

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

03	<u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
04	<u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
10	<u>Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Straßenverkehr VII - 09.05.2006</u> Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Neumünster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. An der Einmündung von Erschließungsstraßen sind Sichtflächen gem. RAS-K-1 (Ausgabe 1988) Ziff. 3.4.3 (Anfahrtsicht) auszuweisen. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden. 2. Die technische Ausbildung und der Bau der Links- und Rechtsabbiegespur in die Bundesstraße 430 sowie der Umbau der Einmündung der Schillerstraße in die Bundesstraße 430 (B 430) darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. 3. Dieser Entwurf hat auch mögliche Lärmvorsorgemaßnahmen nach der 16. BImSchV für jede derzeit bestehende Bebauung aus der baulichen Veränderung der B 430 zu behandeln. 4. Die Kosten dieser Baumaßnahme sind von der Stadt Neumünster zu tragen. Ich weise darauf hin, dass auch die Mehrunterhaltungskosten an der B 430 gem. § 13 Abs. 3 FStrG dem Bund durch einmalige Zahlung einer Ablösesumme zu erstatten sind. Die Ablösberechnung ist dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u> Entsprechende Sichtfelder werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 60) berücksichtigt. Über die Planung und den Umbau der Verkehrsanlagen wird eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen. In die dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg vorzulegenden Planunterlagen werden entsprechende Aussagen zu möglichen Lärmvorsorgemaßnahmen enthalten. Die Verpflichtung zur Übernahme der Bau- und Mehrunterhaltungskosten werden zur Kenntnis genommen.
	5. Über den Bau der Links- und Rechtsabbiegespur und der Zahlung der Unterhaltungsablösung ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neumünster und dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg zu schließen. <u>Hinweis:</u> Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung	Bezüglich der vertraglichen Vereinbarung wird sich die Stadt Neumünster mit dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg rechtzeitig in Verbindung setzen. Im Plangebiet ist keine neue Wohnbebauung vorgesehen.

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	zu Lasten des Bundes als Baulastträger der Bundesstraße 430 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.	Die Auswirkungen der Planung auf die bestehende Wohnbebauung im Nahbereich der B 430 durch die verkehrliche Mehrbelastung dieser Straße sind durch eine schalltechnische Untersuchung festgestellt worden; nach den Kriterien der TA Lärm sind diesbezüglich keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
11	<u>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
14	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. 2 (Immissionsschutz) - 12.04.2006</u> Gemäß Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 - IV 810b - 512.130 - ist die Abteilung 2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren ausschließlich für Belange - der Abfallwirtschaft, soweit Deponien und Deponieanlagen betroffen sind, - und für die Belange des Immissionsschutzes, soweit Anlagen nach den Nummern 8.4 bis 8.11 des Anhangs der 4. BImSchV betroffen sind, zuständig. Die Abteilung 4 ist für die Belange der Wasserwirtschaft, soweit Anlagen nach §§ 19a ff. WHG (Pipelines) betroffen sind, zu beteiligen. Die Voraussetzungen liegen im o.g. Verfahren nicht vor, so dass sich keine Zuständigkeit des Landesamtes für Natur und Umwelt ergibt.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
16	<u>Staatliches Umweltamt Kiel - 24.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
26	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel - 27.04.2006</u> Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweistelle Neumünster, hat unter dem Datum des 28.07.2005 bereits gegenüber dem Fachbereich IV der Stadt Neumünster zur beabsichtigten Errichtung des Nahversorgungszentrums an der Goethestraße / Schillerstraße Ausführungen gemacht.	<u>Der Inhalt des Schreibens vom 28.07.2005 wird zur Kenntnis genommen.</u> (siehe unten)
	Nach wie vor bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Unsicherheiten darüber, wie grundsätzlich das Problem des Einzelhandels im Stadtgebiet Neumünster zukünftig planerisch umgesetzt werden soll.	<u>Die grundsätzlichen Vorbehalte gegen neue Einzelhandelsansiedlungen in Neumünster werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht als konkrete Bedenken gegen die vorliegende Planung aufgefasst.</u>

