



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
03	<b><u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12 - 18.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
04	<b><u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
10	<b><u>Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Straßenverkehr VII - 14.08.2006</u></b>  Gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71/2-04-000 vom 09.05.2006 vollinhaltlich berücksichtigt wird.  Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.  <b><u>Stellungnahme vom 09.05.2006</u></b>  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	<b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b> Die in der Stellungnahme vom 09.05.2006 angesprochenen Anregungen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt (siehe unten).  <b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b>  Entsprechende Sichtfelder werden - soweit erforderlich - 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.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Hinweis:</u> Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung 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.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p>	<p>Bezüglich der vertraglichen Vereinbarung wird sich die Stadt Neumünster mit dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg rechtzeitig in Verbindung setzen.</p> <p>Im Plangebiet ist keine neue Wohnbebauung vorgesehen. 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.</p>
11	<p><b><u>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
14	<p><b><u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
16	<p><b><u>Staatliches Umweltamt Kiel - 24.07.2006</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
26	<p><b><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel - 25.07.2006</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
27	<p><b><u>Handwerkskammer Lübeck - 16.08.2006</u></b></p> <p>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.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
28	<p><b><u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 25.07.2006</u></b></p> <p>Zu vorgenanntem Flächennutzungsplan geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Strom: Die elektrischen Versorgungsanlagen auf dem Gelände haben schon ein beträchtliches Alter erreicht und sind erneuerungsbedürftig. Wir weisen darauf hin, dass ein Nahversorgungszentrum in der geplanten Größe eine direkte Mittelspannungsversorgung benötigen wird oder aus einer Ortsnetzstation in unmittelbarer Nähe versorgt werden muss. Auf dem vorgesehenen Gelände befindet</p>	<p><b><u>Die Anregung wird beachtet.</u></b> Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird eine Fläche für eine Transformatorenstation im Plangebiet berücksichtigt.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>keine entsprechende Einrichtung. Wir bitten Sie eine Fläche von 5 x 5 m als Fläche zum Errichten einer Transformatorstation im Voraus vorzusehen.</p> <p>Fernwärme: Die bestehenden Versorgungsleitungen der Fernwärme sind zu berücksichtigen, siehe Fax vom 05.05.06. Insbesondere ist auf die oberirdisch verlegte Transportleitung DN 500 im Bereich des ehemaligen Pförtnergebäudes bei der Planung Rücksicht zu nehmen. Die bestehenden Fernwärmeversorgungsleitungen (siehe Plan) sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Zu Ziffer 3.11 „Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern“, Unterpunkt „Energie“ weisen wir darauf hin, dass sich die Schadstoffemissionen vor Ort auch dadurch reduzieren lassen, dass die Wärmeversorgung mittels Fernwärme erfolgt. Hierbei möchten wir erwähnen, dass ein Großteil der erzeugten Fernwärme aus „Thermischen Ersatzbrennstoffen“ erzeugt wird, deren Energiegehalt durch die Fernwärmenutzung einer sinnvollen Verwendung zugeführt wird.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird beachtet.</u></b> Im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 60 soll die Trasse der Fernwärmeleitung durch Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belegenden Fläche gesichert werden.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht. Eine Verpflichtung zur Fernwärmenutzung kann jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p>
29	<b><u>Schleswag AG</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	<b><u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 11.08.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
32	<b><u>Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV - 19.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
51	<b><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 25.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
