



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / 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	<u>über 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. Gleichwohl die Anregungen und Hinweise keine bodenrechtliche Relevanz für die Flächennutzungsplanung haben, werden diese mit Bezug zur Bebauungsplanung wie folgt in die Gesamtabwägung eingestellt. 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 beider Bauleitpläne eingeflossen. 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

Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten						
Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Kfz]	QSV [-]
Baeyerstraße / Zufahrt Discountmarkt						
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	13,4	6	0	B
Stoverweg (K 1) / Zufahrt Discountmarkt						
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtregelt ohne L-Streifen	Linkseinbieger vom Discountmarkt	22,5	15	1	C
Prognose-Planfall 2030	vorfahrtregelt 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.

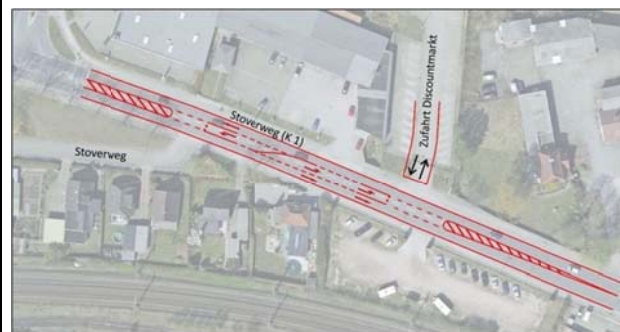
Die Grundstückszufahrt im Zuge der Baeyerstraße weist im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe „B“ des Verkehrsablaufes auf. Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Grundstückszufahrt im Zuge „Stoverweg“ (K 1) wird bei Berücksichtigung eines vorfahrtgeregelten Verkehrsablaufes die befriedigende Qualitätsstufe „C“ erreicht. Leistungsfähigkeitssteigernde Maßnahmen sind somit auch hier grundsätzlich nicht erforderlich.

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 keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

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



- 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 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 innerhalb des Änderungsbereiches 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 und somit auch nicht des Änderungsbereiches.
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 bzw. Plandarstellungen keine Bedenken bestehen, wird seitens der Stadt Neumünster auf den Planungsebenen der Bauleitplanung 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	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
		Entsprechend den Arbeiten zur Umweltprüfung, die in Verbindung mit den Untersuchungen zum B-Plan Nr. 42 (z. B. gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des a+b-Centers, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten, Entwässerungsvor-konzept, 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 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 Änderungsbereiches durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt nicht über das heute bestehende Maß betroffen sein werden und bestehende Nutzungsrechte entsprechend den Regelungen auf der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung in das neue Vorhaben übernommen werden.
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: leitungsauskunft@sh-netz.com.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</u> Eine bodenrechtliche Relevanz ist mit den Ausführungen für die Flächennutzungsplanung nicht verbunden.
27	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Hamburg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen
30	<u>Wasser- und Bodenverband „Obere Aalbek“</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.

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

[illegible]



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Unterhalb des geplanten Zufahrtsbereichs 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. 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 nach-	denn ein Erfordernis, weitergehende Regelungen in die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen, bestehen nicht, da dies in der Bebauungsplanung abschließend geregelt werden kann. 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 auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung 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 wie nachfolgend erläutert in die Gesamt-abwägung 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 die Beschreibung zur aktuellen Altlastensituation der anderen Grundstücke. Die Ausführungen werden 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.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	weisen 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 vollständigkeithalber noch auf unsere Stellungnahme vom September 2016 auf eine entsprechende Anfrage der Stadtplanung hinweisen: <i>Zu Ihrer Anfrage hinsichtlich der Verlegung des Aldi-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</i>	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 berücksichtigt. Die technische Erkundung umfasst die Erstellung von 12 Rammkernsondierungen unmittelbar westlich der Grundstücksgrenze. Die mit einem Abstand von 5,0 m abgeteufte 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 Grundstückseite 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 im Rahmen haben der parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 Eingang gefunden in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) und der Stadt Neumünster. Der Hinweis auf die benannte Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht / Begründung berücksichtigt.