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	In den Handlungsempfehlungen des GMA Einzelhandelsgutachtens aus dem April 2001 wird ausgeführt, dass eine Standortpolitik nach dem Gießkannenprinzip die Innenstadt wirtschaftlich schwächen und damit den Bestand sowie die Entwicklungsfähigkeit der Stadtmitte und der Nahversorgungszentren gefährden könnte. Gerade in der jüngsten Vergangenheit sind im Stadtgebiet dementsprechende Einzelfallentscheidungen vermehrt aufgetreten, deren wirtschaftliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt noch nicht abgeschätzt werden können. In den jeweils vorgelegten Gutachten wird immer eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen, ohne aber dass die Gesamtauswirkungen vieler Einzelansiedlungen Berücksichtigung finden. In der vorliegenden Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem ehemaligen AEG-Gelände handelt es sich um eine Verlagerung bestehender Einzelhandelsbetriebe an einen verkehrsoptimaleren Standort. Diese aus betriebswirtschaftlicher Sicht begründbare Investition führt aber insgesamt dazu, dass eine weitere Verkaufsflächenexpansion im Einzelhandel im Stadtgebiet Neumünster stattfindet, da die aus der Nutzung genommenen frei werdenden Flächen weiterhin für eine andere Einzelhandelsnutzung zur Verfügung steht. Seitens der Industrie- und Handelskammer wird durch Agglomeration zweier Einzelhandelseinrichtungen eine Verbesserung der Nahversorgung im Quartier erreicht werden können. Die verkehrstechnischen Gutachten lassen eine dementsprechende höhere Fahrzeugfrequenz in einem veränderten Straßenraum unproblematisch zu. Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster, weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass durch die vermehrt aufgetretenen Einzelfallentscheidungen in der jüngsten Vergangenheit die Situation des Innenstadteinzelhandels sich sukzessive weiter verschlechtern wird. Dies betrifft in erster Linie aber auf das vorliegende Investitionsvorhaben in der Goethestraße / Schillerstraße nicht zu, da hier bestehende Einzelhandelseinrichtungen sich zu einem neuen, attraktiven Nahversorgungsbereich entwickeln. <u>Stellungnahme vom 28.07.2005</u> Die Industrie- und Handelskammer zu Kiel hat mit Interesse die beabsichtigte Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem ehemaligen AEG-Gelände zur Kenntnis genommen und nimmt auf der Basis verschiedenster Einzelhandelsgutachten zu dieser Errichtung Stellung:	In der jüngeren Vergangenheit sind mehrere neue Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet entstanden. Hierbei ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen großflächigen Geschäften, denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu unterstellen sind, und denjenigen Geschäften, deren Größenordnung sich unterhalb dieser Schwelle bewegt. Die Mehrzahl der neu entstandenen Geschäfte stellen keine großflächigen Einrichtungen dar und sind daher in nahezu allen Baugebieten - sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich - i.d.R. zulässig. Eine gezielte Lenkung der Ansiedlung solcher Einrichtungen durch die gemeindliche Bauleitplanung bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung. In mehreren Fällen, in denen die Ansiedlung solcher Nutzungen in Wohn-, Misch- oder Gewerbegebieten aus städtebaulichen Gründen auszuschließen waren, wurden Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen aufgestellt; hierzu gehören z.B. die Bebauungspläne Nr. 53 „Haart / Sachsenring“, Nr. 154 A „Am Südbahnhof“ oder Nr. 161 „Memellandstraße“. Es ist jedoch nicht möglich, in weiten Teilen des Stadtgebietes bis auf wenige, städtebaulich dezidiert gewollte Standorte jegliche neue Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, da dies insgesamt nicht auf eine hinreichende städtebaulich motivierte Begründung zu stützen wäre. Über die oben genannten, versorgungsstrukturell größtenteils nur bedingt wirksamen Einzelvorhaben hinaus wurde an einigen wenigen Standorten im Stadtgebiet durch die kommunale Bauleitplanung die Möglichkeit der Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und -agglomerationen geschaffen. Durch die Entwicklung dieser als Sondergebiete ausgewiesenen Standorte wurde auf die veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel - sowohl seitens der Angebots- als auch der Nachfrageseite - reagiert. Diese Einrichtungen sind mittlerweile unverzichtbare Bestandteile des städtischen Einzelhandels-Gesamtangebotes. Die Entwicklung der Standorte erfolgte stets im Rahmen von Bauleitplanverfahren unter genauer Betrachtung der vorherzusehenden Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen. Diese Untersuchungen konnten und können sich nur auf die Auswirkungen einzelner Vorhaben beziehen. Die Anregung hinsichtlich einer gesamtstädtischen Einzelhandelsbetrachtung wird zur Kenntnis genommen, steht jedoch dem Planvorhaben nicht entgegen. Grundsätzlich muss die städtebauliche Vertretbarkeit neuer Einzelhandelsansiedlungen im konkreten Einzelfall geprüft werden. Auch die vorliegende Planung ist hierbei als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Einzelhandelsversorgung zu verstehen. Die durch die Planung vorbereitete Verlagerung zweier bestehender Geschäfte an einen neuen, gemeinsamen Standort ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht der beiden Geschäfte im Sinne einer langfristigen Bestandssicherung positiv und
	In den letzten Jahren sind verschiedene Gutachten zur Einzelhandelssituation Neumünsters veröffentlicht worden. Gemeinsamer Tenor in allen diesen Gutachten ist eine deutlich überdurchschnittliche Einzelhandelverkaufsflächenausstattung des Oberzentrums Neumünster, die insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich bei der	Die durch die Planung vorbereitete Verlagerung zweier bestehender Geschäfte an einen neuen, gemeinsamen Standort ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht der beiden Geschäfte im Sinne einer langfristigen Bestandssicherung positiv und