52	<p><b><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasserbehörde - 28.07.2006</u></b></p> <p><b><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u></b> Gemäß des Abwasserbeseitigungskonzeptes und der Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte für die Beseitigung des Oberflächenwassers verpflichtet. Im Bestand wird das abfließende Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Es besteht jedoch kein Bestandsschutz. Die Oberflächenentwässerung ist neu zu regeln und hat zukünftig weitgehend auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Die Planung sollte frühzeitig eng mit der Wasserbehörde der Stadt Neumünster abgestimmt werden.</p> <p><b><u>Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde</u></b> Mit Schreiben vom 13. Juli 2006 wurde uns durch das Ingenieurbüro für Planung und Baubetreuung, Dipl.-Ing Peter Bonnes &amp; Partner, eine Zusammenfassung früherer Boden- und Grundwasseruntersuchungsberichte für den</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b> Zu der geplanten baulichen Nutzung des Grundstücks im Plangebiet wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erstellt. Es soll eine weitestgehende Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, um gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung herbeizuführen.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b> Die noch ausstehenden abschließend Untersuchungen sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 hingewiesen werden.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
53	<p>o.g. Bereich übersandt. Nach Auswertung der Unterlagen sehen wir nur noch abschließenden Untersuchungsbedarf für den Bereich der Altablagerungsverdachtsfläche (ehemalige Rieselfelder). Aus dieser Fläche sollten im Bereich der Schillerstraße zwei Mischproben entnommen werden, die auf den Gehalt an Schwermetallen einschließlich Arsen zu untersuchen sind. Diese Untersuchung kann nach unserer Einschätzung aber auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Herr Bonnes wurde telefonisch über den Sachverhalt informiert.</p> <p>Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass es bei den mit AA bzw. AL gekennzeichneten Flächen um altlastenverdächtige Flächen und nicht um Altlasten bzw. Altablagerungen handelt.</p> <p><b><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde - 28.07.2006</u></b></p> <p>Zu oben genannter 31. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 nimmt die Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange werden berührt.</p> <p>Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern. Das sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berliner Platz</li> <li>- Christianstraße 95, 97-111, 108-134</li> <li>- Geibelstraße 1-21, 2-20</li> <li>- Goethe Straße 1-9, 24-28</li> <li>- Schillerstraße 5-41</li> </ul> <p>Die Ausbildung und Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derart mit der im denkmalpflegerischen Interessenbereich (Umgebungsschutzbereich) liegenden und durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Bebauung in Einklang zu bringen, dass eine die Kulturdenkmale beeinträchtigende Wirkung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Auf das Erfordernis gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 DSchG und auf Ziff. 4.1 des Erlasses des Innenministeriums vom 7.September 2001 (Amtsbl.SH S.510) wird hingewiesen.</p> <p>Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 (2) des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 21.11.1996 (GVOBl. 1996, Nr. 22, Seite 677 ff.) historische Garten- und Parkanlagen geschützt und - soweit vorhanden - zu erfassen und mitzubearbeiten sind.</p> <p>Hinweis: 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 jeweils eigenständig Stellung nehmen.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird beachtet.</u></b> Die Planzeichnungserklärung wird entsprechend angepasst.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b> Mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist eine Abstimmung über die Anforderungen an die Baugestaltung erfolgt. Der Behörde wurde daraufhin eine Entwurfsplanung vorgelegt, die sie als denkmalpflegerisch unbedenklich bestätigt hat. Die abgestimmte Gestaltung findet Niederschlag in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes und soll in weiter ausdifferenzierter Form auch in die Regelungen des vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages einfließen.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
54	<b><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
56	<b><u>Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
57	<b><u>Fachdienst Schul- und Sportangelegenheiten - 20.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
58	<b><u>Fachdienst Gesundheit - 17.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<b><u>Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt - 14.08.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
74	<b><u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Tasdorf - 31.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
75	<b><u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Bönebüttel - 31.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
