

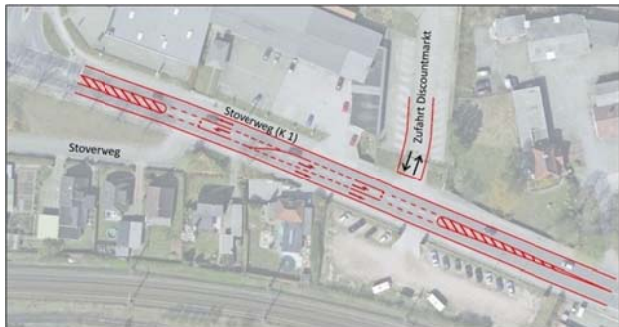


- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
06	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
07	über <u>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
08	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, (Artenschutz) -</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
09	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technischer Umweltschutz) -</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
12	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
14	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstellen Rendsburg und Neumünster- 07.11.2017</u> wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die damit verbundene Gelegenheit, eine Stellungnahme zur Wahrung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft abzugeben. Nach der Konkretisierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für das a+b-Center gemäß Anforderung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster sehen wir die Vereinbarkeit mit derselben als gegeben an. Als problematisch erachten wir aber die Verkehrsanbindung des geplanten ALDI-Marktes. Sowohl bei der Grundstückszufahrt Baeyerstraße als auch derjenigen zum Stoverweg wird das Linksabbiegen für Kunden beim Verlassen des Grundstücks angesichts der nahen Ampelanlage (Rückstau) sowie des ohnehin starken Verkehrsaufkommens schwierig. In beiden Fällen dürfte der Verkehrsfluss behindert werden und auch das Unfallrisiko steigen. Wir regen deshalb eine Prüfung an, inwieweit abfahrenden Kunden bei beiden Grundstückszufahrten nur ein Rechtsabbiegen ermöglicht werden sollte. In der Konsequenz damit verbunden wäre auch eine Prüfung, inwieweit im weiteren Verlauf der Baeyerstraße bzw. des Stoverwegs (vor der Brücke der L 328) die Einrichtung von Kreisverkehren möglich wäre.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Feststellung, dass seitens der IHK die Vereinbarkeit der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das a+b-Center gegeben ist, wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Belange, die mit dem B-Plan Nr. 42 ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden können, wurde frühzeitig ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Fragestellungen auf Grundlage aktuell erhobener und für den Planungszeitraum (= Planungsfall) bis 2030 prognostizierten Verkehrszahlen bewertet hat. Die Ergebnisse sind in die Entwurfsfassung des B-Planes Nr. 42 eingeflossen. Grundlagen der Leistungsfähigkeitsberechnung sind die ermittelten Bemessungsverkehrsstärken des Prognose-Planfalls 2030. Durch die Stadt Neumünster wurde die signaltechnische Dokumentation des lichtsignalisierten Knotenpunktes Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße mit dem Signalprogramm SP 3 zur Verfügung gestellt, das als Basis der Berechnung verwendet wird. Die nachfolgende Abbildung fasst die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung zusammen und stellt die mittlere Wartezeit, die Auslastung sowie die rechnerische Staulänge für den jeweils maßgebenden Verkehrsstrom dar.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung																																																															
	<table><tr><th colspan="7">Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten</th></tr><tr><th>Betrachtungsfall</th><th>Bezeichnung</th><th>maßgebender Verkehrsstrom</th><th>mittl. Wartezeit [s]</th><th>Auslastung [%]</th><th>Staulänge [Kfz]</th><th>QSV [-]</th></tr><tr><td colspan="7">Baeyerstraße / Zufahrt Discountmarkt</td></tr><tr><td>Prognose-Planfall 2030</td><td>vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen</td><td>Linkseinbieger vom Discountmarkt</td><td>13,4</td><td>8</td><td>0</td><td>B</td></tr><tr><td colspan="7">Stoverweg (K 1) / Zufahrt Discountmarkt</td></tr><tr><td>Prognose-Planfall 2030</td><td>vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen</td><td>Linkseinbieger vom Discountmarkt</td><td>22,5</td><td>15</td><td>1</td><td>C</td></tr><tr><td>Prognose-Planfall 2030</td><td>vorfahrtgeregelt mit L-Streifen</td><td>Linkseinbieger vom Discountmarkt</td><td>21,9</td><td>15</td><td>1</td><td>C</td></tr><tr><td colspan="7">Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße</td></tr><tr><td>Prognose-Planfall 2030</td><td>Lichtsignalanlage, Umlauf 90 s</td><td>Rechtseinbieger aus der Baeyerstraße</td><td>35,5</td><td>59</td><td>12</td><td>C</td></tr></table> Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes auf. <u>Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen</u> sind <u>nicht erforderlich</u>. Bei der Grundstückszufahrt im Zuge „Stoverweg“ (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtgeregelten Verkehrsablaufes die befriedigende Qualitätsstufe „C“ erreicht. <u>Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen</u> sind somit auch hier <u>grundsätzlich nicht erforderlich</u>. Gleichwohl kann durch die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens der Verkehrsablauf im Zuge „Stoverweg“ (K 1) positiv beeinflusst werden. Die größte mittlere Wartezeit für den maßgebenden Linkseinbieger aus der Grundstückszufahrt verbessert sich dann im geringen Maße von 22,5 s auf 21,9 s. Am lichtsignalisierten Knotenpunkt „Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße“ kann auch langfristig im Prognose-Planfall 2030 die befriedigende Qualitätsstufe „C“ des Verkehrsablaufes sichergestellt werden, so dass auch hier <u>keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden</u>. Da im Zuge „Stoverweg“ (K 1) eine Fahrbahnbreite von ca. 9,50 m vorliegt, lässt sich hier durch Anpassung der Fahrbahnmarkierung ein Linksabbiegestreifen für den Kundenzielverkehr aus westlicher Richtung herstellen.  Konzeptskizze, Anbindung an Stoverweg (K 1) Die durchgängigen Fahrstreifen würden dann jeweils eine Breite von 3,25 m aufweisen, der Linksabbiegestreifen eine Breite von 3,00 m. Dieser kann als Fortführung aus der Sperrfläche östlich des Knotenpunktes Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße entwickelt werden (s. auch vorangestellte	Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten							Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Kfz]	QSV [-]	Baeyerstraße / Zufahrt Discountmarkt							Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	13,4	8	0	B	Stoverweg (K 1) / Zufahrt Discountmarkt							Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	22,5	15	1	C	Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt mit L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	21,9	15	1	C	Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße							Prognose-Planfall 2030	Lichtsignalanlage, Umlauf 90 s	Rechtseinbieger aus der Baeyerstraße	35,5	59	12	C
Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten																																																																
Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Kfz]	QSV [-]																																																										
Baeyerstraße / Zufahrt Discountmarkt																																																																
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	13,4	8	0	B																																																										
Stoverweg (K 1) / Zufahrt Discountmarkt																																																																
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	22,5	15	1	C																																																										
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtgeregelt mit L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	21,9	15	1	C																																																										
Stoverweg (K 1) / Baeyerstraße																																																																
Prognose-Planfall 2030	Lichtsignalanlage, Umlauf 90 s	Rechtseinbieger aus der Baeyerstraße	35,5	59	12	C																																																										

Weiterhin erscheint uns die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf dem Stoverweg für aus westlicher Richtung anfahrende Kunden angesichts der Straßenbreite nur schwer realisierbar.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Schließlich sollten bei der Bewertung der verkehrlichen Erschließung auch möglicherweise zu beachtende Einflüsse (Rückstau bei geschlossenen Schranken) des Bahnübergangs der stark befahrenen Eisenbahnstrecke Hamburg - Kiel beachtet werden.	Abbildung). Hierbei besteht ebenfalls die Möglichkeit einen kurzen Linksabbiegestreifen zum südlichen Stich „Stoverweg“ zu schaffen. Die Rad- und Fußverkehrsführung im Bereich der Grundstückszufahrt sollte mit Vorrang erfolgen. Eine Verdeutlichung für den vom Grundstück ausfahrenden Kfz-Verkehr sollte durch eine entsprechende Beschilderung vor dem anliegenden Geh- und Radweg erfolgen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens wurden alle für die Beurteilung des geplanten Vorhabens innerhalb und außerhalb des B-Planes Nr. 42 relevanten Verkehrsbeziehungen und Verkehrsströme berücksichtigt. Das Plangebiet bzw. die geplante Grundstückszufahrt zum Sondergebiet SO 2.1 hat einen Abstand von ca. 480 m zur Bahnquerung. Dieses entspricht einem Stauraum für ca. 80 Pkw. Der Prognoseplanfall (bis zum Jahre 2030) geht im Stoverweg von 676 Kfz/h in der Spitzenstunde aus Richtung Westen zur Bahnquerung aus. Somit treffen im Mittel etwa 11 Fahrzeuge / Minute an der Bahnquerung ein. Damit der Stauraum von 480 m vollständig belegt wird, wäre demnach eine regelmäßige Schließzeit der Bahnschranken von 7 Minuten erforderlich. Entsprechend der Ortsbesichtigung und Ortskenntnis des Verkehrsgutachters ist dieses jedoch nicht der Fall. Übliche Schließzeiten liegen bei 2 bis 3 Minuten. Eine Überprüfung der Videodaten aus der Verkehrszählung vom 02.06.2016 (24 Stunden) am Knotenpunkt Stoverweg / Baeyerstraße zeigt keinen Rückstau bis in den relevanten Bereich. Sollte es aus einer Sondersituation heraus dennoch zu einer Überstauung der Grundstückszufahrt des Sondergebietes SO 2.1 im Stoverweg kommen, hat dieses dann lediglich die Auswirkung, dass vom Grundstück aus nicht linkseingebogen werden kann. Aufgrund der weiteren Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße entsteht hieraus jedoch keine relevante Einschränkung der verkehrlichen Grundstückerschließung.
15	<u>Handwerkskammer Lübeck - 03.11.2017</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Feststellung, dass gegen die im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB dargelegten städtischen Planungsziele und Planfestsetzungen (Teil A und Teil B) keine Bedenken bestehen, wird seitens der Stadt Neumünster auf der Planungsebene der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wird seitens der Stadt Neumünster im Rahmen der Bauleitplanungen (vorbereitende und verbindliche) zur Kenntnis genommen.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
		Entsprechend den Arbeiten zur Umweltprüfung, die in Verbindung mit den Untersuchungen zum B-Plan Nr. 42 (z. B. gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-centers, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten, Entwässerungs-Vorkonzept, Baugrunduntersuchung, faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung usw.) durchgeführt worden sind sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu Belangen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Grünordnung, zum Boden- und Grundwasserschutz usw., kann die Stadt Neumünster in der Planung weiterhin davon ausgehen, dass das Schutzgut „sonstige Sachgüter“ durch die planerische Entwicklung und Umwidmung von bisher gewerblichen genutzten Flächen nunmehr als Sonstiges Sondergebiet auch in Verbindung mit den zukünftigen Planfestsetzungen des B-Planes Nr. 42 nicht über das heutige Maß hinaus betroffen sein wird, so dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand hieraus im Rahmen der Bauleitplanungen kein weiterer Handlungsbedarf für die Stadt Neumünster ergeben wird. Durch die schalltechnische Untersuchung, durch das Entwässerungsvorkonzept und durch die Übernahme bestehender Grunddienstbarkeiten wird durch die Bebauungsplanung und durch den Träger des Vorhabens sichergestellt, dass die heute vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Sondergebietes SO 2.1 durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt nicht über das heute bestehende Maß betroffen sein werden und bestehende Nutzungsrechte in das neue Vorhaben übernommen werden. Für die übrigen Sondergebietsstandorte bleiben die bereits heute vorgenommenen und ausgeübten Nutzungen bestehen und werden planungsrechtlich im Kontext mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts neu ausgerichtet ohne hierdurch die grundsätzliche städtebauliche Konzeption aus den Ursprungs-Bebauungsplänen zu ändern.
22	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
23	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
25	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön</u>	Keine Stellungnahme eingegangen
26	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek - 18.10.2017</u> Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen, sofern bei der Baumaßnahme unsere Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Für ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsanskunft@sh-netz.com.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</u> -----



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
27	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Hamburg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen
30	<u>Wasser- und Bodenverband „Obere Aalbek“</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
34	<u>Wasser- und Bodenverband „Wasbek“</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
36	<u>Autokraft GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
37	<u>Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
51	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt - 26.10.2017</u> <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Unsere naturschutzfachlichen Kritikpunkte haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 14. Februar 2017 dargestellt. Soweit es noch möglich war, sind die kritisierten Mehrfachnutzungen (Grünflächen, Baumstandorte, Versickerungsmulden) entflochten worden. Die unserer Auffassung nach mit 170 geplanten Stellplätzen für einen Einzelhandelsmarkt viel zu hohe Flächenvollversiegelung geht immer zu Lasten der verfügbaren offenen Böden und damit der Grundwasserneubildung und begünstigt die fortschreitende Artenverarmung durch fehlende Gehölzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung. <u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt - 06.03.2017</u> <u>Untere Naturschutzbehörde:</u>	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Ausführungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnten in Verbindung mit den Anforderungen an die Regenentwässerung / Grundwasserschutz und an die fußläufige Anbindung des Aldi-Standortes an das a+b-Center überwiegend mit der Entwurfsplanung berücksichtigt werden. Die Flächenversiegelung innerhalb des Sondergebietsstandortes, vergleichbar mit einem gewerblichen Standort, ist sehr hoch, wobei jedoch die „Kappungsgrenze“, also die maximal nach § 17 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche, versiegelte Fläche, von 0,8 planungsrechtlich festgesetzt ist und mit der Planung eingehalten werden kann. Die derzeitige und der Entwurfsplanung zugrundeliegende Hochbauplanung geht von einer versiegelten Fläche (Gesamt-GRZ) von 0,74 aus. Die Anzahl der Stellplätze innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ beträgt entsprechend der Entwurfsplanung 151 Einstellplätze. Hiervon sind 15 Stellplätze für den Gewerbebetrieb, der sich östlich des Sondergebietes weiterhin befindet, durch Grunddienstbarkeiten für deren gewerbliche Nutzung gesichert und dementsprechend auch in der Planzeichnung gesondert als Stellplatzanlage festgesetzt und dem Gewerbebetrieb zugeordnet, so dass für den Lebensmitteldiscountmarkt rechnerisch 136 Stellplätze verbleiben. Damit liegt die Stellplatzanzahl nur geringfügig höher als der zur Orientierung herangezogene Stellplatzerlass SH vorgibt (1 St je 20 m² Verkaufsfläche => 127 St). <u>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und mit der Entwurfsplanung berücksichtigt.</u>