	Anregungen	Antrag / Begründung
	Verkaufsflächenausstattung bei weitem die Durchschnittswerte übertrifft. Gerade unter diesen Äußerungen ist die vorliegende Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Goethestraße / Schillerstraße zu sehen. Verkannt werden wird bei den anschließenden Beurteilungen nicht, dass es sich hierbei um eine Verlagerung bzw. eine Agglomeration zweier bestehender Einzelhandelseinrichtungen handelt. Nichtsdestotrotz wird aber mit der vorgesehenen Maßnahme das Verkaufsflächenangebot erweitert. Dies ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen der einzelnen Nutzer verständlich, verschärft aber insgesamt bei rückläufigen bzw. stagnierenden Umsätzen die Flächenproduktivität der Betriebe. Zur Lage selbst ist anzumerken, dass es sich um einen Nahversorgungszentrum handelt, das den Innenstadtbereich gerade noch tangiert. Bei der jetzt vorgesehenen städtebaulichen Abstimmung ist zu berücksichtigen, dass es aus betriebswirtschaftlichen Gründen seitens der Investoren sinnvoll ist, die vorgesehene Maßnahme vorzunehmen. Auf der anderen Seite aber werden zusätzliche Einzelhandelsverkaufsflächen geschaffen, da die frei werdenden Altflächen weiterhin für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen. Für eine übergreifende Planung wäre es sicher von Vorteil in Erfahrung zu bringen, ob bisher genutzte Einzelhandelsflächen, die durch betriebswirtschaftlich notwendige Umzüge wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten frei werden, aus einer Einzelhandelsnutzung zukünftig genommen werden können. Im Rahmen des kommenden Abstimmungsprozesses sind die städtebaulichen Auswirkungen der Flächenausweisung intensiv abzuwägen. Die in diesem Fall angenommene Stärkung aus betriebswirtschaftlicher Sicht könnte hierbei ein wichtiger Entscheidungsfaktor sein.	dient somit auch der Sicherung und Stärkung einer zukunftsfähigen Nahversorgung im Quartier. Sie wird daher in der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für sich genommen nicht als kritisch bewertet. Mögliche negative Auswirkungen werden lediglich in Form einer Wiederbesetzung der Alt-Standorte mit neuen Einzelhandelsgeschäften und einer dadurch verursachten weiteren Zunahme von Verkaufsflächen im Stadtgebiet gesehen. Grundsätzlich ist in der Tat anzunehmen, dass die bestehenden Baulichkeiten der beiden Geschäfte nach deren Verlagerung wieder für andere Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden. Auf eine solche Nachfolgenutzung besteht seitens der Grundstückseigentümer derzeit auch ein planungsrechtlicher Anspruch. Da es sich jedoch um Standorte im unbeplanten Innenbereich handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren hier ansiedeln können, denn dies wird durch die Regelungen des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird es derzeit nicht als angemessen angesehen, bestehende Nutzungsrechte für die betreffenden Grundstücke durch Erlass einschränkender Bestimmungen aufzuheben, zumal diese einerseits auf keiner nach derzeitigem Erkenntnisstand hinreichenden Begründung fußen, andererseits ggf. Verpflichtungen zum Ausgleich entsprechender Planungsschäden auslösen würden.
27	<u>Handwerkskammer Lübeck - 25.04.2006</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus 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 beachtet.</u>
28	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 05.05.2006</u>	<u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u>
	Die bestehenden Versorgungsleitung der Fernwärme sind zu berücksichtigen. Insbesondere ist auf die oberirdisch verlegte Transportleitung DN 500 im Bereich des ehemaligen Pförtnergebäudes bei der Planungs Rücksicht zu nehmen. Bedingt durch den vorhandenen Fußgängertunnel ist keine Erdverlegung möglich.	Bei der weiteren Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan Nr. 60 wird die Fernwärmeleitung beachtet.

