NEUMÜNSTER FACHDIENST STADTPLANUNG	**Bebauungsplan Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“**

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

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
01	**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg - 08.01.2009** Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in der mir vorgelegten Form grundsätzlich keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
02	**Deutsche Bahn AG**	Keine Stellungnahme abgegeben.
03	**Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI - 16.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
04	**Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen**	Keine Stellungnahme abgegeben.
10	**Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.-H., Abt. Straßenbau und Straßenverkehr - VII 6 -**	Keine Stellungnahme abgegeben.
12	**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 09.01.2009** In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planungen zu. Wir verweisen auf § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
13	**Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein**	Keine Stellungnahme abgegeben.
15	**Staatliches Umweltamt Kiel - 18.12.2008** Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
25	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel - 03.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
26	**Handwerkskammer Lübeck**	Keine Stellungnahme abgegeben.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
27	**Stadtwerke Neumünster GmbH - 02.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
28	**E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 08.12.2008** Gegen den o.g. B-Plan bestehen unsererseits keine Bedenken, soweit unsere Versorgungsleitung von Ihrer Maßnahme nicht berührt bzw. nicht umgelegt werden muss. Wir weisen aber darauf hin, dass die Gasleitung unter Druck steht. Diese darf keinesfalls freigelegt werden. Sollte es während der Bautätigkeiten zu Näherungen kommen, bitten wir Sie unser Netzcenter in Fockbek unter der Tel.-Nr. 04331-6669-9100 rechtzeitig zu informieren.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die bezeichnete Gasleitung verläuft über ein im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindliches Grundstück; sie wird durch die Planung nicht in ihrem Bestand beeinträchtigt.
29	**E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 03.12.2008** Der Bereich der 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.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
36	**Regionalbahn Schleswig-Holstein - 02.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
40	**Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Neumünster**	Keine Stellungnahme abgegeben.
51	**Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 11.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
52	**Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und Bodenschutzbehörde - 07.01.2009** Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden bzw. werden. Für einige Flächen besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). In das Boden- und Altlastenkataster der Stadt Neumünster aufgenommen wurde bisher Flurstück 454 / Flur 10. Bei einigen der altlastrelevant genutzten Flurstücke steht eine weitergehende Bearbeitung und Prüfung hinsichtlich des Altlastenverdachtes aus. Bei anderen altlastrelevant genutzten Flurstücken sind bei der derzeitigen Nutzung keine weiteren Maßnahmen erforderlich; sofern hier eine Nutzungsänderung oder Erdarbeiten geplant sind, erfolgt für diese eine erneute Prüfung und Stellungnahme. Daher ist vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Ggf. ist dem Altlastverdacht dann in geeigneter Weise nachzugehen (sog. Orientierende Untersuchung, d.h. Boden- und ggf. Grund-	**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	wasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit dem Fachdienst Natur und Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.	
53	**Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde**	Keine Stellungnahme abgegeben.
54	**Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde**	Keine Stellungnahme abgegeben.
56	**Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Straßenverkehrsangelegenheiten - 09.01.2009**	Keine Anregungen vorgetragen.