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	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. 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. Das Flurstück 81 ist im Altlastenkataster anscheinend nicht verzeichnet. Die Nutzung des Grundstückes ist unbekannt.	Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger zur Kenntnis und zur weiteren Veranlassung gegeben. Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der derzeitige Eigentümer wurde über den Sachverhalt informiert. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.
53	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
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 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	<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. Die Konkretisierung der Planung und der Plandarstellungen und -festsetzungen erfolgten auf Grundlage der benannten gutachterlichen Stellungnahme, die ihren Bezug



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung 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 Bezahlung 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	zum Vorhaben in dem Kontext zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neumünster in der beschlossenen Fassung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes haben. Die Ausführungen zu den auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nicht wesentlichen Änderungen gegenüber dem Planungsstand im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB werden seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Eine bodenrechtliche Relevanz haben diese Änderungen auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht. 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. Eine bodenrechtliche Relevanz haben diese Hinweise auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung und somit für den Änderungsbereich nicht, da diese in dem der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren berücksichtigt werden können.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	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.	nen. 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 m² zusätzlich realisiert werden. Dazu kommen bis zu 1.270 m² durch den neuen Aldi-Standort. Mithin sollen an einem Sonderstandort, der eigentlich gerade nicht wesentlich weiterentwickelt werden soll, bis zu 1.600 m² Neufläche für Nahrungs- und Genussmittel gestattet werden. Des Weiteren besteht nach der Planung die Möglichkeit, gegenüber dem Ist-Zustand 150 m² Drogeriewaren und Körperpflegeartikel zu realisieren, so dass die nahversorgungsrelevante Erweiterung zusammen mit den Nahrungs- und Genussmitteln bis zu 1.700 m² 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 auch zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes intensiv mit den vorgetragenen Hinweisen auseinander gesetzt, auch unter Hinzuziehung der "Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenenerweiterung" (J+K, 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vorzusehen ist, soll unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ein moderater Erweiterungsspielraum auf Basis des Bestandes ermöglicht werden. Als moderat wird seitens des Gutachters eine 10 %ige Erweiterung der bestehenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen definiert. 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 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-zentrenrelevanter Sortimente.“ Eine bodenrechtliche Relevanz haben die Ausführungen



- 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.	für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und somit für den Änderungsbereich nicht, da die vorgetragenen Kritikpunkte in der der Flächennutzungsplanung nachgeordneten Bebauungsplanung (hier der B-Plan Nr. 42) entsprechend dem in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Nutzungscharakter berücksichtigt werden können. 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der Verweis auf die Einwendungen gegen die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung 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 Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von 800 m² an dem hierfür in Frage kommenden Standort im Stadtteil Gartenstadt 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-discountmart wurde aufgrund der vorgtragenen Bedenken seitens des potentiellen Investors dann nicht weiter verfolgt. Insoweit wird diese Bauleitplanung seitens des Stadteilbeirats 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	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Ausführungen des Verbandes, dass sich die vorgelegte Planung innerhalb des Einzelhandels- und



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Neumünster, und auch die Gutachterliche Stellungnahme 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	Zentrenkonzepts in einem zulässigen Rahmen sich bewegt, 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.
104		
105		
106		
107		
108		
109		
110		
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.
122	<u>Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S.-H., Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein 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
123	NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster	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 zur Kenntnis genommen, ist jedoch auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ohne bodenrechtliche Relevanz. Auf der detaillierten Planungsebene der Bebauungsplanung werden in der Begründung, Umweltbericht, Kap. 7.3.7 grundsätzlich geeignete Arten benannt, darunter auch die Hainbuche. Auch hier gilt, dass die Festlegung der <u>Art</u> und ggf. auch der besonderen <u>Wuchsform</u> ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich sind, da hierzu grundsätzlich die städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fehlt, dies zu regeln. Die Mindestanforderungen an die Baumpflanzungen sind mit den der Flächennutzungsplanänderung nachgeordneten planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung bestimmt worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist die Frage des Eigentums ohne bodenrechtliche Relevanz. Auf der detaillierten Planungsebene der Bebauungsplanung werden in der Begründung, Umweltbericht, Kap. 7.3.2 der Begründung (Umweltbericht) Ausführungen gemacht, dass die Fläche für die Knickneuanlagen sich im Eigentum der Stadt Neumünster befindet. Die Knickpflege obliegt dem Eigentümer. Die Kosten für die Herstellung werden entsprechend einer zu schließenden vertraglichen Vereinbarung vom Träger des Vorhabenträgers zu übernehmen sein, so dass eine bodenrechtliche Relevanz für den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung für die Stadt Neumünster nicht erkennbar ist.. 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 Änderungsbereichs 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 Pflege und Einbeziehung der Außenanlagengestaltung von Gewerbeimmobilien etc.) nur sehr eingeschränkt erfüllen kann. Insbesondere sind kaum Verbindungen („Trittssteinbiotope“) zu weiteren ökologisch wertvolleren