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

29	<u>Schleswig AG</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	<u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
31	<u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 10.04.2006</u> Der Bereich Ihrer Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
32	<u>Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV - 04.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
51	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 25.04.2006</u> Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird angeregt, wesentlich mehr Baumpflanzungen als in der Vorentwurfsplanung dargestellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 vorzusehen. Üblicherweise wird in Bebauungsplänen in der Stadt Neumünster für jeweils 6 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Bei der vorgesehenen Zahl von 332 Stellplätzen entspricht dies der Pflanzung von 55 Bäumen. In dem übersandten Vorentwurf ist lediglich die Pflanzung von 27 Bäumen vorgesehen.	<u>Die Anregung soll bei der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 60 berücksichtigt werden.</u> Es ist vorgesehen, die Anzahl der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume gegenüber den in der Vorentwurfsplanung dargestellten Standorten deutlich zu erhöhen.
52	<u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und untere Bodenschutzbehörde - 24.04.2006</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die betroffene Fläche weist eine umfangreiche Vornutzung durch Gewerbebetriebe auf. Es ist geplant, einen Teilbereich als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz einzustufen. 1. Zur Abklärung des Altlastenverdachts ist eine orientierende Untersuchung durch einen geeigneten Gutachter in Abstimmung mit dem Fachdienst Natur und Umwelt durchzuführen.	<u>Die Stellungnahme findet Berücksichtigung.</u> Der Altlastenverdacht wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Geeignete Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation und der erforderlichen Planungsmaßnahmen werden darüber hinaus im Zusammenhang mit der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.
	2. Zurzeit liegt auf dem Grundstück eine Leitung zur Ableitung von aufbereitetem Grundwasser aus einem Schadensfall. Der Leitungsbetrieb ist zur Gefahrenabwehr aufrecht zu erhalten. Der Leitungsverlauf ist im anliegenden Lageplan verzeichnet. Eine Verlegung der	Die Ausführungen zum Verlauf der Wasserleitung werden ebenfalls im Rahmen der konkreten Überplanung der Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 60 berücksichtigt.

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
--	------------	----------------------------

	Leitung bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Betreiber. Kontaktadressen sind: - Ingenieurteam Dr. Hemling & Gräfe GmbH, Dr. Hemling, Mechternstr. 46, 50823 Köln, Tel.: 0221/951565-0 - EHG Elektroholding GmbH, HPC E 221, Herr Brauch, 70546 Stuttgart, Tel.: 0711-1752864, Fax: 0711-17-21083. <u>Untere Wasserbehörde</u> Das von Stellplatz- und Fahrflächen sowie Laderampen abfließende Oberflächenwasser ist über den bewachsenen Oberboden (Muldenversickerung) in den Untergrund abzu-leiten. Es ist deshalb eine ausreichend große Fläche für die Versickerung vorzusehen. Die Versickerung in der Fläche über Breitfugenpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine ist nicht zulässig. Das Oberflächenwasser der Dachflächen darf direkt in den Untergrund versickert werden. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Neu-münster ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Er-laubnis zu stellen.	<u>Die Anregung zur Versickerung des Oberflächenwas-sers wird zur Kenntnis genommen und bei der Aufstel-lung des Bebauungsplanes Nr. 60 berücksichtigt.</u> Die seitens der unteren Wasserbehörde zu stellenden An-forderungen wurden im Rahmen eines Gesprächstermines erörtert. Es wurde festgehalten, dass die Frage der Ober-flächenentwässerung in Abstimmung mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung zu klären sein wird. Der Be-bauungsplan Nr. 60 wird hierzu entsprechend konkretisier-te Aussagen treffen.
53	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbe-hörde - 26.04.2006</u> Zu oben genanntem B-Plan Nr. 60 / 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 nimmt die Untere Denkmal-schutzbehörde wie folgt Stellung: Baudenkmalpflegerische Belange werden berührt. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Umge-bungsschutzbereich von Kulturdenkmalen. Das sind: - Berliner Platz - Christianstraße 95, 97-111, 108-134 - Geibelstraße 1-21, 2-20 - Goethestraße 1-9, 24-28 - Schillerstraße 5-41 Die Ausbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derart mit der im denkmalpflegerischen Interessenbe-reich (Umgebungsschutzbereich) liegenden und durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Bebauung in Einklang zu bringen, dass eine die Kulturdenkmale beeinträchtigen-de Wirkung ausgeschlossen werden kann. Auf das Erfordernis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG und auf Ziff. 4.1 des Erlasses des Innenministeriums vom 7. September 2001 (Amtsblatt SH S. 510) wird hingewiesen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet. Die denkmalpflege-rischen Belange sollen bei der Formulierung der städ-tebaulichen und ortsgestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 Berücksichtigung finden.</u> Mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist ein Gesprächs-termin durchgeführt worden, um die Anforderungen an die Baugestaltung, die sich aus dieser Sicht ergeben, zu erör-tern. Im weiteren Entwurfsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 soll eine intensive Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen, um eine Wahrung des Umgebungsschutzes für die vorhandenen Kulturdenkmale zu gewährleisten.