81	**Innenministerium des Landes S.-H., Abt. Landesplanung - 22.12.2008** Mit Schreiben vom 28. November 2008 werden die Planunterlagen zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“ der Stadt Neumünster gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Ziel der Bauleitplanung gem. § 9 Abs. 2a ist es, die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auf der Basis der Empfehlungen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes zu erhalten und zu sichern. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen soll gesteuert und der Bildung neuer Agglomerationen entgegengewirkt werden. Die Landesplanung hatte bereits mit Stellungnahme vom 07. August 2008 die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 der Stadt Neumünster auf der Grundlage der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Gebiet ausdrücklich begrüßt und festgestellt, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 nicht entgegenstehen. Die Stellungnahme wurde aber verbunden mit Hinweisen zu einer stringenteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Hinweise der Landesplanung sind in der nun vorliegenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 147 dahingehend umgesetzt worden, dass im gesamten Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von KFZ- / KFZ-Zubehörbetrieben nur im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen und auf max. 20% der Bruttogeschossfläche dieser Betriebe, wobei die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten werden darf, zugelassen werden sollen. Damit wird die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben an diesem für eine weitere Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben ungeeigneten Standort ausgeschlossen.	**Die grundsätzliche landesplanerische Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Gegen die gesonderten Zulässigkeitsfestsetzungen auf der Basis der genehmigten Verkaufsflächen und Warensortimente für bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe in den Teilbereichen A, B und C zum Zwecke des Bestandsschutzes sowie die Eröffnung einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der Warensortimente und Verkaufsflächen bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken, solange ein Entwicklungsspielraum von max. 10% tatsächlich eingehalten wird. Die Landesplanung bleibt allerdings bei ihrer Auffassung, dass es einer konsequenteren Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das für diesen Bereich keinen Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht, eher entsprochen hätte, wenn nur Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Bestehende Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten hätten unabhängig davon weiterhin Bestandsschutz genossen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	**Die Anregung einer weitergehenden Beschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe kann nicht berücksichtigt werden.** Es sind für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Einzelhandelsbetriebe Entwicklungsspielräume von rd. 10% der jeweils vorhandenen Verkaufsfläche vorgesehen. Dies erfolgt in Anerkennung des Umstandes, dass solche Betriebe mitunter gezwungen sein können, ihre Ausrichtung und Warenpräsentation geänderten Marktanforderungen anzupassen, um ihre Existenz behaupten zu können. Dies kann auch mit der Notwendigkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen; durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten auf max. 10% der derzeit vorhandenen Verkaufsflächen kann gewährleistet werden, dass mit zulässigen Erweiterungen keine erhebliche Ausweitung des Verkaufssortiments erfolgen kann.
82	**Innenministerium des Landes S.-H., Abt. für Ausländer- und Migrationsangelegenheiten, Städtebau, Bau- und Wohnungswesen - 64 -**	Keine Stellungnahme abgegeben.
85	**Einzelhandelsverband Nord e.V. - 09.01.2009** Hiermit bedanken wir uns für Ihre Information über den o. a. Planentwurf und die damit verbundene Gelegenheit hierzu Stellung zu nehmen. Der Einzelhandelsverband begrüßt außerordentlich das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, durch Überplanung Beeinträchtigungen vorhandener Versorgungsbereiche insbesondere der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums entgegenzuwirken. Dies entspricht auch dem von uns begrüßten Ziel des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neumünster. Wir halten es ebenfalls für erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in nur unzureichend integrierten Lagen zu steuern und der Bildung neuer Ladenagglomerationen an solchen Standorten entgegenzuwirken. Dies ist aus unserer Sicht mit dem vorliegenden Planentwurf für diesen Bereich realisierbar. Zutreffend sind dabei die bestehenden Einzelhandelsnutzungen erfasst worden. Um Entwicklungen nicht gänzlich auszuschließen, halten wir auch die eingeschränkte Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit der Herstellung, Wartung, Reparatur oder Kundendiensteinrichtungen bis zu 20 % der Gesamtgeschossfläche bzw. maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK) und die Ausnahme für den Kfz-Handel nebst Zubehör für vertretbar. Da die vorgesehenen	**Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Festsetzungen darüber hinaus einen kleinen Spielraum zu den bisher genehmigten Verkaufsflächen geben, ist auch die aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitete Erweiterungsmöglichkeit um 10 % in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Für eventuelle Nachnutzungen ist mit den Festsetzungen darauf geachtet worden, dass eine Umnutzung lediglich zugunsten nicht zentrenrelevanter Waren möglich ist. Damit findet der Bebauungsplan Nr. 147 „Östlich Rendsburger Straße / Heider Bahn“ unsere ausdrückliche Zustimmung.	
86	**Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 05.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
89	**Stadtteilbeirat Stadtmitte**	Keine Stellungnahme abgegeben.
90	**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst - 07.01.2009**	
	In dem o.a. Gebiet des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das 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 sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	**Die Stellungnahme wird beachtet.**
93	**Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Straßenplanung - 27.11.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
95	**Fachdienst Stadtentsorgung - 10.12.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.
96	**Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau - 05.12.2008**	
	Die öffentlichen RW-Kanäle sind überlastet und können keine weiteren RW-Mengen aus privatem Bereich aufnehmen.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die Planung führt zu keiner potentiellen Erhöhung der anfallenden RW-Mengen, so dass dieser Belang nicht unmittelbar berührt wird.