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Wir treffen insbesondere bei Objektplanungen für Gewerbestandorte und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete immer wieder auf das Problem von geplanten Doppel- oder auch Mehrfachnutzungen der Randbereiche der Grundstücke. Regelmäßig werden die Grundstücke schon in der Planung maximal möglich versiegelt, so dass es zwangsläufig zu Konflikten zwischen Oberflächenentwässerung, festgesetzten Grünflächen und Baumstandorten kommt. Eine Überlagerung dieser Systeme ist bei der Betrachtung der fachlichen Aspekte grundsätzlich problematisch. - Die geforderten 30 Bäume (1 Baum je 6 Stellplätze) sind zur Gliederung und Überstellung der großflächigen Stellplatzanlagen vorzusehen und nicht im Regelfall von vorneherein an die Gebietsgrenzen zu planen, wo sie dann häufig in die Versickerungsmulden gepflanzt werden sollen. - Die mit Gehölzen zu begrünenden Freiflächen dürfen nicht standardmäßig mit der Nutzung als Versickerungsmulden überplant werden, da die meisten Gehölze eine Überstauung auf Dauer nicht vertragen. - Für die Versickerungsmulden und ihre Funktionalität ist die gleichzeitige Nutzung als Gehölzstandort ebenfalls nachteilig zu bewerten, weil durch die Bepflanzung mit Gehölzen verstärkt organische Substanzen in die Mul-	Die Ausführungen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis. Es verwundert jedoch nicht, dass aufgrund einer möglichst hohen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke der Nutzungsdruck auf die Randflächen enorm ist. Grundsätzlich spricht auch zunächst nichts gegen Mehrfachnutzungen, wobei diese jedoch nutzungsverträglich zu einander sein müssen. Die Ausführungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis. Zunächst kann man grundsätzlich bei Gewerbe- und Sondergebietsstandorten, sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt worden sind, davon ausgehen, dass die so genannte „Kappungsgrenze“ mit einer maximalen Versiegelung von 80% der bebaubaren Grundstücksfläche einzuhalten ist, so dass 20% der Grundstücksflächen der Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen für die Belange der Oberflächenentwässerung, der Baum- und Gehölzstandorte und der Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen. Sofern Maßnahmen der Regenrückhaltung nicht außerhalb des Gewerbestandorte / -flächen möglich sind, drängen solche ggf. auch flächenintensive Nutzungen auf die gewerblichen Nutzflächen, so dass der Nutzungsdruck auf die 20% Freiflächen merklich zu nimmt. Die zu diesem Zeitpunkt bereits erstellte Hochbauplanung erfolgte somit im Vorgriff auf das Entwässerungskonzept, so dass die seitens der Hochbauplanung vorgesehenen Baumstandorte leider in den Entwässerungsflächen zu liegen kamen und die beiden Fachplanungen somit nicht deckungsgleich waren. Dies stellte eher ein Missverständnis und eine Unabgestimmtheit zwischen den beiden Fachplanungen zum Zeitpunkt des Scoping-Verfahrens dar. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus dem vorgetragenen Verhältnis (1:6) von den zu pflanzenden Bäumen zu der Anzahl der herzustellenden Stellplätze. Eine Bepflanzung von Entwässerungsflächen mit Bäumen wird nicht zulässig sein. Dieses Pflanzgebot wurde in den Entwurf des B-Planes Nr. 42 planzeichnerisch und textlich aufgenommen. Die Anpflanzungsverpflichtungen aus dem B-Plan Nr. 66 für das Sondergebiet SO 1 und aus dem B-Plan Nr. 59 für das Sondergebiet SO 2.2 bleiben durch diesen B-Plan unberührt und wurden als Pflanzgebot ebenfalls weiterhin als planungsrechtliche (textliche) Festsetzung in den Entwurf zum B-Plan Nr. 42 aufgenommen. Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des konkreten Bauantrages zu berücksichtigen und durch den Antragsteller entsprechend nachzuweisen. Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und mit der Entwurfsplanung berücksichtigt. Entsprechend der Entwurfsplanung und auch mit der zu



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	den eingetragen werden, die das errechnete Volumen der Mulden verringern. Zudem verhindert eine Gehölzbepflanzung die Reinigung der Mulden zum Erhalt des Profils. Muss dennoch der Muldenquerschnitt wiederhergestellt werden, müssten die Gehölze gefällt und anschließend neue gepflanzt werden (Wiederanpflanzungsgebot). Wir bitten auch, die gestalterischen Möglichkeiten und ökologisch positiven Aspekte von Fassaden- und Dachbegrünungen auszuschöpfen. <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Unterhalb des geplanten Zufahrtbereichs ist eine Bodenverunreinigung durch LCKW nachgewiesen. Der Schaden wurde weitgehend eingegrenzt. Der neue Eigentümer muss damit rechnen, im Sanierungsfall an den Sanierungskosten beteiligt zu werden. Aus diesem Grund wurden mit dem Vorhabenträger, der Fa. Zündorf, Gespräche geführt, die in einem Vertragsentwurf ihren Abschluss fanden. Für den Fall des Vertragsabschlusses sind weitere Auflagen bezogen auf diesen Liegenschaftsabschnitt nicht erforderlich. Im Übrigen wird auf die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme vom März 2017 verwiesen. <u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt - 06.03.2017</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Auf dem Grundstück der Baeyerstr. 1, Flurstück 77, wurde vor ca. 25 Jahren im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Bodensanierung vorgenommen. Die Schadenssanierung gilt seitdem als abgeschlossen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungsreste nach wie vor im Boden und Grundwasser vorhanden sind. Baeyerstr. 4 bzw. 4 a und 6 sind im Altlastenkataster der Stadt Neumünster archiviert (A1). Auf dem Grundstück Baeyerstr. 2 ist ein entsprechender gewerblicher Betrieb angesiedelt, für welchen noch keine Boden- und Grundwasserdaten vorliegen.	beschließenden Satzung wird innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 die entsprechende Anzahl (= gem. dem Verhältnis von 1:6) an Laubbäumen außerhalb von Grün- und Entwässerungsflächen zu pflanzen sein, so dass die beschriebenen Nutzungskonflikte nicht auftreten werden. Der Nachweis obliegt dem Träger des Vorhabens im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens auf Grundlage der Festsetzungen zum B-Plan Nr. 42. Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die benannten gestalterischen und grünordnerischen Möglichkeiten wurden in die Begründung des B-Planes Nr. 42 als Empfehlung aufgenommen. Die Ausführungen und Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass der Eigentümer des Sondergebietsstandortes SO 2.1 im Sanierungsfall an den Sanierungskosten beteiligt wird und hierzu entsprechende Kostenregelung in dem zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neumünster zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden sind, wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Hinweis, dass darüber hinaus dann keine weiteren Auflagen erfolgen, wird zur Kenntnis genommen und in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag entsprechend vermerkt. Der Verweis auf die Stellungnahme vom März 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen und nachfolgend in die Gesamtabwägung eingestellt. <u>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</u> Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und mit dem zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Entwurf in den Umweltbericht / Begründung in der vorgetragenen Form eingestellt. Der Hinweis, dass innerhalb des Sondergebietes SO 1 (a+b-Center) Belastungsreste nach der Schadenssanierung noch im Boden und Grundwasser vorhanden sein können, wurde in den Umweltbericht / Begründung eingestellt. Ebenso wurde die Beschreibung zur aktuellen Altlastensituation der anderen Grundstücke in den Umweltbericht / Begründung eingestellt.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Im Zufahrtsbereich zum geplanten Aldi-Markt wurden Bodenuntersuchungen in Hinblick auf das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen im Auftrage der Zündorf Projektentwicklungs GmbH durchgeführt. Auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 149, befindet sich ein größerer Grundwasserschaden durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW). Wir gehen dabei davon aus, dass dieser Schaden sich auch im Zufahrtsbereich zum Aldi-Markt im Bereich des Stoverwegs nachweisen lässt und empfehlen hier entsprechende Nachuntersuchungen, um das Ausmaß des Schadens auf dem Grundstück beurteilen zu können. Es empfiehlt sich, entsprechende Untersuchungsmaßnahmen im Vorwege mit uns abzustimmen. Das Flurstück 192, auf dem der Aldi-Markt errichtet werden soll, wurde früher durch die Telekom bzw. durch Betriebe im Zusammenhang mit Kfz-Handel genutzt. Ob geplant ist, das Flurstück 192 zu teilen, ist hier nicht bekannt. Es empfiehlt sich ebenfalls, im Bereich des geplanten Aldi-Marktes vorab entsprechende Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen durchzuführen, um festzustellen, ob sich Belastungen durch Schadstoffe aus der historischen Nutzung des Grundstückes ergeben. Wir möchten vollständigkeitshalber noch auf unsere Stellungnahme vom September 2016 auf eine entsprechende Anfrage der Stadtplanung hinweisen: <i>Zu Ihrer Anfrage hinsichtlich der Verlegung des Aldi-</i>	Die Ausführungen wurden bestätigt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Empfehlungen berücksichtigt. Nach den bisherigen auf dem Nachbargrundstück ermittelten Daten ist die Schadensquelle auf dieses Grundstück beschränkt. Entsprechend den Abstimmungen zwischen der unteren Bodenschutzbehörde und dem Träger des Vorhabens wurde im Zuge des laufenden Planaufstellungsverfahrens im Hinblick auf eine Realisierungsfähigkeit des Vorhabens und zur Absicherung mit Blick auf das der Bebauungsplanung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren geprüft, ob auch auf dem Grundstück Stoverweg 40 sanierungsrelevante Bodenbelastungen mit LCKW vorliegen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Empfehlungen wurden berücksichtigt. Die technische Erkundung umfasst die Erstellung von 12 Rammkernsondierungen unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze. Die mit einem Abstand von 5,0 m abgeteufelten Bohrungen haben je nach Lage zur Schadensquelle Tiefen zwischen 8,0 und 18,0 m. Anschließend werden die LCKW-Gehalte im Feststoff an methanolüberschichteten Bodenproben ermittelt. Hierzu liegen Daten vor. Demnach wurde in einer braunkohlehaltigen Probe (2,90 - 3,00 m) ein deutlich erhöhter LCKW-Gehalt von 226,5 mg/kg gemessen. Der Vorhabenträger hat durch den Sondergutachter die weiteren erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der technischen Erkundung wie folgt durchführen lassen: - Ermittlung der TOC-Gehalte an Bodenproben (Rückstellproben) mit LCKW-Gehalten > 3mg/kg - Abgrenzung der Belastung an der östlichen Grundstücksseite im Zufahrtsbereich zum geplanten Aldi-Verlagerungsstandort durch drei weitere Bohrungen Ergänzend hierzu wurden zur Erkundung einer möglichen Belastung des Grundwassers 3 Grundwasserproben gezogen. Die Untersuchungsergebnisse wurden durch die untere Bodenschutzbehörde bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden zudem durch den Träger des Vorhabens auf Realisierungsfähigkeit des Vorhabens hin geprüft. Die Ergebnisse haben Eingang gefunden in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Neumünster. Der Hinweis auf die benannte Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	<i>Marktes auf die jetzigen Flurstücke 170, 172 (Stoverweg 40) und Flurstück 81 (Baeyerstraße ohne Nr.) möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen:</i> <i>Im Stoverweg 38 befindet sich eine größere Boden- und Grundwasserverunreinigung durch leicht-flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW). Der Schaden ist zwar zum Flurstück 192 abgegrenzt, trotzdem ist sehr wahrscheinlich, dass LCKW in diesem Bereich im Boden- und Grundwasser nachzuweisen sind. Das Vorhandensein dieses Schadens ist dem derzeitigen Eigentümer, der ZK Automobile GmbH, auch bekannt. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt dem Käufer auch mitzuteilen. Gemäß Entscheidung des BGH vom 30.11.2012 stellt das Vorhandensein von Schadstoffen schon einen Sachmangel für das Grundstück dar, obwohl das Grundwasser de facto nicht zum Grundstück gehört.</i> <i>Im Übrigen wurde das Flurstück 192 altlastenrelevant genutzt, wobei sich die altlastenrelevanten Nutzungen, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, eher im östlichen Teil des Flurstückes befanden. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist eine Altlastenklassifizierung noch nicht erfolgt. Die Unterlagen zur Erstbewertung können dem derzeitigen Eigentümer auf Nachfrage gerne zur Verfügung gestellt werden.</i> <i>Das Flurstück 81 ist im Altlastenkataster anscheinend nicht verzeichnet. Die Nutzung des Grundstückes ist unbekannt.</i>	Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht / Begründung berücksichtigt. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Kenntnis und zur weiteren Veranlassung gegeben.
53	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der derzeitige Eigentümer wurde über den Sachverhalt informiert. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.
81	<u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde - 13.10.2017</u> Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung) zur geplanten Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster, Stadtteil Gartenstadt, sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen, den im a+b-Center bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Aldi zu verlagern und zu erweitern, habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 21. Februar 2017 geäußert. Dabei hatte ich auf der Grundlage der Überführung der mit Stand der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konkretisierten Planinhalte in entsprechend formulierte Darstellungen und Festsetzungen in die Bauleitplanung und in Anmerkung der kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung der Stadt Neumünster auf der Basis der am 22. November 2016 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die einführenden Ausführungen zum Planungsstand und zum Planungsgegenstand werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die zuletzt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) abgegebene landesplanerische Stellungnahme vom 21.02.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den Voraussetzungen der mit dieser Stellungnahme in Aussicht gestellten Zustimmung werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	die Zustimmung der Landesplanung in Aussicht gestellt. Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die bisher dargestellten Planinhalte auf der Grundlage eines in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-centers“ (Junker + Kruse vom 16 Mai 2017) ermittelten Verkaufsflächenpools in konkrete Darstellungen und (textliche) Festsetzungen überführt worden. Die Konkretisierung der Planinhalte über entsprechende Darstellung und (textliche) Festsetzungen in der vorliegenden Bauleitplanung ist mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand verbunden, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären. Dies gilt bezüglich der innerhalb der geplanten Sondergebietes SO 1 „Einkaufszentrum“ und SO 2 „Einzelhandel und Gewerbe“ geplanten zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente. Das gilt auch bezüglich der entgegen der bisherigen Planung, die innerhalb des geplanten Sondergebietes SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit bis zu 1.200 m² vorsah, geplanten Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes mit bis zu 1.270 m² Verkaufsfläche. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ und des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Zustimmung erfolgt dabei in Anerkennung einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung, des Beschlusses der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Ratsversammlung der Stadt Neumünster vom 22. November 2016 sowie der zusätzlich eingeholten gutachterlichen Stellungnahme vom 16. Mai 2017. Auf die Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04), mit der das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung), weise ich erneut hin. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezah-	Die Konkretisierung der Planung und der Plandarstellungen und -festsetzungen erfolgten auf Grundlage der benannten gutachterlichen Stellungnahme, die ihren Bezug zum Vorhaben in den Kontext zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster in der beschlossenen Fassung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Ausführungen zu den nicht wesentlichen Änderungen gegenüber dem Planungsstand im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die Feststellung, dass unter den vorangestellten Ausführungen den beiden Bauleitplänen keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen werden, wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung eingestellt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis der Landesplanungsbehörde, dass die landesplanerische Zustimmung in Anerkennung der kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung in Übereinstimmung mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gutachterlichen Stellungnahme zum konkreten Vorhaben erfolgt, wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die Stadt Neumünster ist im Rahmen des durchgeführten Planverfahrens zur Auffassung gelangt, dass die vorgelegte Bauleitplanung mit der politischen Willensbildung und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Übereinstimmung gebracht worden ist. Der Verweis auf die genannten Entscheidungen des BVerwG wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die in den genannten Entscheidungen dargelegten Sachverhalte werden im Rahmen des der Bauleitplanung nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Träger des jeweiligen Vorhabens in Bezug auf die zukünftigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 42 nachzuweisen sein.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	lung gelangen sowie Pfandräume, die von Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.	
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Planungs- und Abwägungsrelevanz für die Bauleitplanung.
82	<u>Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
84	<u>Handelsverband Nord e. V. - 10.11.2017</u> Wir erkennen an, dass die geplanten Festsetzungen den Warengruppenspezifischen Maximalfestsetzungen der gutachterlichen Untersuchung entsprechen. Dennoch halten wir an unserer kritischen Bewertung fest, die wir zuletzt mit unserer Stellungnahme vom 07.03.2017 vorgetragen haben. Wir haben wiederholt auf die hohe Verkaufsflächenausstattung der Stadt Neumünster gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hingewiesen. Im a+b Center können nach den hier geplanten Festsetzungen gegenüber dem bisherigen Status 400 m ² zusätzlich realisiert werden. Dazu kommen bis zu 1.270 m ² durch den neuen Aldi-Standort. Mithin sollen an einem Sonderstandort, der eigentlich gerade nicht wesentlich weiterentwickelt werden soll, bis zu 1.600 m ² Neufläche für Nahrungs- und Genussmittel gestattet werden. Des Weiteren besteht nach der Planung die Möglichkeit, gegenüber dem Ist-Zustand 150 m ² Drogeriewaren und Körperpflegeartikel zu realisieren, so dass die nahversorgungsrelevante Erweiterung zusammen mit den Nahrungs- und Genussmitteln bis zu 1.700 m ² beträgt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten kritischen Anmerkungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Neumünster hat sich im Rahmen der Abwägung und somit mit der Erstellung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 42 intensiv mit den vorgetragenen Hinweisen auseinander gesetzt, auch unter Hinzuziehung der "Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung" (J+K, Mai 2017). Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im a+b-Center größten Verkaufsflächenanteile (zwischen 400 m ² und 3.600 m ² Verkaufsfläche) entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren. Da das a+b-Center hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote im Bestand aufweist, deren Ausweitung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vorzusehen ist, soll unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ein moderater Erweiterungsspielraum auf Basis des Bestandes ermöglicht werden. Als moderat wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes seitens des Gutachters eine 10 %ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen an diesem Sonderstandort Typ A definiert. Denn ein größerer Spielraum würde den Zielen und Grundsätzen der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes elementar widersprechen bzw. diese für alle zukünftigen Entwicklungen in der Stadt Neumünster in Frage stellen. Der B-Plan Nr. 42 folgt den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zu dem Sonderstandort Typ A empfiehlt: „Als Entwicklungsziel für den Sonder-