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 (2) des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 21.11.1996 (GVBl. 1996, Nr. 22, Seite 677 ff.) historische Garten- und Parkanlagen geschützt und - soweit vorhanden - zu erfassen und mitzubearbeiten sind. Meine o.a. Stellungnahme ist in die Stellungnahme der Stadt Neumünster als Träger öffentlicher Belange zu übernehmen. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein und das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein können gem. Durchführungsvorschrift zum Denkmalschutzgesetz (DSchGDV) vom 13. August 2002 - III 333/3540.12 - zur vorgelegten Planung eigenständig Stellung nehmen.	
54	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
56	<u>Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
57	<u>Fachdienst Schul- und Sportangelegenheiten - 06.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
58	<u>Fachdienst Gesundheit - 04.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<u>Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt - 25.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
74	<u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Tasdorf - 24.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
75	<u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Bönebüttel - 24.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
85	<u>Einzelhandelsverband Nord-Ost. e.V. - 28.04.2006</u> Zunächst einmal herzlichen Dank dafür, dass Sie uns im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Gelegenheit geben, in der o. a. Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir beziehen uns zunächst einmal auf unsere Mitteilung vom 28.07.2005 und sehen unsere daraus ersichtliche erste Einschätzung bestätigt. Die auch von uns empfohlene Wirkungsanalyse der Bulwien Gesa AG vom 27.03.2006 kommt abschließend zu der Beurteilung (vgl. Seite 32), „die Verlagerung und Erweiterung des Edeka- und des Aldi-Marktes zum Standort Goethestraße Ecke Schillerstraße führt gem. obiger modellhafter Analyse nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung bzw. Destabilisierung von aus raumordnungs-	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die vorliegende Stellungnahme wird insbesondere auch unter Beachtung des Schreibens vom 28.07.2005 als grundsätzliche Zustimmung zu der Planung gewertet, zumal in letztgenanntem Schreiben explizit auf die erzielte Verbesserung der Nahversorgungssituation im betroffenen Einzugsgebiet, dem östlichen Innenstadtrandbereich, hingewiesen wird. Mögliche negative Auswirkungen werden lediglich in Form einer Wiederbesetzung der Alt-Standorte mit neuen Einzelhandelsgeschäften und einer dadurch verursachten weiteren Zunahme von Verkaufsflächen im Stadtgebiet gesehen. Grundsätzlich ist in der Tat anzunehmen, dass die bestehenden Baulichkeiten der beiden