97	**Fachdienst Stadtplanung, AG Erschließung - 28.11.2008**	Keine Anregungen vorgetragen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
101	**Rechtsanwalts-Kanzlei XXX aus Flensburg *(Name anonymisiert)* – 13.01.2009** Wie Sie wissen, vertreten wir die rechtlichen Interessen der Firma XXX *(Name anonymisiert)*. Auf unser Schreiben vom 30.09.2008 nehmen wir Bezug. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes XXX sowie des Grundstückes XXX *(Grundstücke im Plangebiet, Adressen anonymisiert)*. Das erstgenannte Grundstück ist mit einer größeren Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilie bebaut. Das andere Grundstück ist mit einem Schnell-Restaurant bebaut. Beide Immobilien liegen im Teilgebiet A des o. g. Planentwurfes. Unsere Mandantin verfügt mithin über erheblichen Grundbesitz im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund tragen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin folgende Anregungen und Bedenken zu dem nun öffentlich ausgelegten Planentwurf vor: 1. Zunächst dürfen wir ganz grundsätzlich begrüßen, dass mit der Zuendeführung des vor vielen Jahren begonnenen Planungsprozesses ein Stück Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geschaffen werden soll. Wir betrachten es als positiv, dass über den Weg des einfachen Bebauungsplanes eine sachgerechte Steuerung der Einzelhandelsnutzungen erfolgen soll. Wir sind allerdings der Auffassung, dass der mit dem jetzigen Entwurf unternommene Versuch der Steuerung noch nicht gelungen ist und insbesondere schützenswerte Belange unserer Mandantin noch nicht ausreichend berücksichtigt. Dies vor folgenden Erwägungen: 2. Erweiterung der Warensortimente Mit dem jetzigen Planentwurf sollen im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin gesteuert werden, die in Anlehnung an die von Ihnen veröffentlichte Warensortimentsliste als nichtzentrenrelevant eingestuft werden. Mit Ausnahme des Elektromarktes, des Textilmarktes und des Drogeriemarktes werden zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente aus der künftigen Nutzung ausgeschlossen. Dies ist nicht sachgerecht. Es wird daher angeregt, in einem verträglichen Umfang auch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warensortimente im Plangebiet A des Planentwurfes zuzulassen.	**Die Anregung, über den vorhandenen Bestand hinaus auch weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente im Plan-Teilgebiet A zuzulassen, kann nicht berücksichtigt werden.** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes fußen auf den Untersuchungsergebnissen und Zielaussagen des von der Ratsversammlung am 02.12.2008 endgültig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (im Folgenden als EZK abgekürzt). Insoweit ist zunächst einmal festzuhalten, dass den gesetzlichen Anforderungen des § 2a BauGB, nach dem bei der Aufstellung einfacher Bebauungspläne zur Steuerung bestimmter (Versorgungs-)Nutzungen „insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen (ist), das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält“, in vollem Umfang Rechnung getragen worden ist. Es wird in den folgenden Ausführungen Bezug auf dieses Konzept genommen.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		Im EZK werden, basierend auf eingehenden Angebots-, Nachfrage- und städtebaulichen Analysen, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet definiert, die sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten für eine weitere Einzelhandelsentwicklung eignen. Durch eine Stärkung dieser Zentren soll dem derzeit zu konstatierenden „Ungleichgewicht in der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Standorten auf der anderen Seite“ (Einzelhandelskonzept, S. 41) künftig im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung entgegengewirkt werden. Hierzu gehört insbesondere auch eine entsprechende Beschränkung weiterer Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der bestimmten Versorgungsbereiche. Diese Beschränkungen sollen der Stärkung und Diversifizierung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches im Interesse einer Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion sowie der Verbesserung der Nahversorgungssituation in allen Stadtteilen dienen und sind somit städtebaulich - und nicht im Sinne eines Wettbewerbsschutzes - motiviert. Der in Rede stehende Standort ist im EZK nicht als zentraler Versorgungsbereich festgestellt und ausgewiesen. Zur Abgrenzung des Versorgungsbereiches „Innenstadt“ siehe unten.