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Aus unserer Sicht widerspricht dies den sonstigen Planungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Wir sehen dadurch die Gefahr, dass man damit auch an anderen Standorten entsprechende Veränderungsbegehren nur schwer zurückweisen kann. Das war bereits Bestandteil unserer Kritik im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, dessen Steuerungskraft somit empfindlich gestört wäre. Zudem erschwert man gewünschte Ansiedlungen zur Verbesserung der vorhandenen Nahversorgungssituation. Beispielhaft sei hier der Bereich Gartenstadt genannt. Mit den geplanten Erweiterungen der nahversorgungsrelevanten Sortimente am Planungsstandort dürften sich Ansiedlungswünsche in der Gartenstadt dauerhaft erledigen, was wir hiermit ebenfalls noch einmal zu bedenken geben.	<i>standort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbe-reichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Aus- weitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denk- bar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente.“</i> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gefahr, das entsprechende Veränderungsbegehren an anderen Standorten mit Bezug auf diese Bauleitplanung folgen werden, sieht die Stadt Neumünster nicht als gegeben an. Die Verkaufsflächenenerweiterungen stützten sich auf die beschlossene Fortschreibung des Einzel- handels- und Zentrenkonzepts. Der Verweis auf die Einwendungen gegen die Fort- schreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum B-Plan nicht in die Abwägung eingestellt werden. Die Ausführungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zurückblickend muss seitens der Stadt Neumünster festgestellt werden, dass eine Ansiedlung einer Nahver- sorgung mit einer Verkaufsfläche von 800 m² an dem hierfür im Stadtteil Gartenstadt in Frage kommenden Standort scheiterte, da einerseits die Einwohnerzahl des Stadtteils Gartenstadt und des zu betrachtenden Einzugsbereichs zu klein und die Verkehrslage aus Einzelhandelssicht ungünstig war und andererseits von einer Bürgerinitiative vor Ort gegen den Standort vorgebracht wurde, dass die Lebensqualität in direkter Nähe zum geplanten Markt erheblich eingeschränkt werden würde, etwa durch Lärmemissionen, die durch den Kunden- und Anlieferverkehr entstehen. Außerdem wurde befürchtet, dass für weitere Straßenzüge in der Gartenstadt erhebliche Belastungen und Gefährdun- gen entstehen könnten, z. B. durch Lkw-Zuliefererver- kehre im Bereich der Grundschule und zweier Kinder- tagesstätten. Der seinerzeit in der Gartenstadt angestrebte Standort für einen kleinen mischgebietsverträglichen Lebensmitteldiscountmart wurde aufgrund der vorgtrage- nen Bedenken seitens des potentiellen Investors dann nicht weiter verfolgt. Insoweit wird diese Bauleitplanung seitens des Stadtteil- beirats befürwortet, denn einen besseren Standort für die Nahversorgung als im Bereich Baeyerstraße / Stoverweg gibt es absehbar für den Stadtteil Gartenstadt nicht.
85	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) - 02.11.2017</u> Die geplanten Änderungen bewegen sich im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster, und auch die Gutachterliche Stellungnahme	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Ausführungen des Verbandes, dass sich die vorgelegte Planung innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in einem zulässigen Rahmen bewegt,



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	von Junker + Kruse zu dem Vorhaben bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster. Vor diesem Hintergrund erheben wir keine Bedenken gegen die vorliegenden Planungen. Ergänzend erlauben wir uns den Hinweis, dass die Postanschrift des Verbandes der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (VMG) geändert hat. Sie lautet nunmehr Kurze Mühren, 20095 Hamburg	wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die Feststellung, dass demzufolge keine Bedenken gegen die städtische Planung erhoben werden, wird durch die Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird verwaltungsseitig beachtet.
88	<u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 - 03.03.2017</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
95	<u>Stadtteilbeirat Gartenstadt</u>	Stellungnahme gem. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
99	<u>Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Neumünster</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
120	<u>Bund für Umwelt und Naturschutz Landesverband Schleswig-Holstein e. V.</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
121	<u>Naturschutzbund Deutschland Landesverband SH e. V.</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
122	<u>Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S.-H., Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e. V.</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
123	<u>NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
124	<u>Tierheim Neumünster - 09.11.2017</u> <u>Begrünung des Parkplatzes:</u> Hier sollten möglichst keine fruchtanhängenden und schwersamigen Baumarten wie Eiche und Kastanie wegen möglicher Schäden parkender Pkw's auf dem Parkplatz eingesetzt werden. Alternativvorschlag: Säulenhainbuche. <u>Eigentumsfrage des Knicks:</u> Hier scheint die Eigentümerschaft des Knicks in Zukunft ungeklärt. Es ist festzustellen, wer künftig den Knick pflegt und die Kosten hierfür trägt. <u>Ausgleichsflächen:</u> Es wäre wünschenswert, wenn der Ausgleich im unmittelbaren Umfeld geschähe. Ggf. könnte geprüft werden, ob nicht auch ein Teil des Knicks im Gewerbegebiet zur Förderung der ökologischen Vielfalt eingerichtet werden kann, der dann ebenfalls als Lärmschutz, „Windbremse“ und Staubfilter dienen kann. Bei der Planung zur Strukturierung des Parkplatzes könnte als Trennelement ggf. ein Knick angelegt werden.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Empfehlung wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. In der Begründung, Umweltbericht, Kap. 7.3.7 werden grundsätzlich geeignete Arten benannt, darunter auch die Hainbuche. Die planungsrechtliche Festlegung der <u>Art</u> und ggf. auch der besonderen <u>Wuchsform</u> ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich, da hierzu grundsätzlich die städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fehlt, dies zu regeln. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften wäre grundsätzlich denkbar, setzt jedoch dann aber ein differenziertes Gestaltungskonzept voraus und zwar dann auch im Sinne der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42. Dieses Konzept ist in diesem Planungsfall nicht zweckmäßig, da der wesentliche Teil des Plangeltungsbereiches eine über die Jahrzehnte gewachsene Bestandssituation umfasst, die nur schwerlich nachträglich in ein Konzept zusammengefasst werden kann. Die Mindestanforderungen an die Baumpflanzungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmt. Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf besteht nicht, denn auch die UNB hat im Rahmen ihrer Stellungnahme keine bestimmten Arten gefordert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Angaben in Kap. 7.3.2 der Begründung (Umweltbericht) befindet sich die Fläche für die Knickneuanlagen im Eigentum der Stadt Neumünster. Die Knickpflege obliegt dem Eigentümer. Die Kosten für die Herstellung werden entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung vom Träger des Vorhabenträgers zu übernehmen sein. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planentwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Erbringung des erforderlichen Ausgleichs geprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Von der Platzierung der Knickneuanlagen in räumlicher Nähe zum Plangebiet innerhalb des Gewerbegebiets bzw. innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde Abstand genommen, da die ökologischen Funktionen des Knicks in einem Gebiet mit großflächigen Versiegelungen und intensiven Nutzungen infolge verschiedenster Störwirkungen (Lärm, Bewegungen, nicht fachgerechte



- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	<u>Überprüfung des Schutzgutes Tiere auf Aktualität:</u> Bei der Datenauskunft des LLUR vom 17.02.2017 fehlt der Hinweis, wann auf dem Plangebiet zuletzt eine Ortsbegang durch die zuständige Fachbehörde zur Einschätzung ggf. artenschutzrelevanter Tiervorkommen stattgefunden hat.	Pflege und Einbeziehung der Außenanlagengestaltung von Gewerbeimmobilien etc.) nur sehr eingeschränkt erfüllen kann. Insbesondere sind kaum Verbindungen („Trittsteinbiotope“) zu weiteren ökologisch wertvolleren und naturnäheren Biotoptypen der offenen Landschaft vorhanden. Ferner wurde im Zuge der Planentwicklung deutlich, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs keine im vorgestellten Sinne ausreichenden Flächen für die Bereitstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorhanden sind. Insgesamt ist es nach Auffassung der Stadt Neumünster sinnvoller, die Knickneuanlage wie vorgesehen zusammen mit Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs vorzusehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe des LLUR vom 17.02.2017 wurde im Sinne einer ergänzenden Auskunft durch das LLUR für die Planung bereitgestellt. Die Frage, wann zuletzt das Plangebiet von der Fachbehörde begangen wurde, ist für die Planung nicht bedeutend, da für das LLUR keine seitens des Landes SH ausgesprochene Verpflichtung besteht, stets aktuelle Angaben zu relevanten Tiervorkommen verfügbar zu haben. Für die Planaufstellung wird - wie in Kap. 7.3.3 der Begründung (Umweltbericht) dargelegt und entsprechend der im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gemachten Angaben - eine Bewertung auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Potenzialabschätzung stellen somit eine Grundlage für die Planung dar.
125	<u>Umweltfreundliches Neumünster (UN)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
126	<u>Infozentrum Dosenmoor e. V., - Vorstand - 09.11.2017</u> In dem vorliegenden Verfahren geben wir keine Stellungnahme ab. Wir bitten Sie und die Stadt Neumünster uns bis auf weiteres nur noch dann zu beteiligen, wenn es sich um Verfahren handelt, die das NSG Dosenmoor direkt oder indirekt betreffen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Hinweis, dass keine Stellungnahme zu dem vorgelegten Planverfahren abgegeben wird, wird seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird die Bitte zur Kenntnis genommen, den Naturschutzverband nur noch zu Verfahren mit einem Bezug auf das NSG Dosenmoor zu beteiligen. Dies wird verwaltungsseitig beachtet.
127	<u>Beirat für Naturschutz, über Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
Ö1.	<u>Stellungnahme der privaten Person (1) zur Niederschrift vom 02.11.2017</u> Die Verschmelzung der Flurstücke 170 und 171 wird mitgeteilt (neu: Flurstück 195). Es existiert eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern des nördlich angrenzenden Flurstücks 213 und ihm, dass sein Grundstück auch von dessen Grundstück von Norden angefahren werden kann. Die Zufahrt quert im Bebauungsplan eingetragene Stellplätze. Die Zufahrt ist auch während der Öffnungszeiten des Aldi-Marktes sicherzustellen. Dies möge im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das Flurstück 120 wurde kürzlich von der privaten Person (1) erworben. Nur der vordere Teil wird als Trafo genutzt. Daher wird angeregt, die hintere Teilfläche mit dem Gebäude in das Sondergebiet aufzunehmen. Für den Fall einer Nutzungsänderung der Flächen und des ehemaligen Trafo-gebäudes in Form von Stellplätzen oder einer Zufahrt zum Nachbargrundstück Flurstück 132 sowie ggf. als Büro/Shop soll vorgesorgt werden.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u> Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert. Die Stadt Neumünster nimmt den Hinweis auf die Verschmelzung der beiden genannten Flurstücke zur Kenntnis. Die Verschmelzung ist bereits ins Kataster übernommen worden und wird demzufolge auch Bestandteil der B-Plan-Satzung. Der Hinweis, dass es eine vertragliche Vereinbarung besteht, das Grundstück der privaten Person (1) von Norden her anzufahren, wird zur Kenntnis genommen. Dem Träger des Vorhabens ist dieses ins Grundbuch eingetragene Recht mit Beginn der Planung bekannt und hat dies bei der inneren Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich des „schwarzen Dreiecks“ (s. nachfolgende Abbildung) wird die Anfahrbarkeit sichergestellt. Dort darf nur eingeschränkt geparkt werden. Die Sicherstellung der Anfahrbarkeit ist durch den Grundstückseigentümer bzw. durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebes in geeigneter und allgemein verständlicher Form sichtbar zu machen und durchzusetzen.  Dieses in dem Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht ist nach Auffassung der Stadt Neumünster ausreichend bestimmt für die zulässige und auszuübende Nutzung, so dass innerhalb des B-Planes Nr. 42 kein zusätzliches Regelungserfordernis besteht. Dem Träger des Vorhabens innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 ist die vor-angestellte Grunddienstbarkeit bekannt. Die Ausführungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht in dem vorgetragenen Maße berücksichtigt. Der Grundstückserwerb des „Trafogrundstücks“ wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Versorgungsträgers wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (2) BauGB jedoch keine Hinweise auf die Nutzungsänderung und die zukünftig anderweitige Nutzung des Grundstücks der Stadt Neumünster mitgeteilt, so dass zunächst die Planung unverändert bleibt.