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	und stadtplanerischer Sicht schützenswertem periodischen Einzelhandelsbesatz ... Darüber hinaus würde mit dem Vorhaben ein aus Kundensicht sehr attraktives und vor allem auch langfristig zukunftsfähiges Nahversorgungsangebot in städtebaulich voll integrierter Lage in der Zone 1 etabliert werden.“ Mit Sorge betrachten wir allerdings, dass eine Nachnutzung für Einzelhandel auf den bisherigen Flächen des Edeka- und Aldi-Marktes weiterhin möglich ist. <u>Stellungnahme vom 28.07.2005</u> Mit Schreiben vom 27.06.2005 haben Sie uns in o. a. Angelegenheit eine Baubeschreibung sowie eine Planzeichnung des beauftragten Planungsbüros mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 29.07.2005 zugeleitet. Wir bedanken uns für die Beteiligungsmöglichkeit und äußern uns wunschgemäß wie folgt: Der ebenfalls beigegefügte Beschreibung ist zu entnehmen, dass auf der vorgesehenen Fläche ein Discountmarkt einschließlich vorgesehener Erweiterungsflächen mit einer Verkaufsfläche von 980 m² und einer Nebenraumfläche von 390 m² vorgesehen ist. Darüber hinaus soll ein Lebensmittel Frischemarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und Nebenräumen von ca. 600 m² entstehen. Wir weisen eingangs darauf hin, dass bereits im GMA-Einzelhandelsgutachten April 2001 für den Bereich Nahrungsmittel- und Genussmittel eine Flächenproduktivität der Lebensmittelbetriebe im Vergleich aller Warengruppen als überdurchschnittlich hoch bewertet worden ist. Es heißt wörtlich: „Im Nahrungs- und Genussmittelbereich weisen die Versorgungskennziffern auf eine überdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung hin.“ Auch die Gesellschaft für Handels, Standort- und Immobilienberatung mbH (GESA) kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme „Wirkungsanalyse Einzelhandelsprojekte im Freesencenter“ aus April 2004 zu der Erkenntnis, dass bei dem gesamten erfassten örtlichen Besatz im periodischen Bedarf (Lebensmittel / Verbrauchsgüter) eine Kaufkraftbindung von 93,8 % gegeben ist, wobei sich dieser Bindungswert zu rund 94 % aus dem Gebiet der gesamten Stadt Neumünster und zu 91 % aus den tangierten Umlandgemeinden zusammen setzt. Diese Bindungsquoten, so GESA weiter, deuten bei Gütern für den täglichen Bedarf auf eine ausreichende Vollversorgung der örtlichen Bevölkerung hin. Zu dem gleichen Ergebnis kommt die BBE Unternehmensberatung GmbH in ihrer Auswirkungsanalyse aus November 2003. Im Zusammenhang mit der Bewertung der Nahversorgungsstrukturen der Stadt Neumünster kommt die BBE zu einer Verkaufsflächendichte von 2,7 m² pro Einwohner und stellt fest, dass ein solcher Wert unter Berücksichtigung der Funktion Neumünsters als Oberzentrum und der Größe des Einzugsgebietes als vergleichsweise hoch	Geschäfte nach deren Verlagerung wieder für andere Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden. Auf eine solche Nachfolgenutzung besteht seitens der Grundstückseigentümer derzeit auch ein planungsrechtlicher Anspruch. Da es sich jedoch um Standorte im unbeplanten Innenbereich handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren hier ansiedeln können, denn dies wird durch die Regelungen des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird es derzeit nicht als angemessen angesehen, bestehende Nutzungsrechte für die betreffenden Grundstücke durch Erlass einschränkender Bestimmungen aufzuheben, zumal diese einerseits auf keiner nach derzeitigem Erkenntnisstand hinreichenden Begründung fußen, andererseits ggf. Verpflichtungen zum Ausgleich entsprechender Planungsschäden auslösen würden.

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	einzuschätzen ist. Sie weist darauf hin, dass zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen insbesondere vor dem Hintergrund der ausreichenden Nahversorgung und unter Berücksichtigung der spezifischen Innenstadtproblematik kritisch hinterfragt werden müssen. Letzteres gilt für zusätzliche Flächen. Medienberichten war zu entnehmen, dass es hinsichtlich des Lebensmittel-Frischemarktes um eine Verkaufsflächenverlagerung bei gleichzeitiger Erweiterung handelt. Gleiches gilt für den Lebensmittel-Discountmarkt. Die unmittelbare Nahversorgungsfunktion wäre in diesem Falle weiterhin gewährleistet bzw. gestärkt, was grundsätzlich zu Gunsten des Vorhabens spricht. Soweit Bedenken hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungszentren bestehen, könnte eine Auswirkungsanalyse weiteren Aufschluss geben. Dabei würde sicherlich auch zu berücksichtigen sein, welcher Nutzung die bisherigen Verkaufsflächen des vorhandenen Lebensmittel-Frischemarktes in der Brachenfelder Straße bzw. des vorhandenen Aldi-Discountmarktes nach einer Verlagerung zugeführt werden können / sollen. Gleichzeitig sollten die nach unserem Eindruck großzügig geplanten Nebenflächen hinterfragt werden. Nach unserer ersten Einschätzung erscheint uns das Vorhaben vor dem Hintergrund einer erwarteten verbesserten Nahversorgungssituation im Bereich des Standortes vertretbar, zumal der Standort unmittelbar an das Kerngebiet der Stadt Neumünster angrenzt.	
86	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 21.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
87	<u>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
88	<u>Polizeiinspektion Neumünster - 20.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<u>Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg - 09.04.2006</u> Die Vorstellung des Vorhabens wurde von den anwesenden Bürgern doch pos. angenommen, ebenso vom Stadtteilbeirat. Anregungen oder auch Bedenken sind dem von der Verwaltung / Planung gef. Protokoll zu entnehmen. <u>Protokoll der Bürgeranhörung vom 06.04.2006:</u> An dieser Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden ist, nehmen ca. 15 Bürger teil. Um die Planung zu veranschaulichen, werden der Flächennutzungsplan 1990 sowie ein Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgehängt. An Hand von Overheadfolien werden die Ziele, Zusammenhänge und Auswirkungen der Planung	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

