanten Gebäudes orientiert sich in Richtung Kreuzungsbereich Danziger Straße / Wilhelm-Bockelmann-Straße und der dort gelegenen ampelgesteuerten Fußgängerquerung. Durch eine Festsetzung in der örtlichen Bauvorschrift wurde geregelt, dass die nordöstliche Gebäudeseite sowie die Eingangsseite mit rot/rotbraunem Verblend- bzw. Klinkermauerwerk zu gestalten ist. Ebenso werden die Fußwegbeläge in Teilbereichen der Wilhelm-Bockelmann-Straße durch Pflastersteine ausgetauscht, um sich den vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen. Abschließend werden „Munsteraner Leuchten“ im öffentlichen Straßenraum innerhalb dieses Bereiches aufgestellt, so dass auch das Beleuchtungskonzept und die anderen gestalterischen Mittel sich dem restlichen zentralen Versorgungsbereich anpassen. Im Bereich der Fußgängerzuwegung soll optional eine Info-Säule oder Info-Tafel mit Hinweisen zu Orten oder Veranstaltungen innerhalb der Stadt Munster aufgestellt werden, um z.B. auf andere Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches aufmerksam zu machen. Die geschilderten Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen und wurden verbindlich durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Ebenso regte der Landkreis an, dass die Einzelhandelsnutzung an dem Sonderstandort Kohlenbissener Grund in Zukunft ausschließlich auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente zu beschränken sei. Dahingehend wurden auf der Grundlage der Beschlüsse des Rates der Stadt Munster über den Zentralen Versorgungsbereich, die „Munsteraner Sortimentsliste“ und die Ansiedlungsregeln alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel über 250 m² Verkaufsfläche in Misch-Gewerbe- und Kerngebieten geprüft. Für die aufgrund ihrer Lage und Flächenverfügbarkeit relevanten Bebauungspläne werden nun vorrangig Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel eines entsprechenden Ausschlusses bzw. einer Beschränkung von Einzelhandelsflächen oder -sortimenten. Der Anregung wurde insofern gefolgt.

Weiter führt der Landkreis aus, dass neben dem direkten Bezug zu angrenzenden Wohngebieten, der guten fußläufigen Erreichbarkeit sowie dem guten ÖPNV-System-Anschluss keine weiteren Faktoren für die städtebauliche Integrität in der Begründung genannt werden. Die gestalterischen Einbindungsmaßnahmen, sowie die fußläufige Verbindung zu der Wilhelm-Bockelmann-Straße und den dort liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wurden daraufhin stärker hervorgehoben. Die Begründung wurde entsprechend redaktionell ergänzt.

Außerdem gab der Landkreis an, dass das Einzelhandels- und städtebauliche Entwicklungskonzept ein öffentliches Beteiligungsverfahren durchlaufen haben und vom Rat der Stadt Munster beschlossen werden müsse. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Vorstellung und Erörterung erster Ergebnisse des Konzeptes, eine öffentliche Vorstellung und Erörterung des Entwurfes sowie eine öffentliche Auslegung beteiligt. Zudem wurden in einer öffentlichen Ratssitzung am 31.08.2017 der Zentrale Versorgungsbereich, die „Munsteraner Sortimentsliste“ sowie die Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Insofern erfolgte eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit.

Von Seiten des Landkreises folgten weitere Anregungen bezüglich der Zufahrt zum Planungsgebiet. Bei der Zufahrt zur Danziger Straße dürfe nicht nur „rechts einbiegen“ und „rechts herausfahren“ berücksichtigt werden. Ebenso solle sich die Lieferzone für den Markt in etwa der Geraden zu der Ein- und Ausfahrt zur Danziger Straße befinden. Nach einem Abstimmungstermin, welcher am 06.11.2017 stattfand (Teilnehmer: Stadt Munster, Landkreis Heidekreis, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und

Verkehr, Vorhabenträger, Verkehrsgutachter und Planungsbüro), erfolgte eine Verständigung auf die nachfolgend genannten baulichen Maßnahmen. Dementsprechend soll durch eine entsprechende Gestaltung der Grundstückszufahrt lediglich die Fahrbeziehung „rechts rein“, „rechts raus“ für PKW und kleine Transporter ermöglicht werden. Dabei wurde die Kostentragungen dieser Gestaltung im Durchführungsvertrag dahingehend abgesichert, dass diese vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Darüber hinaus wurde die fußläufige Verbindung von der Ampelanlage zum Eingang des geplanten Gebäudes thematisiert. Im Rahmen des Abstimmungstermins konnte sich nicht auf einen inoffiziellen Zebrastreifen auf dem Kundenparkplatz geeinigt werden. Stattdessen wurde die Aufweitung des Zugangsbereiches für Fußgänger und Radfahrer zum Grundstück in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Ampelanlage im Bereich der Danziger Straße als ausreichend erachtet. Der Vorhabenplan wurde dahingehend entsprechend redaktionell überarbeitet.

Außerdem wies der Landkreis auf einen Brunnen unterhalb der Asphalt-Hofffläche hin und regt an, diesen Brunnen vor der Flächenumnutzung fachgerecht zu verfüllen. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass der Brunnen vor einer neuen Bebauung fachgerecht verfüllt wird. Für die Durchführung der Maßnahme ist der Grundstückseigentümer zuständig. Die Begründung wurde dementsprechend ergänzt.

Der Landkreis Heidekreis hat zudem auf die maximale Einleitungsmenge aus dem Plangebiet über die städtische Kanalisation in die Örtze hingewiesen. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen redaktionell ergänzt.