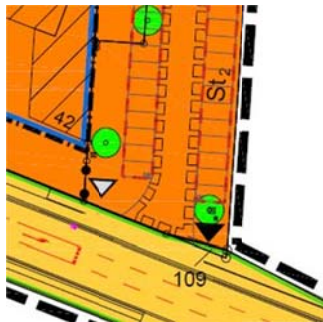


- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Derzeit sind zwei Werkstätten und eine Spielhalle im Stoverweg 42 ansässig. Die Spielhalle hat derzeit eine Größe von über 100 m². Es gab zwischenzeitlich Bestrebungen, die Spielhalle um 25 m² zu vergrößern. Es wird die Festsetzung der Zulässigkeit einer Spielhalle bis 200 m² angeregt. Die Werbeflyone des Aldi am Stoverweg dürfen seine (der privaten Person 1) Werbeflyone nicht verdecken. Eine gute Einsehbarkeit muss weiterhin für die Werbeanlagen auf dem Grundstück Stoverweg 42 gewährleistet werden. Ein Versetzen der Standorte rückversetzt von der Straße	Die Anregung könnte jedoch teilweise dann auch nach Erlass der B-Plan-Satzung berücksichtigt werden, wenn seitens der privaten Person (1) in Verbindung mit entsprechenden Bestätigungen seitens des Versorgungsunternehmens bestätigt wird, dass auch einer anderweitigen Nutzung seitens des Versorgungsunternehmens keine Bedenken bestehen. Eine Nutzung als mögliche Zufahrt müsste jedoch gesondert beantragt und unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten im konkreten Einzelfall geprüft werden. Die Anregung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die Planung bleibt unverändert. Spielhallen sind gewerbliche Betriebe und Unterarten der Vergnügungsstätten i. S. d. BauNVO. Bei den Vergnügungsstätten wird bisher planungsrechtlich unterschieden zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten dienen nur den Einwohnern eines begrenzten Stadt- oder Ortsteils zur Entspannung und Freizeitbetätigung. Von ihnen geht daher keine Gefahr aus, von außen Unruhe in das Gebiet zu tragen, in dem sie sich befinden. Zudem ist zu beachten, dass Spielhallen bisher je nach Größe und der davon abhängigen zulässigen Anzahl von Spielgeräten als kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch deklariert wurden. Gemäß ständiger Rechtsprechung wurde zur Abgrenzung ein Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche herangezogen [VGH-Baden-Württemberg - Aktenzeichen: 5 S 2881/90 in Ergänzung zu VGH Mannheim, Urteil vom 22.5.1990 - 5 S 3170/89]. Daraus ergibt sich, dass je Spielhalle maximal 8 Spielgeräte zulässig sind. Die Spielhalle der privaten Person (1) ist dementsprechend als nichtkerngebietstypisch einzuordnen. Unter diesem Gesichtspunkt und der o.g. städtebaulichen Zielsetzung wurde die Spielhalle seinerzeit innerhalb des Gewerbestandortes, das keine kerngebietstypischen Merkmale, wie z. B. die Innenstadt aufweist, genehmigt. Diese Zielsetzungen hat die Stadt Neumünster auch in die städtebaulichen Ziele zum B-Plan Nr. 42 aufgenommen. Eine Erhöhung auf 200 m² steht diesen Zielsetzungen grundsätzlich entgegen und widerspricht dem gewerblichen geprägten Charakter des Standortes. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert. Die bisherige Situation der Werbung aus südöstlicher Fahrtrichtung zeigt das nachstehende Foto. Danach bestehen zwei Werbetafeln im Bereich der heutigen



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	wird angeregt.	Zufahrt zum Gewerbegrundstück, die die Werbung an den baulichen und sonstigen Anlagen der privaten Person (1) nicht überdecken.  Diese heutige Ausgangssituation ist im Sinne einer bestandsichernden Planung auch in den Entwurf des B-Planes Nr. 42 übernommen worden, wonach in dem Zufahrtsbereich des dann zukünftigen Sondergebietes SO 2.1 zwei Werbepylone zulässig sein werden. Dies wurde dementsprechend durch eine symbolhafte Darstellung in der Planzeichnung (s. nebenstehende Abb.) in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift, die Höhe, Größe und Beleuchtungsart der Werbeanlage festlegt, ergänzt. Die exakte Lage wird dann im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens unter Berücksichtigung freizuhaltender Sichtfelder abschließend festgelegt.  Entsprechend dem Vorangestellten kann die private Person (1) davon ausgehen, dass sich die heutige Situation durch die zukünftige nicht verschlechtern wird.
Ö2.	<u>Stellungnahme der privaten Person (2) vom 09.11.2017 vertreten durch RA Kanzlei Peters · Friedrich · Partner</u> In dem Entwurf auf Seite 22 im letzten Absatz heißt es: „ausgehend vom baulichen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 werden die gewerblichen Nutzungen und die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Heckbereich Bayerstraße/Stober Weg innerhalb eines Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.2, zusammengefasst, wobei die gewerbliche und einzelhandelsbezogene, kleingliedrige Nutzungsstruktur erhalten und gesichert werden soll. Gleichzeitig sollen innerhalb dieser bestehenden Nutzungsstrukturen angemessene	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und überwiegend nicht berücksichtigt.</u> Die einleitenden Ausführungen mit einem Zitat aus der Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 42 werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Entwicklungsmöglichkeiten oder auch Neuausrichtung gewerblicher Nutzungen eröffnet werden, wobei der Einzelhandel jedoch nicht die 800 m² -Grenze zur Schlechtigkeit (es sollte: Großflächigkeit heißen) überschreiten darf. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung der zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie der Nutzung, die zulässig sind. Danach sind zulässig: - o Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800m² - o sonstige Gewerbebetriebe aller Art i.S.d. § 8 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO, - o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - o Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke“ Sonderpostenmärkte werden in der Sortimentsliste für die Stadt Neumünster nicht aufgeführt und werden nach der Rspr. des OVG nicht mit ihren zeitlich und gegenständlich begrenzten Ausschnitten einzelner Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz bewertet, sondern anhand ihrer Verkaufsfläche und dem Verhältnis der übrigen Verkaufsflächen von Sonderpostenmärkten im Zentrum. Die Mandantin (<i>private Person 2</i>) beabsichtigt, auf ihrem Grundstück einen Sonderpostenmarkt der Fa. TeDi zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. 1. Auf dem unmittelbar nach Norden angrenzenden Grundstück Flurstück 120 an derselben Straße und gegenüber des Gebietes SO 1 befindet sich an der Ecke „Nobelstraße“ der Sonderpostenmarkt der Firma Jawoll mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche als 800 m² und mit einem Sortiment, welches entsprechend der Sortimentsliste, an die sich die Stadt Neumünster gebunden fühlt, praktisch das gesamte Sortiment der Ziffern 2.1-2.14 jeweils ausschnittsweise für eine bestimmte Zeitspanne anbietet. Es handelt sich um einen Markt, der allerdings im Niedrigpreissegment Gegenstände verkauft, die auch anderenorts im Zentrum angeboten werden, beispielsweise bei der Firma TeDi in der Parkstraße. Wenn schon dort ein Standort genehmigt ist, dann müssen derartige Sonderpostenmärkte generell ausgenommen werden, denn sie verursachen nicht eine befürchtete Verödung der Innenstädte.	Die Ausführungen hinsichtlich einer möglichen Zentrenrelevanz von Sonderpostenmärkten werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Der Bezug zur einer konkreten Rechtsprechung wurde seitens der privaten Person (2) nicht hergestellt. Der Hinweis, dass die <i>private Person (2)</i> einen Sonderpostenmarkt betreibt bzw. betreiben lassen möchte, wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis und die Ausführungen bezüglich des auf den nördlich des B-Plangebiets Nr. 42 befindlichen Sondergebietsstandortes und die dort ausgeübte Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Der dort auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 ansässige sondergebietstypische Betrieb ist und muss nicht Maßstab sein für die Entwicklung des Teilgebietes SO 2.2 selbst und auch nicht für ein einzelnes Grundstück, z. B. des der privaten Person (2) innerhalb dieses Teilgebietes. Die Betrachtung hat großräumiger zu erfolgen und den gewerblichen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59 mit einzubinden. Die Annahme und Meinung, dass Sonderpostenmärkte nicht zu einer Verödung der Innenstädte führt, wird seitens der privaten Person (2) nicht weiter belegt. Es gibt sehr viele Städte, z. B. auch die Landeshauptstadt Kiel, in denen eine Häufung dieser Einzelhandelsbetriebe im Niedrigpreissegment nicht zu einer Stabilisierung des innerstädtischen Einzelhandels, sondern eher zu einer Reduzierung der vorhandenen und kleinstrukturierten Einzelhandelsstruktur geführt hat. Eine pauschale Zulässigkeit nur aufgrund bereits anderer zulässiger Sonderpostenmärkte kann in diesem Zusammenhang nicht abgeleitet werden. Es ist stets eine Einzelfallbetrachtung. Jeder Fall ist anders gelagert. Zur Sicherstellung der Ziele aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine zusätzliche Ansiedlung eines solchen Einzelhandelsbetriebes und einer damit verbundenen



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Insoweit ist der Entwurf nachzubessern, als auch Sortimente der Sortimentsliste Ziffern 2.1 bis 2.14 dann an dem Standort vertrieben werden können, wenn es sich um Sonderpostenmärkte handelt. Im Stadtgebiet finden sich unter anderem die Firmen Jawoll, Tedi und Thoma Phillips. Deren Verkaufsfläche ist im Gesamtverhältnis um Vielfaches höher als die hier maximal mögliche Verkaufsfläche, führt also nicht zu Umsatzverlagerungen. 2. Tatsächlich hat sich das Gebiet SO 2. auch inzwischen so entwickelt, dass eine kleingliedrige Nutzungsstruktur nicht vorhanden ist, jedenfalls derzeit nicht mehr, denn das ursprünglich an die Firma vermietete Gebäude steht seit mehr als 2 Jahren leer und kann trotz Einschaltung diverser Makler und versierter Vermögensverwalter nicht vermietet werden. Denn es gibt keine Betriebe mehr, die an solchen Standorten Kleingewerbe betreiben für Herstellung und Reparatur mit einem untergeordneten Verkauf der hergestellten der genstände oder anderer Gegenstände. Von einer Erhaltung und Sicherung dieser Struktur kann deshalb gar nicht gesprochen werden. Diese Struktur ist nicht vorhanden. Vorhanden sind überwiegend Verwaltungsgebäude, sowie südlich des Sonderpostenmarktes Jawoll ein Autohändler. 3. Die von uns vertretene Eigentümerin (private Person 2) hat durch einen Makler mehrere Jahre schon nach einem Nutzungs-Nachfolger gesucht. Betriebe, die zu einer kleingliedrigen gewerblichen Nutzungsstruktur passen würden, haben zu keiner Zeit Interesse gezeigt, sich dort anzusiedeln. Der ehemals nördlich des Grundstückes unserer Mandantin befindliche Blumenhändler hat sein Geschäft aufgegeben und eröffnet es nicht neu, obwohl es sich um eine alteingesessene Neumünsteraner Firma handelt. Auch für diese war der Standort nicht mehr attraktiv.	Erhöhung der Verkaufsfläche an dem Sonderstandort Typ A nicht zulässig Pauschale Aussagen zu Umsatzumverlagerungen können und werden ohne eine differenzierte Berechnungsgrundlagen zu konkreten Standorten nicht in die Abwägung einge-stellt, zumal aus städtebaulichen Gründen und insbesondere auf Basis der Fortschreibung des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes keine Sonderpostenmärkte als zulässig erklärt werden sollen. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführung, dass sich das Teilgebiet SO 2 sich inzwischen so entwickelt hat, dass kleingliedrige Gewerbebetriebe als Nachnutzer kein Interesse gezeigt haben und daher die Struktur nicht mehr als vorhanden zu bewerten ist, stellt sich jedoch für die Stadt Neumünster anders dar. Im Gegenteil. Das hier seitens der privaten Person (2) erwähnte Grundstück ist nur ein Teil der Teilgebietes SO 2.2, so dass der Rückschluss, die gewerbliche Struktur wäre nicht mehr existent, so nicht nachvollziehbar ist und so auch nicht den örtlichen Gegebenheiten, die durch eine Kfz-Werkstadt mit Autohandel, Vergnügungsstätte, Versicherung, Dienstleistung und Verlagswesen gekennzeichnet ist, entspricht. Außerdem beschränken sich die zulässigen Nutzungen nicht nur auf das zitierte Kleingewerbe, sondern auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, so dass die grundsätzlich in Frage gestellte gewerbliche Nachnutzung des Grundstücks nicht nachvollziehbar ist. zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine mehrjährige Suche nach einem Nachnutzer der gewerblichen Immobilie Baeyer Straße 2 ist nicht allein ein Hinweis und zugleich auch kein zwingender Grund dafür, dass die städtebauliche Zielsetzung nicht richtig gewählt ist. Die Entscheidung ist sicherlich auch von Faktoren, wie z.B. der Anfahrbarkeit, der Flächengröße, des Mietpreises, der Stellplatz- und Freilagerflächen u.v.m. abhängig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sicherlich haben in den zurückliegenden Jahren in den verschiedenen gewerblichen Branchen unterschiedliche Entwicklungen statt gefunden, so dass auch ein Blumenhändler, der sich nicht ausdrücklich eine „Nische“ für sein Warenangebot gesucht hat, es heute gegen die