dargestellt. Anschließend wird den Zuhörern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zusammengefasst ergeben sich hierzu nachstehende Fragen, die wie folgt beantwortet werden:

Frage:

Wie soll der Verkehr auf der Goethestraße funktionieren, wenn an der neuen Grundstückszufahrt eine Ampel installiert wird; dies sei dann schon die 5. Ampel auf dem Stück zwischen Feldstraße und Berliner Platz.

Antwort:

Es wird auf die angefertigte Verkehrsuntersuchung verwiesen. Wenn die neue Lichtzeichenanlage mit den anderen Lichtzeichenanlagen vertaktet wird, ist die Grüne Welle möglich. Im laufenden Beteiligungsverfahren, u. a. mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, wird dieses zur Zeit geprüft.

Frage:

Ist der Neubau der Freiherr-von-Stein-Schule und deren Erreichbarkeit berücksichtigt worden?

Antwort:

Nein. Die Sanierung / der Neubau der Freiherr-von-Stein-Schule findet auf der gleichen Fläche statt, die Schule wird sich nicht vergrößern. Die Erreichbarkeit der Schule war und ist gegeben.

Frage:

Bleibt der Weg zwischen dem Schulgelände und dem Vorhabengelände in dem schlechten Zustand wie er zur Zeit ist?

Antwort:

Der Weg gehört nicht zum Plangebiet, sondern zur Schule. Außerdem kann in einem Bebauungsplan die Unterhaltung / Pflege eines Weges nicht geregelt werden. Die Frage, ob es sinnvoll wäre, dieses Thema im Rahmen des Schulneubaus anzusprechen, wird bejaht.

Frage:

Ist es angedacht worden, die Geibelstraße zur Christianstraße zu öffnen, um eine bessere Erreichbarkeit der Schule zu ermöglichen?

Antwort:

Dieser Fall ist in der Verkehrsuntersuchung nicht geprüft worden, u. a. vor dem Hintergrund dass sich dann auch unerwünschte Verkehre ergeben könnten. Aus dem Publikum wird dazu angemerkt, dass die Geibelstraße gerade erst beruhigt worden sei und eine Öffnung ein Schildbürgerstreich wäre.

Frage:

Die Schillerstraße ist Teil des Schulweges, ist der Bau eines Fahrradweges vorgesehen?

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	<u>Antwort:</u> Nein, die Schillerstraße ist eine Tempo-30-Zone in der keine Fahrradwege angelegt werden. <u>Frage:</u> Wie hoch ist die Verkehrsbelastung in der Schillerstraße und wie soll der Stellplatzverkehr abgeleitet werden? <u>Antwort:</u> Das Verkehrsaufkommen bewegt sich bei ca. 300 Kraftfahrzeugbewegungen / Stunde. Um den Verkehr besser regeln zu können, wird die Schillerstraße aufgeweitet, durch die Einbeziehung des Parkstreifens. Es wird eine Linksabbiegespur von ca. 30 m Länge angelegt, analog zur separaten Rechtsabbiegespur von der Goethestraße in die Schillerstraße. <u>Frage:</u> Sind die im Plan hellgrün dargestellten Flächen der vorhandene Wall? <u>Antwort:</u> Ja; der Wall ist schon im alten Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt worden und wird auch in den neuen Bebauungsplan Nr. 60 so übernommen. Für eine Lärmabschirmung nutzt die vorhandene Vegetation recht wenig, sie hat eher psychologische Wirkung im Sinne von Sichtschutz. <u>Frage:</u> Sind Pflanzungen / Einfriedigungen für das Vorhabengrundstück vorgesehen? <u>Antwort:</u> Ja, entlang der Goethestraße / Schillerstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Eine kleine Mauer ist auch geplant, aber mit dem Vorhabenträger noch nicht endgültig abgestimmt. <u>Frage:</u> Was passiert mit dem Tunnel und der Brücke? <u>Antwort:</u> Der Tunnel wird zugeschüttet und die Brücke abgerissen. <u>Frage:</u> Ist eine Linksabbiegespur von der Goethestraße auf das Vorhabengrundstück vorgesehen? <u>Antwort:</u> Ja, verbunden mit der neuen Lichtzeichenanlage. <u>Frage:</u> Es wird nach Altablagerungen auf dem AEG-Gelände gefragt. Verwiesen wird dabei auf die Sanierung des VAW-Geländes. <u>Antwort:</u> Aus dem Publikum wird die Antwort gegeben, dass am	
--	---	--