- 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.	und naturnäheren Biotoptypen der offenen Landschaft innerhalb des Gewerbestandorts vorhanden. Ferner wurde im Zuge der Planentwicklung deutlich, dass innerhalb des Änderungsbereichs keine im vorangestellten Sinne ausreichenden Flächen für die Bereitstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorhanden sind. Insgesamt ist es nach Auffassung der Stadt Neumünster sinnvoller, die Knickneuanlage bzw. in diesem Falle die Knickaufwertung wie vorgesehen zusammen mit Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs vorzusehen. Dementsprechend wird auf der nachgeordneten Planungsebene der Bebauungsplanung hierzu in der vorangestellten Form eine Lösung gefunden und vertraglich abgesichert, so dass die Hinweise für den Änderungsbereich städtebaulich und planerisch nicht relevant sind. 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 es nicht Aufgabe des LLUR ist, 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 -</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 (3) vom 09.11.2017</u> <u>vertreten durch die RA Kanzlei Rotthege / Wassermann</u> 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. A. Bebauungsplan Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ 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.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bedenken und Anregungen in dem vorgetragenen Umfange nicht berücksichtigt.</u> 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 bestätigt. Das Zitat aus der Begründung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bestätigt. Der Verweis auf die Ausführungen zu der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 42 wird seitens der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen und in die Gesamtabwägung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellteingestellt. 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



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	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. 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.	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 und dementsprechend die Darstellung in der Flächennutzungsplanung 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“ (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 als Teil des Änderungsbereiches befindet sich quasi zwischen den Anbietern innerhalb des Sonderstandortes und lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers. Bei einer Entfernung von rd. 150 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist dies fußläufig annehmbar, wie auch zu den umliegenden Einzelhandels- und auch Dienstleistungsbereiche. 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.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	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 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.	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 Lebensmitteldiscounter. 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 ermitteln, um dem a+b-Center die größtmögliche Flexibilität zu verschaffen, denn Grundlage der Bauleitplanung ist und bleibt entsprechend den hierzu gefassten Beschlüssen der Stadt Neumünster die in 2016 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Bei der Untersuchung von Junker + Kruse [2017] war entsprechend den in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen 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 auf der detaillierteren Planungsebene der Bebauungsplanung 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 innerhalb des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung befindet sich quasi zwischen den vorgenannten Anbietern auf der gegenüberliegenden Straßenseite des a+b-Centers. Er fügt sich somit weiterhin in den bereits bestehenden



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	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 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.	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 beispielweise 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 C. Zusammenfassung und Fazit Die zusammenfassenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber den zuvor seitens der privaten Person (1) vorgetragenen Anregungen und Hinweisen ergeben sich keine neuen Gesichtspunkte, die in die Abwägung einzustellen wären. Auf die vorangestellten Abwägungsvorschläge zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird an dieser Stelle verwiesen. Die Ausführungen werden auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Ausführungen in der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanung entfallen die im a+b-Center größten Verkaufsflächenanteile (zwischen 400 m² und 3.600 m² Verkaufsfläche) 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



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
	Auf die (auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 42) anliegend beigefügten Gutachten von Dr. Lademann & 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 - Verträglichkeitgutachten 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 Stadtteilbeirats Gartenstadt vom 07.11.2016 (Hinweis: die hier genannten Anlagen 2-4 sind online einsehbar)	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 Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom November 2017“ vom Dezember 2017. (Hinweis: die hier genannte Anlage 1 ist online einsehbar)