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Kleine oder kleingegliederte Gewerbebetriebe sind in dem Bereich des B-Planes nicht mehr erkennbar. Das Bestreben, solche Strukturen zu bewahren und „gleichzeitig“ nur innerhalb dieser- nicht vorhandenen - Nutzungsstrukturen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten oder Neuausrichtungen zu eröffnen, geht deshalb an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei, und ist auch denklogisch vielleicht unmöglich.	großflächige Konkurrenz der Baumschulen , Gartenbaubetriebe, Bau- und Gartenmärkte oder auch der Angebote der Einzelhändler schwer hat. Dies ist jedoch kein städtebaulicher Grund dafür, die kleinteilige Nutzungsstruktur des Teilgebietes SO 2.2 aufzugeben.
	4. Mit dieser Begründung wird der Zweck verfehlt, dort am Standort eine an die neuen Marktstrukturen angepasste Entwicklung zu gestatten. Immer dort, wo an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei versucht wird, ehemals vorhandene Strukturen „retten“, die gar nicht mehr vorhanden sind, streben Plan und Wirklichkeit so weit auseinander, dass der Wunsch sich wirtschaftlich nicht erfüllen lässt, es sei denn, man riskiert eine Planung an den Bedürfnissen vorbei.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Neben den handwerklich gewerblichen Strukturen auf dem südlich benachbarten Grundstück gehören innerhalb des Gewerbebestandes ebenso die gewerblichen Nutzungen in Form von Vergnügungsstätten, ebenfalls Stoverweg 42 sowie Dienstleistungen unterschiedlicher Ausrichtung wie auf dem Grundstück Baeyerstraße Nr. 4 dazu. Dies zeigt, dass die vorhandene gewerbliche Struktur, auch kleingliedrig und innerhalb des Plangebiets vorhanden ist. Daher ist auch der städtebauliche Planungsansatz, dieser gewerblichen Grundnutzung weitere Möglichkeiten über die baugebietstypischen Nutzungen des Gewerbegebietes nach BauNVO hinaus zu gewähren, weiterhin richtig gewählt. Denn neben der gewerblichen Nutzung wird der gewerbliche Charakter des Teilgebietes geöffnet für Einzelhandel und dementsprechend in ein Sondergebiet eingebettet.
	5. Die Mandantin (<i>private Person</i>²) hat auch die Planung, auf dem Grundstück Waren der nicht- zentrenrelevanten Gruppe 3.6 der Sortimentsliste zu vertreiben bzw. vertreiben zu lassen in einem Umfang von weniger als 800 m² Verkaufsfläche. Dieses wäre nach dem jetzigen Plan nicht bzw. nur ausnahmsweise möglich.	zu 4. Die Ausführungen werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. vgl. hierzu die voranstehenden Ausführungen zu 5. Die Ausführungen werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Die in der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster festgelegten nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
		Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung) 3.1 Möbel (inkl. Küchen)* Bettwaren / Matratzen* 3.2 Teppiche (Roll- und Einzelware)* Bodenbeläge* Bauelemente, Baustoffe* Eisenwaren / Beschläge* Elektroinstallationsmaterial* Installationsmaterial* Farben / Lacke* Fliesen* Lampen, Leuchten, Leuchtmittel* Tapeten* Gartenartikel / -geräte* (inkl. Polsterauflagen für Gartenmöbel) 3.3 Kamine / Kachelöfen* Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) Maschinen / Werkzeuge* Pflanzen / Samen* Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)* Sanitärartikel* Rollläden / Markisen* 3.4 Elektrogroßgeräte* Fahrräder und technisches Zubehör* Sportgroßgeräte Büromaschinen** Kinderwagen 3.5 Angler- und Jagdartikel, Waffen* Reisportartikel* 3.6 Zoologische Artikel, lebende Tiere Heimtier- und Kleintierfutter* 3.7 Erotikartikel 3.8 Kraftfahrzeuge** 3.9 Brennstoffe / Mineralölzeugnisse* Die seitens der privaten Person (2) vertretene Auffassung, dass das unter Ziffer 3.6 benannte Sortiment innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² nicht oder nur ausnahmsweise zulässig wäre, ist so nicht richtig; vgl. hierzu auch die allgemeinen Ausführungen der privaten Person (2) zu Beginn der Stellungnahme, Angemerkt sei, dass neben der Einhaltung der max. Verkaufsfläche auch die mit der Einzelhandelsnutzung folgerichtig erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Feststellung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Zielsetzung, den Gewerbestandort „Baeyerstraße / Stoverweg“ und seinen gewerblichen Charakter außerhalb der großflächigen Einzelhandelsbetriebe des Sonderstandortes Typ A innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 42 neue bzw. zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten, ausgehend von der gewerblichen Nutzung, zu eröffnen, bleibt Planungsauffassung der Stadt Neumünster.
Ö3.	Insofern geht der Planungsansatz für die Zukunft in die richtige Richtung, ist aber hinsichtlich der Sonderpostenmärkte zu eng gefasst. <u>Stellungnahme der privaten Person (3) vom 09.11.2017 vertreten durch die RA Kanzlei Rotthege / Wassermann</u> A. Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ I. Geplante Festsetzungen 1. Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentrum“ Nach den textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ (Stand 10.08.2017) sind folgende Festsetzungen für das Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentrum“, in welchem das a+b-Center gelegen ist, geplant. Das Sonstige Sondergebiet, Teilgebiet SO 1, soll der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bedenken und Anregungen in dem vorgetragenen Umfange nicht berücksichtigt.</u> zu A. zu I. Geplante Festsetzungen zu 1. Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentrum“ Die Ausführungen mit Bezug auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42, das Teilgebiet SO 1 betreffend, werden zur Kenntnis genommen. Die aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 zitierten Festsetzungen der Ziffer 1.1.1 sind inhaltlich zutreffend.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	(Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben) dienen. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² inklusive Mall und Eingangsbereich. Dabei sind folgende Nutzungen innerhalb dieser maximalen Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen betriebsübergreifend innerhalb der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe gelten. Für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind maximal 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche mit folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen vorgesehen: • Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel gemäß Nr. 1.1 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 4.000 m² Verkaufsfläche führen. • Drogeriewaren bzw. Körperpflegeartikel (entsprechend Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) dürfen auf bis zu maximal 300 m² Verkaufsfläche feilgeboten werden. • Sonstige Sortimente dürfen auf maximal 15% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, davon sonstige zentrenrelevante Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, als Randsortimente des Lebensmitteleinzelhandels offeriert werden. Darüber hinaus sind Fachmärkte - mit Ausnahme von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben - mit folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen zulässig: • Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren I Körperpflegeartikel (entsprechend Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) dürfen eine Verkaufsfläche bis zu insgesamt maximal 600 m² aufweisen. • Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung (siehe Nr. 2.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste) sind mit bis zu insgesamt maximal 900 m² Verkaufsfläche zulässig. • Einzelhandelsbetrieb für Schuhe / Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme (siehe Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) sind mit bis zu insgesamt maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig. • Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Neumünsteraner Sortimentsliste dürfen mit bis zu maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment im a+b-Center angesiedelt werden. • Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Sinne der Neumünsteraner Sortimentsliste können mit bis zu maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment untergebracht werden. • Generell zulässig sind Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften.	Die aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 zitierten Festsetzungen der Ziffer 1.1.2 sind inhaltlich zutreffend. Die aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 zitierten Festsetzungen der Ziffern 1.1.3 und 1.1.4 sind inhaltlich zutreffend.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	2. Sondergebiet SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ Das Sondergebiet SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ soll der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, (namentlich Aldi, welcher bisher im a+b-Center untergebracht ist), dienen. Der Lebensmitteldiscounter darf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m² aufweisen. Er darf sonstige Randsortimente auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche führen, davon sonstige zentrenrelevante Randsortiment der Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche. II. Aktueller Bestand des a+b-Center Der Angebotsschwerpunkt des a+b-Centers liegt im Bereich des periodischen Bedarfs: Im Fachmarktzentrum sind neben dem Aldi-Lebensmitteldiscounter, dessen Verlagerung in das SO 2.1 geplant ist, ein E-Center-Verbrauchermarkt, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt und ein Takko-Bekleidungsfachmarkt als Magnetbetriebe angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot des Fachmarktzentrums durch mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe und eine Apotheke. Das a+b-Center verfügt nach der Verkaufsflächenenerhebung von Dr. Lademann & Partner aktuell über eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche(VKF) von rd. 6.200 m². Davon entfallen derzeit rund 840 m² auf den Aldi-Markt.	Nicht genannt wurden die unter Ziffer 1.1.5 für das Sondergebiet SO 1 festgesetzten und somit zulässigen Nutzungen. Außerhalb des Gebäudes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind weitere Nutzungen zulässig: • Saisonartikelstände auf einer Grundfläche von bis zu insgesamt maximal 110 m², • mobile/temporäre Verkaufsstände (wie z.B. Imbiss, Eiswagen) auf einer Grundfläche von bis zu insgesamt maximal 50 m² sowie • Tankstelle und Waschstraße. zu 2. Sondergebiet SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ Die aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 zitierte Festsetzung der Ziffer 1.2.1 ist inhaltlich in Bezug auf den festgesetzten „Lebensmitteldiscounter“ zwar zutreffend, jedoch wurde eine namentliche Nennung eines Aldi-Marktes und der Bezug zu einer Aussiedlung aus dem a+b-Center nicht festgesetzt. Eine solche Festsetzung wäre planungsrechtlich unzulässig, da hierfür eine städtebauliche begründete Rechtsgrundlage nach dem BauGB nicht besteht. Somit sind die hinter dieser Ausführung steckenden Bedenken der privaten Person (3) nicht belegt. Die aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 zitierten Festsetzungen der Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 sind inhaltlich zutreffend. zu II. Aktueller Bestand des a+b-Center Die Ausführungen zu dem Angebotsschwerpunkt des a+b-Centers werden zur Kenntnis genommen und im Grundsatz bestätigt. Maßgebend für die Beurteilung bzw. der Bewertung und letztendlich der planungsrechtlichen Festsetzung ist der genehmigte Bestand. Die Flächengröße für den Aldi-Markt wird in der letzten Genehmigung mit 847,69 m² angegeben.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung																																		
<table><tr><th colspan="2">Sortiments- und Flächenstruktur am Standort (Status quo)</th></tr><tr><th colspan="2">Verkaufsfläche in qm</th></tr><tr><td>Branchenmix</td><td></td></tr><tr><td>Periodischer Bedarf</td><td>4.605</td></tr><tr><td>davon Nahrungs- und Genussmittel</td><td>3.775</td></tr><tr><td>davon Gesundheits- und Pflegeartikel</td><td>830</td></tr><tr><td>Aperiodischer Bedarf</td><td>1.635</td></tr><tr><td>davon Bekleidung</td><td>815</td></tr><tr><td>davon Schuhe</td><td>420</td></tr><tr><td>davon Haushaltswaren</td><td>150</td></tr><tr><td>davon Elektro</td><td>90</td></tr><tr><td>davon Sport/Camping</td><td>-</td></tr><tr><td>davon Spielwaren/Babybedarf</td><td>85</td></tr><tr><td>davon Heimtextilien</td><td>10</td></tr><tr><td>davon sonstige zentrenrelevante Sortimente</td><td>65</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>6.240</td></tr><tr><td colspan="2">Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner, *in qm VKF, Werte gerundet.</td></tr></table> vgl. Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ (S. 9) vom 15. September 2016. III. Am Standort a+b-Center tragfähige und zentrenverträgliche Sortimente Nach Maßgabe des Gutachtens von Dr. Lademann & Partner sind am Standort a+b-Center folgende Sortimente tragfähig und zentrenverträglich: • Nahrungs- und Genussmittel: 4.200 m² VKF • Gesundheits- und Pflegeartikel: 1.200 m² VKF • Bekleidung: 1.800 m² VKF • Schuhe: 800m² VKF • Haushaltswaren: 550 m² VKF • Elektrobedarf: 700 m² VKF • Sportbedarf: 400 m² VKF • Spielwaren/Babybedarf: 700 m² VKF • Haus- und Heimtextilien: 1.000 m² VKF • Sonstige zentrenrelevante Sortimente: 500 m² VKF • Sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente: 1.000 m² VKF vgl. Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ (S. 96) vom 15. September 2016.	Sortiments- und Flächenstruktur am Standort (Status quo)		Verkaufsfläche in qm		Branchenmix		Periodischer Bedarf	4.605	davon Nahrungs- und Genussmittel	3.775	davon Gesundheits- und Pflegeartikel	830	Aperiodischer Bedarf	1.635	davon Bekleidung	815	davon Schuhe	420	davon Haushaltswaren	150	davon Elektro	90	davon Sport/Camping	-	davon Spielwaren/Babybedarf	85	davon Heimtextilien	10	davon sonstige zentrenrelevante Sortimente	65	Gesamt	6.240	Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner, *in qm VKF, Werte gerundet.		s. vorangestellter Abwägungsvorschlag zu III. Am Standort a+b-Center tragfähige und zentrenverträgliche Sortimente Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten der Büros Junker + Kruse „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ [aus Mai 2017] und das Gutachten Dr. Lademann & Partner [aus September 2016] unterscheiden sich grundlegend in ihrer Zielsetzung, folglich auch in der Herangehensweise und schließlich im Ergebnis. Grund dafür ist die von dem jeweiligen Büro verfolgte Perspektive. Denn während Dr. Lademann & Partner im Auftrag des Betreibers des a+b-Centers einen betriebswirtschaftlichen und unternehmerischen Ansatz in dem Verträglichkeitsgutachten aus [2016] verfolgt und diesen Ansatz auch in der Plausibilitätsprüfung [2017] zugrunde legt, liegt die Priorität von Junker + Kruse im Auftrag der Stadt Neumünster auf der Umsetzung der in der politisch beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster - als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB - formulierten stadtentwicklungspolitischen Ziele und Grundsätze. Allein eine solche Vorgehensweise [Gutachten Junker + Kruse] kann als bedeutsames Abwägungsmaterial in einem entsprechenden Bauleitplanverfahren [Bebauungsplan Nr. 42 / 46. Änderung des Flächennutzungsplanes] eingebunden werden. Denn, so die ständige obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung, das Bauplanungsrecht muss wettbewerbsneutral angewendet werden. Somit ist das Gutachten von Dr. Lademann & Partner [2016] schon aus diesen grundsätzlichen Erwägungen nicht geeignet als entsprechende Bewertungs- oder sogar Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung
Sortiments- und Flächenstruktur am Standort (Status quo)																																			
Verkaufsfläche in qm																																			
Branchenmix																																			
Periodischer Bedarf	4.605																																		
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.775																																		
davon Gesundheits- und Pflegeartikel	830																																		
Aperiodischer Bedarf	1.635																																		
davon Bekleidung	815																																		
davon Schuhe	420																																		
davon Haushaltswaren	150																																		
davon Elektro	90																																		
davon Sport/Camping	-																																		
davon Spielwaren/Babybedarf	85																																		
davon Heimtextilien	10																																		
davon sonstige zentrenrelevante Sortimente	65																																		
Gesamt	6.240																																		
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner, *in qm VKF, Werte gerundet.																																			