	a) Eine Ihrer wesentlichen Grundannahmen zu der nutzungsrechtlichen Einordnung des Grundstückes unserer Mandantin halten wir für falsch. Aus den Erläuterungen zum Planentwurf ist zu entnehmen, dass Sie das Grundstück unserer Mandantin nicht mehr dem Stadtzentrum der Stadt Neumünster zuordnen. Sie definieren das Grundstück unserer Mandantin als dezentrale Lage, in dem Sie ausführen, dass das Grundstück unserer Mandantin trotz der Nähe zum Stadtzentrum kein geeigneter Standort für die weitere Konzentration von Einzelhandelsnutzungen sei. Sie sind der Auffassung, das trotz stadtzentraler Lage das Grundstück unserer Mandantin wie ein Gewerbestandort zu betrachten sei. Dies halten wir für falsch. Stattdessen sind wir der Auffassung, dass das Grundstück unserer Mandantin dem Stadtzentrum, und damit einer zentralen Lage zuzuordnen ist. Das Grundstück unserer Mandantin zählt damit gerade zu jenen Flächen, die in Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes als Innenstadtlage zu schützen sind. Wenn wir Ihre Ausführungen zur Begründung des Planentwurfes richtig verstehen, sind Sie offenbar der Auffassung, dass aufgrund der örtlichen Lage westlich der Bahntrasse von einer Innenstadtlage nicht mehr auszugehen sei. Dies halten wir für unzutreffend, da nach unserer Auffassung der Hauptbahnhof der Stadt Neumünster der Innenstadt zuzurechnen ist und die unmittelbare Nähe des Grundstückes unserer Mandantin zum Bahnhof eine entsprechende Lagequalität	**<u>Die Anregung, die betreffenden Grundstücke als Bestandteil des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Neumünster zu betrachten und somit weitergehende Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, wird nicht berücksichtigt.</u>** Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich als wichtigster Versorgungsbereich der Stadt Neumünster wird auf S. 69 ff des EZK definiert und räumlich begrenzt. Der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden insbesondere die folgenden Kriterien zugrunde gelegt: - Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss - Passantenfrequenz - Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger) - Multifunktionalität der Nutzungen - Baustruktur - Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur - Gestaltung des öffentlichen Raums - Ladengestaltung und -präsentation (EZK, S. 67) Unter Beachtung der o.g. Kriterien findet das Hauptgeschäftszentrum seine westliche Begrenzung eindeutig an der Bahntrasse, die gerade für den Fußgängerverkehr eine klare Zäsur im Stadtgefüge darstellt. Westlich der Bahnan-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	zur Einbeziehung in den Innenstadtbereich vermittelt. Die von Ihnen in der Planbegründung vorgenommene Ausgrenzung des Grundstückes unserer Mandantin aus dem Innenstadtbereich Neumünsters halten wir für nicht sachgerecht. Vielmehr ist von einer Innenstadtlage auszugehen. Dies ändert in grundliegender Weise die Betrachtung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantin. Insbesondere erweist sich der Ausschluss von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten als nicht sachgerecht. Im Rahmen der einzelnen textlichen Festsetzungen ist daher vorzusehen, dass in dem betreffenden Plangebiet A auch zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gehandelt werden dürfen.	lagen finden sich Einzelhandelsnutzungen überwiegend nur noch in Form von städtebaulich mehr oder weniger integrierten Streulagen und Sonderstandorten. Auch hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten oder der Passantenfrequenzen ist dieser Bereich nicht mit denen der Straßenzüge innerhalb des Hauptgeschäftszentrums zu vergleichen. Die im EZK vorgenommene Grenzziehung steht im Übrigen auch im Einklang mit den entsprechenden Aussagen aller vorhergehenden Einzelhandelsgutachten (Gfk 1991: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Neumünster, Gfk 1994: Stellungnahme zur langfristigen Sicherung der Innenstadt, Gfk 1994: Markt- und Standortgutachten für den Standortbereich Rendsburger Straße, Gesa 1995: Supermarktprojekt Rendsburger Straße 10 - 12, GMA 2000: Die Stadt Neumünster als Einzelhandelsstandort). Es besteht für die Stadt Neumünster mithin keine Veranlassung, diese Abgrenzung ernsthaft in Zweifel zu ziehen. Eine perspektivische Entwicklung und Ausweitung des Hauptgeschäftsbereiches in westlicher Richtung kommt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht in Betracht. Aufgrund der Ausdehnung und der bandförmigen Grundstruktur des bestehenden Zentrums muss das Augenmerk vielmehr darauf liegen, die Hauplagen zu stärken. Hierbei ist es „besonders wichtig, eine kompakte Struktur zu sichern, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen.“ (EZK, S. 71)