82	<p><b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein - 09.08.2006</u></b></p> <p>Von der geplanten Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neumünster habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB weise ich aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung vorbehaltlich einer eingehenden Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren zunächst auf folgendes hin:</p> <p>1. Gegen den Standort für die Ansiedlung des neuen Nahversorgungszentrums östlich Goethestraße, südlich Schillerstraße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. In der Begründung sind Ausführungen zu den geplanten Verkaufsflächengrößen und den erwarteten Auswirkungen auf den Einzelhandel enthalten. Da es sich um ein Nahversorgungszentrum handeln soll, sollte die Stadt darlegen, für welchen Einzugsbereich dieses NVZ infrage kommen soll. Derartige Angaben könnten auch als Eckpunkte eines Einzelhandels-Konzeptes dienen, dessen Erstellung sinnvoll wäre (s.u.). Gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB, Ziffer 2 d, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. auf F-Plan-Ebene Standort-/ Flächenalternativen und Standorteignung, zu untersuchen und zu dokumentieren. Ich halte die Ausführungen hierzu im Umweltbericht unter Ziffer 2.3 noch nicht für ausreichend. Sie sollten mit weiteren Informationen angereichert werden.</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><b><u>Die grundsätzliche Zustimmung zum Planungsstandort wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, weitere Planungerläuterungen in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen, wird entsprochen.</u></b></p> <p>In den Umweltbericht werden weitere Ausführungen zur Standorteignung und möglichen Alternativstandorten aufgenommen. Auch die in der Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Ergebnissen des vorgelegten Einzelhandelsgutachtens werden um weitere Ausführungen zum Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums ergänzt.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>2. In der Planzeichnung ist für die Sonderbaufläche die Zweckbestimmung zwingend anzugeben. Die Darstellung einer Sonderbaufläche mit dem Zusatz „Großflächiger Einzelhandel“ genügt den Anforderungen des § 5 Abs. 1 und 2 BauGB. Ich verweise insoweit auf das Urteil des BVerwG vom 18.02.1994 - 4 C 4.92 -.</p> <p>3. Im Plan ist am südlichen Rand des Plangelungsbereiches ein schmaler Streifen als „Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzes“ umgrenzt. Für diese Fläche ist als Grundnutzung „Sonderbaufläche“ dargestellt. Das halte ich im Interesse des Schutzstatus dieser Fläche (§ 15 b LNatSchG) für nicht angemessen. Zudem wäre für die Darstellung als Baufläche eine Ausnahmegenehmigung nach § 15 b LNatSchG erforderlich. Ich empfehle, die Bauflächendarstellung zurückzunehmen und als Grundnutzung „Grünfläche“ darzustellen.</p> <p>4. In der Zusammenfassung des Umweltberichtes Ziffer 4.4 ist mir in Spalte 1 unten der Vergleich der S-Fläche mit einer M-Fläche nicht verständlich. Ich bitte um Überprüfung, ggf. Klarstellung.</p> <p>5. Bei der Darstellung des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung bitte ich Übereinstimmung zwischen verwendetem Planzeichen in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung herzustellen.</p>	<p><b><u>Der Anregung, die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in der Planzeichnung darzustellen, wird gefolgt.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung, die Grundfläche des vorhandenen Knicks als Grünfläche darzustellen, wird nicht berücksichtigt.</u></b> Bei dem in der Planzeichnung umgrenzten Schutzobjekt handelt es sich um einen Gehölzstreifen, der auch als Knick anzusehen ist und insoweit dem unmittelbaren Schutz des § 15 b LNatSchG unterliegt. Die Breite der Knickfläche beträgt zwischen 5 und 17 m. Ihr Schutzstatus wurde in der Planzeichnung dargestellt, um eine dem gewählten Darstellungsmaßstab (1 : 2.500) angemessene Vollständigkeit der Planaussagen zu erzielen. Die Maßstäblichkeit geht hier jedoch aufgrund des sehr kleinen Planausschnittes deutlich über die gewöhnlichen Darstellungsgenauigkeit eines Flächennutzungsplanes (1 : 5.000 oder 1 : 10.000) hinaus. In diesen Maßstäben wäre eine Fläche dieser Dimension zeichnerisch nicht darstellbar. Die Aufnahme einer gesonderten Flächendarstellung - hier: Grünfläche - für diesen Bereich entspräche daher nicht der einem Flächennutzungsplan angemessenen Regeldichte. Auch aus dem o.g. Grunde bildet eine gesonderte Darstellung von Knickflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster eine Ausnahme; die überwiegende Anzahl der vorhandenen Knicks im bebauten Stadtgebiet befindet sich innerhalb von Bauflächendarstellungen. Dies bildet keinen Widerspruch zu dem Schutzzweck des § 15 b LNatSchG, denn Knicks im besiedelten Bereich können sich durchaus auch auf Grundstücken befinden, deren Hauptnutzung baulicher Art ist. Daher ist die Darstellung der Knick-Grundfläche als Teil einer Baufläche auch kein Tatbestand, der eine Ausnahmegenehmigung nach § 15 b LNatSchG erfordert, denn es erfolgt keine Beseitigung oder Beeinträchtigung des Landschaftsbestandteils; vielmehr wird der Schutzstatus des Knicks in der vorliegenden Planzeichnung deutlich hervorgehoben.</p> <p>Zur Verdeutlichung der Planaussagen wird die Planzeichnung in der Weise geändert, dass das Planzeichen für den Knick („Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“) in der Legende als <u>nachrichtliche</u> Kennzeichnung hervorgehoben wird.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird beachtet.</u></b> In dem betreffenden Passus des Umweltberichtes sollen die Auswirkungen der Planänderung gegenüber dem bisherigen Status herausgestellt werden; dieser besteht in der Darstellung einer <u>gewerblichen</u>, nicht einer <u>gemischten</u> Baufläche. Diesbezüglich erfolgt eine Richtigstellung.</p> <p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b></p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