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Damit sind gegenüber den geplanten textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ (Stand 10.08.2017) folgende zusätzliche Verkaufsflächen möglich: • Nahrungs- und Genussmittel: Weitere VKF von 200 m², insgesamt 4.200 m² • Gesundheits- und Pflegeartikel: Weitere VKF von 300m², insgesamt 1.200 m² • Bekleidung: Weitere VKF von 900 m² , insgesamt 1.800 m² • Schuhe: Weitere VKF von 300 m² insgesamt 800 m² • Haushaltswaren: Weitere VKF von 450 m², insgesamt 550 m² • Elektrobedarf: Weitere VKF von 500m², insgesamt 700m² • Sportbedarf: Weitere VKF von 300m², insgesamt 400m² • Spielwaren/Babybedarf: Weitere VKF von 600 m², insgesamt 700 m² • Haus- und Heimtextilien: Weitere VKF von 900 m², insgesamt 1.000 m² • Sonstige zentrenrelevante Sortimente: Keine Limitierung der VKF auf 100 m² je Sortiment • Sonstige nichtzentrenrelevante Sortimente: Keine Limitierung der VKF auf 800m² je Sortiment	herangezogen zu werden. Darüber hinaus widersprechen die von Dr. Lademann & Partner [2016] empfohlenen Sortimente und Verkaufsflächengrößen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der beschlossenen Fortschreibung [2016] der Stadt Neumünster. Die von Dr. Lademann & Partner [2016] vorgesehene „Flexibilisierung“ würde einen elementaren Widerspruch zu dem gesamten Zielsystem darstellen, auf dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster basiert. Insbesondere empfiehlt die beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Planbereich: <i>„Als Entwicklungsziel für den Sonderstandort kann ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentren-relevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.“</i> In diesen Zusammenhang ist auch heraus zu stellen, dass die aktuellen Planungen an dem Standort (im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 42 einschl. der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits zum Zeitpunkt der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes existent waren und im Rahmen des Konzeptes explizit thematisiert und bewertet wurden. Die Stadt Neumünster verfügt nunmehr seit mittelweile knapp zehn Jahren über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Fortschreibung erst im vergangenen Jahr [2016] vom Rat der Stadt Neumünster politisch beschlossen wurde. Dieses Konzept stellt für die Stadt Neumünster eine bedeutsame Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von - insbesondere großflächigen - Einzelhandelsvorhaben dar. Dabei wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch bereits von Beginn an von der Stadt Neumünster in der Bauleitplanung konsequent und zielorientiert umgesetzt. Wenn ein politisch beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt - wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, ist ein Einzelfallnachweis zentrenschädigender Auswirkungen nicht erforderlich. Hierzu wird auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 25.10.2007 (OVG 7 AZ 1059/06) und das dieses bestätigende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.03.2009 (BVerwG AZ 4 C 21/07) verwiesen. Danach ist der Widerspruch der vom Einwender genannten Sortimentsgrößen zu den Aussagen des



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	IV. Einwendungen, Anregungen, Bedenken 1. Herauslösung des Aldi, Gefährdung des a+b-Centers Bereits jetzt steht das Fachmarktzentrum mit den drei Hauptmietern (E- Center, Aldi-Lebensmitteldiscounter und Rossmann-Drogeriefachmarkt) vor allem mit dem strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel > 400 m² VKF, dem großmaschigen Netz an Drogeriefachmärkten respektive den Verbundstandorten des Lebensmitteleinzelhandels im Wettbewerb. vgl. Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ (S. 16) vom 15. September 2016. Durch die Herauslösung des Aldi-Lebensmitteldiscounters aus dem a+b- Center und seine Neuansiedlung am Stoverweg 40, also in unmittelbarer Nähe des a+b-Centers, wird sich dieser Wettbewerb noch weiter verschärfen. Denn durch die Herauslösung aus dem a+b-Center kommen dem Aldi- Lebensmitteldiscounter und dem nach wie vor im a+b-Center vorhandenen Edeka deutlich weniger Synergieeffekte zugute. Die Ausweisung des Sondergebietes SO 2.1 für die Verlagerung des Aldi-Marktes ist städtebaulich weder geboten noch sinnvoll. vgl. Dr. Lademann & Partner „Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ in Neumünster - Plausibilitätsprüfung der Stellungnahme v. Junker + Kruse (Mai 2017)“ (S. 12), Hamburg, November 2017.	<i>Einzelhandelskonzeptes ausreichend um möglichen Vorhaben, die den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes widersprechen, mittels Bauleitplanung zu begegnen.</i> So auch im vorliegenden Planungsfall. Dabei ist die Stadt Neumünster der Betreibergesellschaft des a+b-Centers insofern entgegengekommen, dass sie für den bereits ausgeübten Bestand einen gewissen Entwicklungsspielraum (+10% der Verkaufsfläche) sowie weitere Nutzungsänderungen (mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) eingeräumt hat. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 6) vom Dezember 2017. zu IV. Einwendungen, Anregungen, Bedenken zu 1. Herauslösung des Aldi, Gefährdung des a+b-Centers Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Sonderstandortes Typ A gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster. Es handelt sich dabei, entgegen der Einschätzung von Dr. Lademann & Partner, um einen Standortverbund. Denn gegenwärtig existieren in diesem Bereich bereits neben den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des a+b-Centers vier weitere Betriebe (davon ein großflächiger Sonderpostenmarkt) allesamt in räumlicher Nähe zueinander, so dass insgesamt für den Sonderstandort Typ A weiterhin Synergieeffekte bestehen. Die Ausweisung des Sondergebietes SO 2.1 für die Verlagerung des Aldi-Marktes folgt der Umsetzung der in der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neumünster - formulierten stadtentwicklungspolitischen Ziele und Grundsätze. Somit wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für den Sonderstandort Typ A (a+b-Center) städtebaulich (Flächennutzungsplanebene) und planungsrechtlich (Bebauungsplanebene) umgesetzt. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Ausweislich des Entwurfs der Stellungnahme des Stadtteilbeirats Gartenstadt vom 07.11.2016 schätzen die Bürger das a+b-Center als Anlaufstelle für die Erledigung all ihrer wesentlichen Versorgungsgeschäfte. Insbesondere Bürger ohne eigenes Kfz profitieren bei der Erledigung ihrer Versorgungsgeschäfte von der Konzentration diverser Angebote an einem Standort. Dabei stellt es ein typisches Einkaufsverhalten dar, z.B. Einkäufe in einem Discounter durch Einkäufe in weiteren Einzelhandelsgeschäften zu ergänzen. Die in dem Stadtteil lebenden Bürger wünschen daher den Erhalt des Aldi-Marktes in dem a+b-Center, damit die kurzen Wege und die umfassende Versorgung weiterhin gewährleistet werden können. Um die Herauslösung des Aldi-Lebensmitteldiscounters aus dem a+b-Center zu kompensieren, ist es erforderlich, eine Flexibilisierung des Baurechts über die im geplanten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ vorgesehenen	(S. 8) vom Dezember 2017. Die Anregungen und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Um eine sachgerechte Gewichtung der Anregung erreichen zu können, muss darauf hingewiesen werden, dass der zitierte <i>Entwurf der Stellungnahme des Stadtteilbeirats Gartenstadt vom 07.11.2016</i> eine Stellungnahme eines einzelnen Stadtteilbeiratsmitglieds ist und der Entwurf so nicht durch den Stadtteilbeirat in seiner Sitzung am 23.11.2016 beschlossen wurde, so dass dies nur als eine einzelne persönliche Meinungsäußerung zu werten ist. Diese spiegelt jedoch nicht automatisch den hier zitierten bzw. vorgetragenen Bürgerwillen in Gänze wieder und ist dementsprechend differenziert zu einzelnen Themenfeldern zu betrachten. Zutreffend ist, dass die Bürger/innen im Stadtteil Gartenstadt das „a+b-Center“ und den gesamten Bereich des Sonderstandortes beiderseits der Baeyerstraße wertschätzen, da sie an diesem Verbundstandort viele Dinge der Nahversorgung und auch darüber hinaus erledigen können. vgl. Niederschrift zur „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt vom 23. November 2016 Der geplante Verlagerungsstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi befindet sich quasi zwischen den Anbietern innerhalb des Sonderstandortes und lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers. Er fügt sich somit weiterhin in den bereits bestehenden Standortverbund der Fachmärkte und des Einkaufszentrums ein. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 8) vom Dezember 2017. Im Rahmen der o.g. Sitzung des Stadtteilbeirats wurden Anregungen seitens der Stadtteilbewohner gegeben, wie der neue Aldi-Standort weiterhin mit dem a+b-Center verbunden bleiben könnte. Dies betrifft eine direkte fußläufige Verbindung der beiden Sondergebietsstandorte (SO 1 und SO 2.1) sowie eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätze am Eingangsbereich des neuen Lebensmitteldiscounters. Außerdem wurde eine bessere Anbindung des gesamten Fachmarktbereiches an den ÖPNV seitens der Gartenstadtbewohner gewünscht, um die Defizite des autogebundenen Standortes ausgleichen zu können. vgl. Niederschrift zur „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt vom 23. November 2016 Entgegen der Vorgehensweise von Dr. Lademann & Partner [aus September 2016] ist es nicht das Ziel der Untersuchung von Junker + Kruse [2017], maximal mögliche warengruppenspezifische Verkaufsflächen auf Basis des Angebotsbestandes im Untersuchungsraum zu



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Sortimentsbegrenzungen hinaus zu ermöglichen. Durch die von Dr. Lademann & Partner als tragfähig und städtebaulich vertretbar vorgeschlagene Flexibilisierung bezüglich der Sortimente könnten die von den Bürgern gewünschten kurzen Wege erhalten bleiben und das a+b-Center weiterhin die gewünschte Versorgung für die Bürger gewährleisten. Daher regen wir - entsprechend dem Wunsch der Bürger des Stadtteils - an, die Gefährdung des a+b-Centers durch Schaffung eines weiteren Konkurrenten in unmittelbarer Nachbarschaft nochmals zu überdenken. Sie löst diverse Nachteile für die Bürger Neumünsters aus und gefährdet das a+b-Center als umfassende Anlaufstelle für ihre alltäglichen Versorgungsgeschäfte. 2. Standort des neuen Aldi-Markts ungeeignet Der geplante Standort des neuen Aldi-Markts ist städtebaulich ungeeignet, da aufgrund des geplanten Standortes eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleistet ist. vgl. Dr. Lademann & Partner „Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ in Neumünster - Plausibilitätsprüfung der Stellungnahme v. Junker + Kruse (Mai 2017)“ (S. 12), Hamburg, November 2017.	ermitteln, um dem a+b-Center die größtmögliche Flexibilität zu verschaffen. Bei der Untersuchung von Junker + Kruse [2017] war nicht ein betriebswirtschaftlicher, unternehmerischer Ansatz maßgeblich, sondern stand die Kompatibilität mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster im Vordergrund. Dies hat bei der Herleitung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenrahmens für die planungsrechtliche Festsetzung oberste Priorität und wurde dementsprechend in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 planungsrechtlich übernommen. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 10) vom Dezember 2017. Bezüglich der kundenorientierten Nahversorgung wird auf die vorangestellten und nachfolgenden Ausführungen hierzu verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig existieren in diesem Bereich bereits neben den Einzelhandelsbetrieben innerhalb des a+b-Centers vier weitere Betriebe allesamt in räumlicher Nähe zueinander. Der geplante Verlagerungsstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi befindet sich quasi zwischen den vorgenannten Anbietern auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers. Er fügt sich somit weiterhin in den bereits bestehenden Standortverbund der Fachmärkte und des Einkaufszentrums ein, so dass wesentliche Nachteile für die Bürger für die Stadt Neumünster nicht erkennbar sind, denn innerhalb des Sonderstandortes bleibt das bestehende Angebot für die Nahversorgung bestehen. Denn auch mit den auf der Bebauungsplanebene mit dem Bebauungsplan Nr. 42 zukünftig geltenden Festsetzungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktbetriebes wieder möglich, so dass sich an der Versorgungssituation innerhalb des a+b-Center selbst nichts ändern würde. Zudem bietet die Aldi-Verlagerung die Chance, dass sich dieser Standort aufgrund seiner Autogebundenheit beispielsweise im Zuge der Digitalisierung und E-Kommerzialisierung sowie der Erweiterung des Servicesektors weiter öffnen kann, insbesondere für die ältere Generation (demographischer Wandel) und Berufstätige, z.B. für „Bestellservice“, „Einkaufen mit Bringservice“, Partyservice und „Eine App - alles drin“. zu 2. Standort des neuen Aldi-Markts ungeeignet Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Sonderstandort a+b-Center liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierte Lage an der Baeyerstraße im nördlichen Stadtgebiet. Durch die autokundenorientierte Angebotsausrichtung weist der Sonderstandort weitreichende Grundversorgungsfunktionen für die Siedlungsbereiche des nördlichen Stadtgebiets auf (u. a. Einfeld, Gartenstadt,