	b) Selbst wenn man jedoch der Auffassung sein wollte, das Grundstück unserer Mandantin sei nicht unmittelbar der Innenstadt Neumünsters zuzurechnen, ist von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen. Auch dies bedingt eine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten auf zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente.	**Der Anregung, die Möglichkeiten der Einzelhandelsnutzung auch zu erweitern, wenn sich der Standort außerhalb eines festgestellten Versorgungsbereiches in integrierter oder nicht integrierter Lage befindet, wird nicht gefolgt.**
	c) Selbst wenn man das Grundstück unserer Mandantin weder als Innenstadtlage noch als integrierte Lage ansehen wollte, ist der Ausschluss nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente in dem bisherigen Umfang nicht sachgerecht. Die bisher vorgesehenen Festsetzungen im Planentwurf unter Einbeziehung der Flächen und Nutzungen, die kraft der Baugenehmigung Bestandsschutz genießen, führen dazu, dass bereits nach jetzigem Stand der Planung Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 5.000 m² zulässig sind. Fast die Hälfte dieser Verkaufsflächen wird von Ihnen selbst mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedacht, was belegt, dass die dort vorgehaltenen Flächen weder der Innenstadt noch den Nahversorgungsbereichen schaden. Mit einer Verkaufsflächen von 5.000 m² genießt das Gesamtobjekt eine Großflächigkeit, die es verbietet, ihr angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu nehmen. Auf-	Wie obenstehend ausgeführt, leitet sich die Beschränkung zulässiger Einzelhandelsnutzungen aus den im EZK formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen für die Versorgungsstruktur der Stadt Neumünster ab. Demnach sind künftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten grundsätzlich auf die festgestellten Versorgungsbereiche sowie die definierten Sonderstandorte zu beschränken. Ausnahmen können nur für Ansiedlungen und Bestandserweiterungen geringen Umfangs sowie im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ gestattet werden. In einzelnen Fällen können darüber hinaus bei bestehenden Versorgungslücken im Stadtgefüge auch Neuansiedlungen von Lebensmittelgeschäften sinnvoll sein, um die wohnungsnahe Grundversorgung zu stärken. Dies trifft vorliegend jedoch nicht zu. Die Tatsache, dass im Plangebiet bereits umfangreiche Einzelhandelsvorhaben, z.T. mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genehmigt worden sind, belegt nicht die Annahme, dass dieser Standort für weitere entsprechende Ausweitungen geeignet sei. Als Bestands-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	grund der Besonderheit des Standortes in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt ist unsere Mandantin zur weiteren angemessenen Nutzung ihres Grundvermögens darauf angewiesen, eine über nicht-zentrenrelevante Sortimente hinausgehende Flexibilität zu erhalten. Wie bereits in dem uns vorliegenden Auszug aus dem Einzelhandelskonzept deutlich wird und wie es auch allgemeiner Rechtslage zu Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, haben die Festsetzungen eines Planes wettbewerbsneutral zu sein, dürfen also den einzelbetrieblichen Wettbewerb unter den Einzelhandelsanbietern nicht durch planerische Steuerungen entscheiden. Dem stehen Sortimentsbeschränkungen jedoch entgegen.	schutz werden die genehmigten Nutzungen im Bebauungsplan auch künftig als zulässig bestimmt; ihnen wird darüber hinaus ein Erweiterungsspielraum in Höhe von je rd. 10% ihrer genehmigten Verkaufsfläche gewährt. Zudem werden die zulässigen Verkaufssortimente nicht ausschließlich auf den Status Quo beschränkt, sondern Umnutzungsmöglichkeiten eröffnet, die sich allerdings im Bereich nicht-zentrenrelevanter Sortimente bewegen. Damit werden hinreichend flexible Rahmenbedingungen für die künftige Grundstücksnutzung geschaffen. Die Festsetzungen spiegeln somit eine gerechte Abwägung zwischen den städtebaulich motivierten öffentlichen Interesse einer Einzelhandelsbeschränkung und dem privaten Interesse einen betriebswirtschaftlich tragfähigen Fortbestand der Immobilien wider. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Sortimentsbeschränkungen zielen mitnichten auf eine Regulierung des Wettbewerbes unter den Einzelhandelsanbietern ab, sondern dienen der Sicherung und Stärkung vorhandener Versorgungsstandorte. Entsprechende Regelungen befinden sich in vollem Einklang mit der geltenden Rechtslage.