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	Altstandort der AEG, westlich der Goethestraße, Pumpen installiert sind und auch laufen. Anschließend wird auf die Kontrollen / Prüfungen seitens der Bauaufsicht und der Wasserbehörde verwiesen, da der Standort zum Wasserschutzgebiet Zone III b gehört. Frage: Ist von der Ratsversammlung / vom Ausschuss nicht beschlossen worden, dass eine gesonderte Anwohneranhörung stattfinden soll? Antwort: Der Stadtteilbeiratsvorsitzende antwortet darauf, dass dieses nicht beschlossen worden sei. Es gäbe keine doppelten Schritte, die Bürgerbeteiligung findet in der Regel im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung statt. Nur bei sehr strittigen oder sehr wichtigen Themen würde ggf. eine gesonderte Anhörung durchgeführt. Frage: Werden mit der neuen Planung auch längere Öffnungszeiten der Geschäfte möglich? Antwort: Die Öffnungszeit von Geschäften kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wohl die Anlieferungszeiten. Für diese soll im vorliegenden Fall die Regelung gelten, dass zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (die sog. Nachtzeit) keine Anlieferung stattfindet. Frage: Wer ist Besitzer / Ansprechpartner des Grünstreifens (zur Fehrsstraße) hinsichtlich der unterbleibenden Pflegemaßnahmen? Antwort: Zuständig für die Pflege / Unterhaltung ist der Besitzer. Frage: Wie sieht die Zeitschiene der Planung aus? Antwort: Unter Berücksichtigung der Genehmigungsfrist von 3 Monaten für die Flächennutzungsplanänderung durch den Innenminister, wird eine Rechtskraft für den Bebauungsplan im Dezember 2006 / Januar 2007 angestrebt. Der Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg wird über die vorgestellte Planung noch beraten und seine Stellungnahme alsbald dem Fachdienst Stadtplanung zuleiten.	
90	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein , Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u> <u>12.04.2006</u> In dem o.a. Gebiet des Flächennutzungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u> Im Rahmen einer weiteren Rücksprache mit dem Kampfmittelräumdienst wurde dortseits festgehalten, dass kein konkreter Hinweis auf Kampfmittel im Plangebiet besteht.

	Anregungen	Antrag / Begründung
--	------------	----------------------------

	Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	
92	<u>Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung - 04.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Straßenplanung / Straßenunterhaltung - 28.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Entwässerung - 27.04.2006</u> Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Schmutzwasseranschlussmöglichkeiten sind nach Erstellung von Detailplänen abzustimmen.	<u>Die Anregung zur Versickerung des Oberflächenwassers wird zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 berücksichtigt.</u> Die seitens der unteren Wasserbehörde zu stellenden Anforderungen wurden im Rahmen eines Gesprächstermines erörtert. Es wurde festgehalten, dass die Frage der Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung zu klären sein wird. Der Bebauungsplan Nr. 60 wird hierzu entsprechend konkretisierte Aussagen treffen.
95	<u>Fachdienst Stadtentsorgung - 10.04.2006</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>AG Erschließung - 26.04.2006</u> Die Kosten der Ampelanlage und Abbiegespuren einschließlich Ablösung für deren zukünftige Unterhaltung sowie die Kosten der Umstellung (Umprogrammierung) der Ampelschaltungen aufgrund der neuen Ampelanlage sind dem Investor aufzuerlegen.	<u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 60 im weiteren Verfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auszugestalten. In dem zu diesem Plan abzuschließenden Durchführungsvertrag soll die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt werden.