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Die Wahl eines anderen Standorts entspräche auch den Wünschen der Bürger Neumünsters, die sich eine wohnungsnahe Versorgung, z.B. durch einen Lebensmitteleinzelhandel in der Gartenstadt- und nicht unmittelbar gegenüber dem a+b-Center erhoffen, vgl. Entwurf der Stellungnahme des Stadtteilbeirats Gartenstadt vom 07.11.2016	Tungendorf). Dementsprechend kann bereits der heutige Standort des Einkaufszentrums „a+b-Center“ an der Baeyerstraße keine wohnortnahe Nahversorgung, z. B. des Stadtteils Gartenstadt, sicherstellen, so dass dies kein Argument ist, dass der Standort des neuen Aldi-Markts ungeeignet ist. Auf die Ausführungen zu den vergeblichen Ansiedlungsversuchen in dem Stadtteil Gartenstadt wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass die angegebene Quelle eine Stellungnahme eines Stadtteilbeiratsmitglieds ist und so nicht durch den Stadtteilbeirat in seiner Sitzung am 23.11.2016 beschlossen wurde, so dass dies als eine einzelne persönliche Meinungsäußerung zu werten ist. Dies spiegelt jedoch nicht den hier zitierten bzw. vorgetragenen Bürgerwillen in Gänze wieder und wäre zu ergänzen um folgende Ausführungen. Zutreffend ist, dass die Bürger/innen im Stadtteil Gartenstadt gerne eine Nahversorgung vor Ort in ihrem Stadtteil hätten. Zurückblickend muss jedoch seitens der Stadt Neumünster festgestellt werden, dass eine Ansiedlung einer Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² an einem hierfür in Frage kommenden Standort scheiterte, da einerseits die Einwohnerzahl des Stadtteils Gartenstadt und des zu betrachtenden Einzugsbereichs zu klein und die Verkehrslage aus Einzelhandelssicht ungünstig war und andererseits von einer Bürgerinitiative vor Ort gegen den Standort vorgebracht wurde, dass die Lebensqualität in direkter Nähe zum geplanten Markt erheblich eingeschränkt werden würde, etwa durch Lärmemissionen, die durch den Kunden- und Anlieferverkehr entstehen. Außerdem wurde befürchtet, dass für weitere Straßenzüge in der Gartenstadt erhebliche Belastungen und Gefährdungen entstehen könnten, z. B. durch Lkw-Zuliefererverkehre im Bereich der Grundschule und zweier Kindertagesstätten. Der seinerzeit in der Gartenstadt angestrebte Standort für einen kleinen mischgebietsverträglichen Lebensmittel-discountmarkt wurde aufgrund der vorgetragenen Bedenken seitens des potentiellen Investors dann nicht weiter verfolgt. Insoweit wurde diese Bauleitplanung seitens des Stadtteilbeirats in seiner Sitzung am 23.11.2016 grundsätzlich befürwortet, denn einen besseren Standort für die Nahversorgung als im Bereich Baeyerstraße / Stoverweg gäbe es absehbar für den Stadtteil Gartenstadt nicht. Im Rahmen dieser Sitzung wurden Anregungen seitens der Stadtteilbewohner gegeben, wie der neue Aldi-Standort mit dem a+b-Center verbunden werden könnte. Diese Anregungen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 42 in Form einer fußläufigen Verbindung der beiden Sondergebietesstandorte (SO 1 und SO 2.1) sowie einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätze am Eingangs-



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	3. Mögliche Festsetzung größerer Verkaufsflächen Grundsätzlich begrüßen wir die Flexibilisierung des gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ am Standort des a+b-Centers derzeit geltenden restriktiven Baurechts. Wir regen jedoch an, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ größere Verkaufsflächen vorzusehen. Denn die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen orientieren sich zu stark an den im a+b-Center derzeit vorhandenen Bestandsflächen. Damit soll dem Aldi-Lebensmitteldiscounter die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem anderen Standort weiterzuentwickeln. Am	bereich des neuen Lebensmitteldiscounter berücksichtigt. zu 3. Mögliche Festsetzung größerer Verkaufsflächen Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Neumünster möchte zunächst richtig stellen, dass in der Planbegründung nicht von einer Flexibilisierung der Rechtsvorschrift in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gesprochen wird. Als Planungsziel ist dort formuliert, dass <i>„entsprechend den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes... nunmehr mit der Festsetzung eines Sondergebietes erreicht werden soll, in diesem - betriebsbezogen - das zukünftige Sortimentskonzept des Einkaufszentrums abschließend zu regeln. Hierdurch wird sichergestellt und gewährleistet, dass sich die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen im Rahmen der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen bewegen und somit durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.“</i> vgl. Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 42 (S. 21) Planungsstand vom 10.08.2017 (Plan Nr. 1.2). Der Begriff der „Flexibilisierung“ wird in der gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse [2017] zur Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen verwendet. Da heißt es: <i>„Die Summe der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen für das a+b-Center liegt über der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m². Diese Flexibilität ermöglicht es dem Vorhabenträger, das Sortimentskonzept anzupassen, ohne dass aufgrund dieser sortimentsspezifischen Verschiebungen negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind.“</i> vgl. Junker + Kruse „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-Centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ (S. 34) vom Mai 2017 Somit wird klar herausgestellt, dass die Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die städtischen Planungsziele zum B-Plan Nr. 42 mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden können. Entgegen der Vorgehensweise von Dr. Lademann & Partner [aus September 2016] ist es nicht das Ziel der Untersuchung von Junker + Kruse [2017], maximal mögliche warengruppenspezifische Verkaufsflächen auf Basis des Angebotsbestandes im Untersuchungsraum zu ermitteln, um dem a+b-Center eine größtmögliche Flexibilität zu verschaffen. In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Standort des a+b-Center wird jedoch der „Status quo“ zementiert, so dass möglicherweise keine hinreichende Flexibilität besteht, um den Wegzug des Magnetbetriebs Aldi zu kompensieren. Der bereits im a+b-Center vorhandene Drogeriemarkt hat eine Verkaufsfläche von rund 606 m². Damit überschreitet er bereits heute die nach Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ vorgesehene Verkaufsfläche von 600 m² für Drogeriewaren und Körperpflegeartikel. Somit besteht für den Drogeriemarkt keine Möglichkeit zur Weiterentwicklung. Entgegen der von dem Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ vorgesehenen grundsätzlichen Flexibilisierung der Verkaufsflächen im a+b-Center verbleibt der bestehende Drogeriemarkt im Bestandsschutz seiner Baugenehmigung. Deswegen ist eine über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 „Sonder- gebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ hinausgehende Flexibilisierung der Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt zwingend angezeigt. Wir regen auch aus diesem Grund an, die unter A. IV. Ziff. 2 vorgeschlagene Verkaufsflächenfestsetzung gemäß dem Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner von 900 m² für Drogeriewaren und Körperpflegeartikel in	hingewiesen, dass die getroffenen Festsetzungen die Summe der maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen für das a+b-Center darstellen und über der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m² liegen. Diese Flexibilität ermöglicht es der privaten Person (3), das Sortimentskonzept anzupassen, ohne dass aufgrund dieser sortimentspezifischen Verschiebungen negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Das zeigt einmal mehr, dass es bei der Herleitung der untersuchungsrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen auf die Perspektive und die Zielsetzung ankommt. Bei der Untersuchung von Junker + Kruse [2017] war nicht ein betriebswirtschaftlicher, unternehmerischer Ansatz maßgeblich, sondern stand die <u>Kompatibilität mit der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts</u> der Stadt Neumünster im Vordergrund, welches den aktuellen Einzelhandelsbestand zzgl. eines moderaten Spielraumes zur Basis nimmt. Dies hat bei der Herleitung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenrahmens für die planungsrechtliche Festsetzung oberste Priorität. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 10) vom Dezember 2017. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für die nachfolgend aufgelisteten warengruppenspezifischen Maximalverkaufsflächen konnte im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse [2017] der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit für Neumünster und die Umlandkommunen erbracht werden. Danach umfasst die Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ eine Maximalverkaufsfläche von 900 m². Dies hat seinen Niederschlag in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 und 1.1.3 gefunden. vgl. Junker + Kruse „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-Centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ (S. 35) vom Mai 2017 siehe vorangestellten Abwägungsvorschlag Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen, jedoch in der vorgetragenen Form nicht berücksichtigt. Der Nachweis einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit für Neumünster und die Umlandkommunen konnte für die Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ mit einer Maximalverkaufsfläche von 900 m². erbracht werden. Dies bezieht sich jedoch nicht auf den genannten Einzelhandelsbetrieb.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	einem Einzelhandelsbetrieb zu übernehmen. vgl. Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ (S. 97) vom 15. September 2016. Zudem beruhen die in den textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ festgesetzten Verkaufsflächen nicht auf einer fachgerechten Prüfung von verträglichen VKF-Obergrenzen für das a+b-Center, sondern stellen im Wesentlichen pauschal gesetzte Erweiterungen der Hauptsortimente um +10% dar. Damit fehlt es an einer städtebaulichen Begründung für die Begrenzung dieser Sortimente. vgl. Dr. Lademann & Partner „Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ in Neumünster - Plausibilitätsprüfung der Stellungnahme v. Junker + Kruse (Mai 2017)“ (S. 10ff), Hamburg, November 2017. Wir schlagen deshalb vor, die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen an die von Dr. Lademann & Partner für städtebaulich als vertretbar und als zentrenvertraglich eingestuften Verkaufsflächengrößen (vgl. A. III.) anzupassen. Damit schlagen wir konkret folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Ziff. 1.1.1 bis Ziff. 1.1.2 der textliche Festsetzungen in Bezug auf das SO 1 vor:	vgl. Junker + Kruse „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung des a+b-Centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ (S. 35) vom Mai 2017 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im a+b-Center größten Verkaufsflächenanteile (zwischen 400 m² und 3.600 m² Verkaufsfläche) entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren. Da das a+b-Center hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote im Bestand aufweist, deren Ausweitung gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht vorzusehen ist, soll unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ein moderater Erweiterungsspielraum auf Basis des Bestandes ermöglicht werden. Als moderat wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schließlich eine 10%ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen an diesem Sonderstandort Typ A definiert. Denn ein größerer Spielraum würde den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes elementar widersprechen bzw. diese für alle zukünftigen Entwicklungen in der Stadt Neumünster in Frage stellen. Da das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Zielsetzungen und Aussagen Grundlage für diese und auch für weitere Bauleitplanungen zu diesen Sachthemen ist und sein wird, spricht sich die Stadt Neumünster im Rahmen der Gesamtabwägung gegen eine Vergrößerung der Verkaufsflächen aus. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 10) vom Dezember 2017. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch unter Bezugnahme auf die vorangestellten Ausführungen zur Abwägung nicht berücksichtigt. Denn für die Untersuchung von Junker + Kruse [2017] war nicht ein betriebswirtschaftlicher, unternehmerischer Ansatz maßgeblich, wie bei Dr. Lademann & Partner [aus September 2016], sondern es stand die <u>Kompatibilität</u> mit der beschlossenen <u>Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts</u> der Stadt Neumünster im Vordergrund. Demzufolge wird das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht geändert und bleibt die geeignete Grundlage im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die nachfolgenden Anregungen zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch in dem vorgetragenen Maße nicht berücksichtigt.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	1.1.1 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen: Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (siehe Nr. 1.1 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 4.200 m² Verkaufsfläche Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (siehe Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 300 m² Verkaufsfläche sonstige Randsortimente auf maximal 15% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen: Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (siehe Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 900 m² Verkaufsfläche Bekleidung (siehe Nr. 2.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 1800 m² Verkaufsfläche Schuhe / Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme (siehe Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche Glaswaren, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (siehe Nr. 2.4 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 550 m² Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Fotoartikel, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör (siehe Nr. 2.8 und Nr. 2.9 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 700 m² Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportkleingeräte, Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte) (siehe Nr. 2.6 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 400 m² Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen (siehe Nr. 2.5 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 700 m² Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen, Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen (siehe Nr. 2.7 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 1.000 m² sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste bis zu maximal 500 m² Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente der Neumünsteraner	zu 1.1.1 und 1.1.2 Entgegen der Vorgehensweise von Dr. Lademann & Partner [aus September 2016] und den daraus abgeleiteten Vorschlägen für erweiterte und zusätzliche Verkaufsflächen ist es nicht Ziel der Untersuchung von Junker + Kruse [2017], maximal mögliche warengruppenspezifische Verkaufsflächen auf Basis des Angebotsbestandes im Untersuchungsraum zu ermitteln, um dem a+b-Center eine größtmögliche Flexibilität zu verschaffen. Das zeigt einmal mehr, dass es bei der Herleitung der untersuchungsrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen auf die Perspektive und die Zielsetzung ankommt. Bei der Untersuchung von Junker + Kruse [2017] war nicht ein betriebswirtschaftlicher, unternehmerischer Ansatz maßgeblich, sondern stand die Kompatibilität mit der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster im Vordergrund, welches klare Vorgaben für die jeweiligen Sortimentsgruppen benennt (Einordnung als Sonderstandort Typ A, an dem eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrel. Angebote über den genehmigten Bestand hinaus grds. nicht zulässig ist). Dies hatte bei der Herleitung des warengruppenspezifischen Verkaufsflächenrahmens für die planungsrechtliche Festsetzung oberste Priorität. Die von Dr. Lademann & Partner [2016] so genannte vorgesehene „Flexibilisierung“ würde einen elementaren Widerspruch zu dem gesamten Zielsystem darstellen, auf dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster basiert. In diesen Zusammenhang ist auch heraus zu stellen, dass die aktuellen Planungen an dem Standort (im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 42 einschl. der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits zum Zeitpunkt der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes existent waren und im Rahmen des Konzeptes explizit thematisiert und bewertet wurden. vgl. Junker + Kruse „Stellungnahme zu der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ (S. 10) vom Dezember 2017. Die Planung und die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf das Sondergebiet SO 1 bleiben entsprechend den vorangestellten Ausführungen unverändert.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Sortimentsliste bis zu maximal 1000 m² Verkaufsfläche Durch diese Festsetzungen würde dem a+b-Center eine im städtebaulichen Rahmen verträgliche Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen in Bezug auf die jeweiligen Sortimente gewährleistet. Zudem würde so die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumünster insgesamt gesichert. vgl. Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ (S. 97) vom 15. September 2016. B. 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“ Auch die 46. Änderung (der Darstellungen) des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“ dient der Vorbereitung der vermeintlich notwendigen Herauslösung des Aldi-Lebensmitteldiscounters aus dem bestehenden a+b-Center: „Die Stadt Neumünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 und parallel hierzu die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um östlich der Baeyerstraße die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters planerisch vorzubereiten und planungsrechtlich abzusichern“ vgl. 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“, S. 8. Bezüglich der geplanten 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“ wird auf die Darstellungen unter A. IV. Ziff. 1 verwiesen. C. Zusammenfassung und Fazit Zusammenfassend ist die Herauslösung des Aldi-Lebensmitteldiscounters aus dem a+b-Center nachteilig für die Entwicklung des Einzelhandels und für die Kunden sowohl des geplanten Aldi-Lebensmitteldiscounters als auch für die Kunden des a+b-Centers sowie potentiell schädlich für den (noch) leistungsstarken und vielfältigen Einzelhandelsstandort a+b-Center. Die Flexibilisierung des Baurechts für das a+b-Center wird begrüßt, jedoch sind für die Zukunftsfähigkeit und eine sinnvolle Nachnutzung der bisher durch Aldi belegten	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der vorgetragenen Verkaufsflächenenerweiterungen wäre nicht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes zu bringen und würde somit den städtebaulichen Zielvorstellungen, die dem Planaufstellungsverfahren dieser beiden Bauleitplanverfahren zugrunde liegt, zuwider laufen. Da die Stadt Neumünster weiterhin das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept konsequent umsetzen will, wird die Planung demzufolge nicht in dem seitens der privaten Person (3) vorgetragenen Maße geändert. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung und Stärkung der zentralörtliche Versorgungsfunktion des Oberzentrums Neumünster erfolgt auf Grundlage und unter Anwendung sowie unter Umsetzung der Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. zu B. 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Baeyerstraße“ Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Benennung des städtebauliche Ziels, das der Planaufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt, wird zur Kenntnis genommen. Das Zitat aus der Begründung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bestätigt. zu C. Zusammenfassung und Fazit Die zusammenfassenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber den zuvor seitens der privaten Person (3) vorgetragenen Anregungen und Hinweisen ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte, die in die Abwägung einzustellen wären. Auf die vorangestellten Abwägungsvorschläge wird an dieser Stelle verwiesen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im a+b-Center größten Verkaufsflächenanteile (zwischen 400 m² und 3.600 m² Verkaufsfläche) entfallen