	Wie Ihnen aus der Bauvoranfrage unserer Mandantin aus dem Jahr 2008 bekannt ist, verfolgt unsere Mandantin zur Sicherung des Standortes an der Rendsburger Straße zudem eine Flächenerweiterung mit Einzelhandelsnutzung auf einer nachverdichteten Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Aus der Begründung zum Planentwurf wird dem Standort unserer Mandantin eine gewisse Standortgunst für bestimmte, insbesondere Kfz-orientierte Einzelhandelsnutzungen zugesprochen. Dies deckt sich mit den Erfahrungen und Erwartungen unserer Mandantin, dass das hier betreffende Plangebiet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage von Kunden akzeptiert wird, die kein Interesse daran haben, schwere Einkaufstüten quer durch eine Fußgängerzone zu tragen, sondern die ihre frisch eingekauften Waren direkt vom Einkaufswagen in den Kofferraum umladen möchten. Hiermit bedient der Standort unserer Mandantin eine Nachfrage, welche von den typischen Innenstadtanbietern nicht befriedigt werden kann. Der Standort unserer Mandantin dient daher der sinnvollen Ergänzung der Innenstadt Neumünsters. Durch Bindung einer Kfz-orientierten Klientel an die Innenstadt sorgt der Standort unserer Mandantin zugleich dafür, dass diese Klientel nicht von vornherein in dezentrale Lagen abwandert, sondern quasi den Einkauf in Geschäften auf dem Grundstück unserer Mandantin dazu nutzt, auch weitere Innenstadtgeschäfte aufzusuchen.	Die Ausführungen bestätigen grundsätzlich die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Annahmen. Bei den in Rede stehenden Grundstücken handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner Lage an einer übergeordneten Straßenverbindung eine gewisse Gunst vor allem für Kfz-orientierte Einzelhandelsnutzungen aufweist. Die angesprochenen Vorteile dieser Standorte für den motorisierten Kunden lassen sie gegenüber innerstädtischen Lagen vielfach eine überlegene Rolle einnehmen. Wie das EZK darlegt, besteht in Neumünster bereits derzeit eine Disproportionalität zugunsten solchermaßen charakterisierter Standorte gegenüber dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. Es kann daher nicht im Interesse der Stärkung der Innenstadt sein, diese Standorte zu Lasten des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt weiter auszubauen. Die Vermutung, die Nutzungen im Plangebiet könnten als sinnvolle Ergänzung der Innenstadt dienen, wird nicht bestätigt. Gerade die einseitige Ausrichtung des Gebietes auf motorisierte Kunden lässt die Erwartung entsprechender Synergieeffekte als unrealistisch erscheinen. Des weiteren trägt zu dieser Einschätzung auch der durch die Bahntrasse eindeutig zerschnitte räumliche Zusammenhang mit der Innenstadt bei.
	Sowohl für die weitere angemessene bauliche Entwicklung des Grundstücks unserer Mandantin als auch für die Beibehaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt ist es also erforderlich, eine ausreichende planungsrechtliche Flexibilität zu gewähren, damit die Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin an das sich verändernde Marktverhalten der Kunden angepasst werden können.	Wie obenstehend ausgeführt, werden die mit dem Bebauungsplan eröffneten Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten als ausreichend erachtet, um den Fortbestand einer rentablen Grundstücksnutzung zu sichern. Es leuchtet nicht ein, warum hierzu die zusätzliche Ansiedlung weiterer Geschäfte oder die Umnutzung zugunsten von Geschäften mit zentrenrelevanten Angeboten zwingend erforderlich sein soll.