85	<p>Vor dem Hintergrund der anstehenden demographischen Veränderungen (sinkende Bevölkerungszahl, Überalterung) und dem massiven Strukturwandel im Einzelhandel (Trend zu Vergrößerung der Verkaufsflächen, stagnierende bzw. sinkende Kaufkraft, sinkender Einzelhandelsumsatz, Ausdünnung des mittelständisch geprägten Einzelhandels, Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an dezentralen Standorten u.a.) empfehle ich der Stadt, als Instrument der Steuerung der Siedlungsentwicklung und der zukünftigen städtebaulich geordneten Standortentwicklung ein klar erkennbares Konzept für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu definieren (Entwicklung der Innenstadt, Außenentwicklung begrenzen und deckeln u.a.). Einzelhandelsgutachten und -konzepte haben sich als kommunales Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren bewährt.</p> <p><b><u>Einzelhandelsverband Nord-Ost. e.V. - 27.07.2006</u></b></p> <p>Zunächst einmal bedanken wir uns für die Gelegenheit, uns in der Angelegenheit äußern zu können. Wir verweisen insoweit auf unsere Mitteilung vom 28.04.2006, der wir nichts hinzuzufügen haben.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 28.04.2006</u></b> 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.</p> <p>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- 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.“</p> <p>Mit Sorge betrachten wir allerdings, dass eine Nachnutzung für Einzelhandel auf den bisherigen Flächen des Edeka- und Aldi-Marktes weiterhin möglich ist.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 28.07.2005</u></b> 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 bedan-</p>	<p><b><u>Die Empfehlung zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die Aussagen der bereits vorliegenden Einzelhandelsgutachten sowie der zu der Planung erstellten Wirkungsanalyse erscheinen jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung als ausreichend, um die Verträglichkeit des vorliegenden Ansiedlungsvorhabens mit der vorhandenen Versorgungsstruktur beurteilen zu können, zumal das Vorhaben auch keinen grundsätzlichen Bedenken von Seiten des Einzelhandelsverbands Nord-Ost sowie des Verbands der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein begegnet. Somit ergibt sich für die Stadt Neumünster im konkreten Planungszusammenhang kein unmittelbares Erfordernis zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>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 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.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>ken uns für die Beteiligungsmöglichkeit und äußern uns wunschgemäß wie folgt:</p> <p>Der ebenfalls beigefügten Beschreibung ist zu entnehmen, dass auf der vorgesehenen Fläche ein Discountmarkt einschließlich vorgesehener Erweiterungsflächen mit einer Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup> und einer Nebenraumfläche von 390 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Darüber hinaus soll ein Lebensmittel Frischemarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Nebenräumflächen von ca. 600 m<sup>2</sup> entstehen.</p> <p>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.“</p> <p>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 Bedarf 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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> pro Einwohner und stellt fest, dass ein solcher Wert unter Berücksichtigung der Funktion Neumünsters als Oberzentrum und der Größe des Einzugsgebietes als vergleichsweise hoch 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</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
86	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 17.07.2006</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