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Flächen die zulässigen Sortimente zu restriktiv festgesetzt. Das a+b-Center benötigt eine über den „Status Quo“ hinausgehende Flexibilisierung, um die entfallende Verkaufsfläche auch durch andere Sortimente als solche eines Lebensmitteleinzelhändlers kompensieren zu können. Nur dann kann es auch in Zukunft im Wettbewerb bestehen und ein vielfältiges Angebot für die Neumünsteraner Bürger zur Erledigung all ihrer wesentlichen Versorgungsgeschäfte bereithalten. Der Gemeinde (gemeint ist die Stadt) Neumünster kann nur an einer Förderung und nicht an der Gefährdung des a+b-Centers gelegen sein. Demnach wird angeregt, die unter A. IV. Ziff. 2 dieses Schriftsatzes dargestellte Flexibilisierung der Verkaufsflächen im a+b-Center planerisch umzusetzen. Nur dann kann das a+b-Center den Verlust eines Magnetbetriebs verkraften und den drohenden Leerstand von immerhin 840 m² einer anderen Nutzung zuführen. Die bisher getätigten Investitionen in den Standort wären dann nicht vergeblich. Auf die anliegend beigefügten Gutachten von Dr. Ladenmann & Partner wird vollinhaltlich Bezug genommen, sie werden zum Gegenstand der diesseits erhobenen Einwendungen gemacht. Anlage 1: Vollmacht Anlage 2: Dr. Lademann & Partner „Das a+b-Center in Neumünster als Einzelhandelsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“, Hamburg, 15. September 2016 Anlage 3: Dr. Lademann & Partner „Der Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ in Neumünster - Plausibilitätsprüfung der Stellungnahme v. Junker + Kruse (Mai 2017)“, Hamburg, November 2017 Anlage 4: Entwurf der Stellungnahme des Stadtteilbeirates	auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung sowie Schuhe / Lederwaren. Da das a+b-Center hauptsächlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote im Bestand aufweist, deren Ausweitung gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht vorzusehen ist, soll unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ein moderater Erweiterungsspielraum auf Basis des Bestandes ermöglicht werden. Als moderat wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schließlich eine 10%ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen an diesem Sonderstandort Typ A definiert. Denn ein größerer Spielraum würde den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes elementar widersprechen bzw. diese für alle zukünftigen Entwicklungen in der Stadt Neumünster in Frage stellen. Da das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seinen Zielsetzungen und Aussagen Grundlage für diese und auch für weitere Bauleitplanungen zu diesen Sachthemen ist und sein wird, spricht sich die Stadt Neumünster im Rahmen der Gesamtabwägung gegen eine Vergrößerung der Verkaufsflächen aus. Der geplante Verlagerungsstandort des Lebensmitteldiscounters Aldi als Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich quasi zwischen den Einzelhandelsanbietern auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers und weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im direkten Umfeld. Er fügt sich somit weiterhin in den bereits bestehenden Standortverbund der Fachmärkte und des Einkaufszentrums ein, so dass wesentliche Nachteile für Bürger nicht entstehen werden, denn innerhalb des Sonderstandortes bleibt das bestehende Angebot für die Nahversorgung bestehen. Es wird Bezug genommen auf die Grundlagen der Entwurfsplanung und auf die als Anlage 1 anliegend beigefügte gutachterliche Stellungnahme von Junker + Kruse wird vollinhaltlich Bezug genommen. Sie sind Bestandteil zu den vorangestellten Abwägungsvorschlägen der Stadt Neumünster. Bezug 1: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2016) Bezug 2: Junker + Kruse „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-centers“ hier „Bewertung und möglicher städtebaulicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Neumünster“ vom Mai 2017 Bezug 3: Niederschrift zur „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt vom 23. November 2016 Anlage 1: Junker + Kruse „Stellungnahme zu der



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
Ö4.	Gartenstadt vom 07.11.2016 (Hinweis: die hier genannten Anlagen 2-4 sind online einsehbar) <u>Stellungnahme der privaten Person 4 vom 26.04.2018 (außerhalb der Beteiligungsfrist)</u> wir kommen zurück auf das mit Ihnen geführte Gespräch. Dabei haben wir feststellen können, dass nach dem Entwurf des B-Planes in der jetzigen Fassung noch eine Erweiterung der zulässigen Einzelhandels der gewerblichen Tätigkeit sinnvoll erschien. Unabhängig von der geplanten Vermietung an , die sich im Hauptsortiment mit Jagdartikeln und Waffen befassen, gibt es für die meisten Einzelhandelsbetriebe notwendige Nebensortimente, davon meist Untersortimente, (die) einen innenstadtrelevanten Anteil aufweisen. Diese Nebensortimente, bei 35% der Verkaufsfläche, haben als Untersortimente textile Modeartikel, die innenstadtrelevant sind und 10% der Nettoverkaufsfläche ausmachen. Dieser Umstand ist durch den B-Planentwurf bisher nicht abgedeckt und gilt für fast jede Einzelhandels-tätigkeit.	Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ vom Dezember 2017. (Hinweis: die hier genannte Anlage 1 ist online einsehbar) <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anregungen werden in dem vorgetragenen Umfang nicht berücksichtigt.</u> Gleichwohl die Stellungnahme der privaten Person (4) weit außerhalb der eigentlichen öffentlichen Auslegung (im November 2017) möchte die Stadt Neumünster die konkreten Anregungen zu dem Eckgrundstück Baeyerstraße aufnehmen und in die Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 42 einstellen. Die Ausführungen und der Verweis auf ein Verwaltungsgespräch werden zur Kenntnis genommen. Maßgebend für die Gesamtabwägung der Stadt Neumünster sind allein die in dieser Stellungnahme der privaten Person (4) vorgetragenen Anregungen. Die verallgemeinerten Ausführungen zu Einzelhandelsbetrieben mit deren innenstadtrelevanten Anteil an notwendigen Nebensortimente werden zur Kenntnis genommen, sind aber in der verallgemeinerten vorgetragenen Form nicht planungsrelevant. Die Ausführungen zu den Neben- und Untersortimenten werden zur Kenntnis genommen, jedoch in dem vorgetragenen Maße nicht berücksichtigt. Die städtebaulichen Zielsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42 haben für das Teilgebiet SO 2.2 nicht zum Ziel, aus der gewerblichen Nutzung, die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 59 planungsrechtlich als Gewerbegebiet abgesichert war, ein Sondergebiet abseits der gewerblichen Nutzung zu etablieren bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 42 zu entwickeln. Vielmehr geht es in diesem Teilbereich darum, dem vorhandenen und zukünftigen Gewerbe zusätzliche Möglichkeiten der Entwicklung zu bieten bzw. planungsrechtlich abzusichern, wie z. B. der Gebrauchtwagenverkauf (Einzelhandel), der angliedert ist an die Kfz-Werkstatt (Gewerbe). Zudem wird Einzelhandel in einer gewerbegebietsverträglichen Größenordnung von 800 m² zugelassen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Einschränkung ergibt sich aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach „als Entwicklungsziel für den Sonderstandort TYP A (a+b-Center) ebenfalls die Sicherung in der Funktion als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet festgehalten werden kann. Eine Ausweitung von nicht-zentrenrelevanten Angeboten ist denkbar und möglich, ebenso eine Umstrukturierung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Eine Ausweitung zentrenrelevanter (auch nahversorgungsrelevanter) Angebote über den genehmigten Bestand hinaus ist vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und zum Ausbau der zentralen Versor-



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Wir bitten daher das SO 2.2 dahin gehend zu ergänzen, dass die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis 800 qm Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und notwendigem Nebensortimenten mit bis zu 10% innenstadtrelevantem Untersortiment, aufgenommen wird. Auch wenn das von vertriebene Nebensortiment „Textilien“ teilweise zentrumsrelevant sein könnte, ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um Funktionskleidung handelt, die erforderlich ist, um situationsabhängig die eingeschränkte Bewegung des Jägers (z.B. auf dem Ansitz) oder auch die vermehrte Bewegung mit Kräfteinsatz (z.B. Bergen oder Nacheile) zu berücksichtigen. Deshalb ist hier die Öffnung für dieses Nebensortiment vorzunehmen. Das Untersortiment jagdliche Modekleidung mag auch zentrumsrelevant sein, ist aber untergeordnet mit seinen 10%. In jedem anderen Einzelhandel findet man Warenanteile, die auch innenstadtrelevant sind. Die Jagd- und Sportausrüstung mit 45% Flächenanteil 268 qm zusammen mit den Jagdwaffe- Sportwaffen-Pistolen im Umfang von 12% Flächenanteil 73qm zusammen mit	gungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen grundsätzlich nicht vorzusehen.“ Aus diesem Grundsatz heraus ist es an diesem städtebaulich nicht integrierten Sonderstandort nicht sinnvoll und städtebaulich vertretbar, zentrenrelevante Nutzungen, wie hochwertige Mode und exklusive Outdoorausstattung an diesen Sonderstandort zu bringen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Entsprechend den vorangestellten und nachfolgenden Ausführungen werden die Anregungen zur Änderung und Erweiterung des Festsetzungskatalogs zum Sondergebiet SO 2.2 nicht berücksichtigt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend den eigenen Angaben des seitens der privaten Person (4) als potentiell neuen Mieter benannten Unternehmens (auf deren Homepage) hat sich das Unternehmen „seit der Gründung im Jahre 1908 zum Marktführer im Bereich Jagd und Sportschießen in Deutschland entwickelt. Das Sortiment umfasst neben Ausrüstung für Jäger, Sportschützen und Sammler auch hochwertige Mode und eine exklusive Outdoorausstattung. Dank der Multichannel-Ausrichtung erreicht das Traditionsunternehmen seine Kunden über die Vertriebswege Kataloggeschäft, E-Commerce und Stationärhandel. In Deutschland ist das Unternehmen mit insgesamt 24 Standorten und vier Schießanlagen präsent“, sowohl in innerstädtischen Geschäftslagen, als auch in einzelhandelsgeprägten Standorten außerhalb der Innenstädte. Nach eigenen Angaben des Unternehmens werden „Standorte mit sehr guten Lagen und Flächen in leistungsstarken Fachmarktcentern“ gesucht. Entsprechend der oben zitierten Selbstdarstellung des Unternehmens sind die Ausführungen der privaten Person (4) zum so genannten Nebensortiment „Textilien“ und dem so genannten Untersortiment „jagdliche Modekleidung“ in dem vorgetragenen Maße nicht zutreffend. Entsprechend den Darstellungen und Präsentationen der Geschäfte auf der Homepage des Unternehmens Frankonia wird die Mode und Outdoorausstattung in den Blickpunkt der Geschäfte gestellt und entsprechend präsentiert. Demzufolge nimmt die Bekleidung nicht eine so ungeordnete Funktion ein, wie seitens der privaten Person (4) vorgetragen worden ist. Der nicht weiter spezifizierte Verweis auf andere Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Randsortimenten kann nicht in die Abwägung eingestellt werden, da dies stets Einzelfallbezogen zu betrachten ist und kann dementsprechend nicht pauschal als Rechtfertigung herangezogen werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auch nach den vorangestellten Ausführungen der privaten Person (4) nehmen die Randsortimente (so genannte Ne-



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	den Bereich Zieloptik- Ferngläser-Zubehör von 6% (Flächenanteil) 36 qm machen ohnehin den ganz überwiegen- den Hauptsortimentsanteil aus und geben dem Betrieb die wesentliche Prägung. Geplant ist bekanntlich neben der Veräußerung von Jagdwaffen auch deren Reparatur und Kalibrierung, wie auch der Betrieb eines Simulators (Laser-Schießanlage), mit dem die Fertigkeit des Schützen im Umgang mit seiner Waffe geprüft und verbessert werden kann. Das dient der Sicherheit in der Jagdausübung.	ben- und Untersortimente) zusammen von 35% bis 37% der Verkaufsfläche ein, wobei die Gesamtverkaufsfläche demzufolge rund 500 m² beträgt. Nach eigenen Angaben des Unternehmens werden bei der Standortsuche Gesamtflächen von „ca. 750 qm bis 850 qm“ in den Fokus genommen. <i>„Im Flächenzuschnitt richten wir uns flexibel an den gegebenen Bedingungen aus, Ebenerdig wie auch ausreichende Parkplätze sollten vorhanden sein“.</i> An dem seitens der privaten Person (4) für das Unternehmen avisierten Standort an der Baeyerstraße wird es schwer sein, ausreichende ebenerdige Stellplätze nachweisen zu können. Wenn man den Stellplatzerlass SH zur Orientierung heranzieht (1 St je 20 m² Verkaufsfläche), wären ca. 25 Stellplätze auf dem Eckgrundstück nachzuweisen. Diese wären nach Kenntnis der Stadt Neumünster nicht möglich Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auch auf die handwerkliche Ausrichtung des Unternehmens wird zur Kenntnis genommen. Hierdurch erfolgt jedoch keine andere als die zuvor ausgeführte Gewichtung in Bezug auf die rund 35% Randsortimente und deren teilweise zentrenrelevante Wirkung.