Zusätzlich gab der Landkreis noch einen Hinweis bezogen auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Dabei ging der Landkreis auf die Profilierung der Mulden, die Grundlage der Bemessung der Versickerungsanlagen (DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005) und die Eignung des Untergrundes ein. Diese Ausführungen wurden ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Ein Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird vom Vorhabenträger im Rahmen des Bauantragverfahrens erbracht.

Abschließend brachte der Landkreis Heidekreis Hinweise zum Thema Abfall vor. Zum einen sollte für das Plangebiet ein Abfallverwertungskonzept aufgestellt werden. Zum anderen ist ein Schadstoffkataster aufzustellen. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und die Begründung redaktionell ergänzt. Ein Nachweis der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung wird vom Vorhabenträger auf der nachgeordneten Planungsebene sichergestellt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nahm erneut Stellung zu der verkehrlichen Situation bezüglich der Zu- und Abfahrtsituation des Plangebietes. Die Behörde teilte ihre Einschätzung zu den Knotenpunkten Danziger Straße (B71) / Sandkrug und Danziger Straße (B71) / Parkplatzzufahrt mit. Daraufhin wurde ein Abstimmungstermin vereinbart. Im Rahmen dieses Termines wurde die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt des Plangebietes abgestimmt.

Ebenfalls bezogen die Stadtwerke Munster-Bispingen erneut Stellung. Bezüglich der Abwasserentsorgung gaben die Stadtwerke Hinweise auf die Bemessungsvorgaben zur Einleitungsmenge zum Anschlusspunkt „Am Sandkrug“. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Der konkrete Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

In Bezug auf die Gas- und Wasserversorgung bestanden keine Bedenken der Stadtwerke. Die aktuell bestehenden Versorgungsleitungen im ausgewiesenen Gebiet werden kostenpflichtig zurückgebaut. Dies ist vor Beginn der Abrissarbeiten mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Ausführungen wurden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, bezogen sich jedoch auf die nachgeordnete Planungsebene.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab zu erkennen, dass sie gegen die geplanten Maßnahmen keine Einwände geltend machen. Außerdem ging von Ihnen der Hinweis ein, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden. Die Hinweise bezogen sich auf die nachgeordnete Planungsebene und wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg nahm ebenfalls Stellung. Daraus erging der Hinweis auf die Bedeutung der städtebaulichen Anbindung des Plangebietes an die sich östlich anschließenden Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches. Als von entscheidender Bedeutung wurden dabei die Nachnutzung der Bestandsimmobilie des Altstandortes des Lebensmittel-Verbrauchermarktes sowie eine

möglichst attraktive Anbindung über die bisher als Barriere wirkende Danziger Straße benannt. Die von der IHK gegebenen Hinweise wurden auch vom Landkreis Heidekreis in seiner Stellungnahme thematisiert und dort in die Abwägung einbezogen.

Entsprechend der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung vom 15.01.2018 bis 26.01.2018 hat die Stadt Munster die Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Planinhalte beschränkt, die die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1 bezüglich der zulässigen Sortimente der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des geplanten Sondergebietes betrafen. Die Stadt Munster hat sich dennoch entschlossen, auch solche Anregungen und Hinweise in die Abwägung einzustellen, die sich nicht auf die textliche Festsetzung 1.1 bezogen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Stellungnahme nahm die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Bezug auf ihre Stellungnahme vom 02.06.2017 und 19.09.2017 und gab zu erkennen, dass eine Ergänzung nicht erforderlich sei. Die bis dato eingegangenen Stellungnahmen und das Ergebnis des Abstimmungstermines wurden bereits in die bisherige Abwägung eingestellt. Ergänzungen waren daher nicht erforderlich

Ebenfalls nahm die Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK) erneut Stellung. Sie betonte, dass sie das Planvorhaben zur Sicherung des Frequenzbringers Lebensmittel-Verbrauchermarkt in der Innenstadt sowie die weitere Verlagerung von Fachmärkten vom Standort Kohlenbissener Grund in die Innenstadt begrüßen.

Von der IHK wurden die Maßnahmen zur städtebaulichen Anbindung des Plangebietes an die Wilhelm-Bockelmann-Straße begrüßt und darauf hingewiesen, dass die Nachnutzung der Altimmoblie des Lebensmittel-Verbrauchermarktes ebenfalls von Bedeutung sei. Eine Nachnutzung des Altstandortes oder die Vermarktung der Immobilie, in welcher der Verbrauchermarkt derzeit untergebracht ist, liegt nicht im Wirkungsbereich der Stadt Munster oder des Vorhabenträgers. Die Stadt ist jedoch grundsätzlich bestrebt, eine sinnvolle Nutzung der Immobilien im zentralen Versorgungsbereich unterstützend zu begleiten.

Ebenso bezogen das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, die EWE NETZ GmbH und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erneut Stellung. Dabei gingen jedoch keine inhaltlich neuen Anregungen oder Hinweise ein.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Umsetzung der Planung an einem anderen Standort war nicht möglich, da im zentralen Siedlungsbereich kein geeigneter freier Standort mehr vorhanden war.

Ein Verzicht auf die Verlagerung des Lebensmittel-Vollsortimenters ist zwar denkbar gewesen, jedoch würde dies nicht den Umstand beheben, dass derzeit keine Erweiterung möglich ist. Gleichzeitig war der Leerstand mancher Gebäude im Plangebiet ein städtebaulicher Missstand, der mit der vorliegenden Planung bzw. der Etablierung einer anderen Nutzung behoben worden ist.

Die Entwicklung des Plangebietes geschah auf Grundlage des „Einzelhandels- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Munster“, welches zum Ziel hatte, den zentralen Versorgungsbereich Munsters zu stärken und dort neue Chancen zur Belegung zu eröffnen.

Munster, den 22.06.2018

gez. Fleckenstein
(Fleckenstein)
Bürgermeisterin