88	<p><b><u>Polizeiinspektion Neumünster - 19.07.2006</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<p><b><u>Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg - 22.07.2006</u></b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Fragen bei der frühz. Bürgerbeteiligung am 06.04.2006 keine weiteren Stellungnahmen.</p> <p><b><u>Protokoll der Bürgeranhörung vom 06.04.2006:</u></b></p> <p>An dieser Bürgeranhörung, die vorher in der Tagespresse durch amtliche Bekanntmachung angekündigt worden ist, nehmen <b>ca. 15 Bürger</b> teil.</p> <p>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 dargestellt. Anschließend wird den Zuhörern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Zusammengefasst ergeben sich hierzu nachstehende Fragen, die wie folgt beantwortet werden:</p> <p><b><u>Frage:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Ist der Neubau der Freiherr-vom-Stein-Schule und deren Erreichbarkeit berücksichtigt worden?</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p><b><u>Antwort:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Bleibt der Weg zwischen dem Schulgelände und dem Vorhabengelände in dem schlechten Zustand wie er zur Zeit ist?</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Ist es angedacht worden, die Geibelstraße zur Christianstraße zu öffnen, um eine bessere Erreichbarkeit der Schule zu ermöglichen?</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Die Schillerstraße ist Teil des Schulweges, ist der Bau eines Fahrradweges vorgesehen?</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> Nein, die Schillerstraße ist eine Tempo-30-Zone in der keine Fahrradwege angelegt werden.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Wie hoch ist die Verkehrsbelastung in der Schillerstraße und wie soll der Stellplatzverkehr abgeleitet werden?</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> 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.</p> <p><b><u>Frage:</u></b> Sind die im Plan hellgrün dargestellten Flächen der vorhandene Wall?</p> <p><b><u>Antwort:</u></b> Ja; der Wall ist schon im alten Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt worden und wird auch in den neuen Bebauungsplan</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>Nr. 60 so übernommen. Für eine Lärmabschirmung nutzt die vorhandene Vegetation recht wenig, sie hat eher psychologische Wirkung im Sinne von Sichtschutz.</p> <p><b>Frage:</b> Sind Pflanzungen / Einfriedigungen für das Vorhabengrundstück vorgesehen?</p> <p><b>Antwort:</b> Ja, entlang der Goethestraße / Schillerstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Eine kleine Mauer ist auch geplant, aber mit dem Vorhabenträger noch nicht endgültig abgestimmt.</p> <p><b>Frage:</b> Was passiert mit dem Tunnel und der Brücke?</p> <p><b>Antwort:</b> Der Tunnel wird zugeschüttet und die Brücke abgerissen.</p> <p><b>Frage:</b> Ist eine Linksabbiegespur von der Goethestraße auf das Vorhabengrundstück vorgesehen?</p> <p><b>Antwort:</b> Ja, verbunden mit der neuen Lichtzeichenanlage.</p> <p><b>Frage:</b> Es wird nach Altablagerungen auf dem AEG-Gelände gefragt. Verwiesen wird dabei auf die Sanierung des VAW-Geländes.</p> <p><b>Antwort:</b> Aus dem Publikum wird die Antwort gegeben, dass am 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.</p> <p><b>Frage:</b> Ist von der Ratsversammlung / vom Ausschuss nicht beschlossen worden, dass eine gesonderte Anwohneranhörung stattfinden soll?</p> <p><b>Antwort:</b> 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.</p> <p><b>Frage:</b> Werden mit der neuen Planung auch längere Öffnungszeiten der Geschäfte möglich?</p> <p><b>Antwort:</b> Die Öffnungszeit von Geschäften kann im Bebauungsplan</p>	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<b>Antrag</b> / Begründung
	<p>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.</p> <p><b>Frage:</b> Wer ist Besitzer / Ansprechpartner des Grünstreifens (zur Fehrsstraße) hinsichtlich der unterbleibenden Pflegemaßnahmen?</p> <p><b>Antwort:</b> Zuständig für die Pflege / Unterhaltung ist der Besitzer.</p> <p><b>Frage:</b> Wie sieht die Zeitschiene der Planung aus?</p> <p><b>Antwort:</b> 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.</p> <p>Der Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg wird über die vorgestellte Planung noch beraten und seine Stellungnahme alsbald dem Fachdienst Stadtplanung zuleiten.</p>	
90	<b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein , Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u></b>	
92	<b><u>Fachdienst Liegenschaften und Wirtschaftsförderung - 20.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<b><u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, AG Straßenerhaltung / Straßenbauplanung - 27.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<b><u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, AG Kanalplanung - 02.08.2006</u></b>  Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Die vorhandenen Regenwasserkanäle sind <u>nur</u> für die Aufnahme des Regenwassers des öffentlichen Bereiches ausgelegt.	<b><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></b> Zu der geplanten baulichen Nutzung des Grundstücks im Plangebiet wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erstellt. Es soll eine weitestgehende Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, um gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung herbeizuführen.
95	<b><u>Fachdienst Stadtentsorgung - 14.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<b><u>AG Erschließung - 14.07.2006</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.