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	Nach unserer Auffassung ist es daher wichtig, dass das nutzungsrechtliche Korsett nicht zu eng geschnürt wird, insbesondere nicht auf nicht-zentrenrelevante Sortimente eingegrenzt wird, sondern dass der Einzelhandel auch für solche Sortimente zugelassen wird, die der Kunde in der Innenstadt erwartet, die er zu seiner Nahversorgung braucht, und die aufgrund der zentralen Nähe des Grundstückes unserer Mandantin zum Stadtzentrum von dieser Klientel dort, also auch und gerade auf dem Grundstück unserer Mandantin, erwartet wird. Dem laufen die bisherigen Festsetzungen entgegen. Es ist daher nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern nachgerade städtebaulich erforderlich , die zugelassenen Einzelhandelsnutzungen auch in verträglichem Umfang auf nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente zu erstrecken. Es wird daher angeregt, die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantin entsprechend zu überarbeiten.	Hierzu wird auf die obenstehenden Ausführungen zu der Definition und den Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche verwiesen.
	3. Erweiterung der Verkaufsflächen Des Weiteren wird angeregt, die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten auch im Hinblick auf die Beschränkung der Verkaufsflächen zu überdenken. Nach jetzigem Planungsstand wären Verkaufsflächen von insgesamt 5.000 m² zulässig. Wie bereits erwähnt, befinden sich auf dem Grundstück unserer Mandantin Flächen, welche städtebaulich verträglich nachverdichtet werden können. Diese Nachverdichtung wäre unter den jetzigen Parametern, nämlich der Begrenzung der Verkaufsflächen, jedoch nicht möglich. Hiermit wird unserer Mandantin nicht nur eine sinnvolle Weiterentwicklung ihres Grundvermögens genommen. Darüber hinaus wird unserer Mandantin auch ein derzeit bestehendes Baurecht infolge der jetzt aufgelegten Planung genommen. Infolge der Prüfung der Bauvoranfrage unserer Mandantin lässt sich nämlich feststellen, dass unsere Mandantin zweifelsfrei derzeit Baurecht für die Nachverdichtung mit Einzelhandelsflächen hätte. Durch die jetzt aufgelegte Planung wird in dieses Baurecht eingegriffen, was unter Aspekten des Planungsschadens nicht folgenlos ist. Im Rahmen der Abwägung über den Bebauungsplan werden Sie daher auch die planungsschadensrechtlichen Folgen der jetzigen Planung für das Grundvermögen unserer Mandantin zu überdenken haben. Zur Vermeidung eines solchen Planungsschadens unserer Mandantin ist nach Möglichkeit auf Verkaufsflächenbeschränkungen und Warensortimentsbeschränkungen zu verzichten.	**Die Anregung hinsichtlich einer Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen kann nicht berücksichtigt werden. Ein Eingriff in bestehende Baurechte wird nicht erkannt.** Wie vorstehend bereits ausgeführt, soll die Entwicklung städtebaulich dezentraler, jenseits der Versorgungsbereiche befindlicher Einzelhandelsstandorte und Agglomerationen künftig auf ein einerseits städtebaulich vertretbares, andererseits betriebswirtschaftlich tragfähiges Maß beschränkt werden. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Nutzungsrechte für die in Rede stehenden Grundstücke sowie der sich hieraus ableitenden Planungsschadensansprüche ist folgendes auszuführen: Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 wurde bereits im Jahre 1987 eingeleitet; nach Entwidmung der ehemaligen DB-Güterabfertigungsflächen wurde das Gebiet dann in den 90er Jahren erweitert. Das bestehenden Einkaufszentrum auf den in Rede stehenden Grundstücken wurde im Jahre 2001 auf der Grundlage von § 33 BauGB im Vorgriff auf den - nicht rechtskräftig abgeschlossenen - Bebauungsplan Nr. 147 A erteilt, der sich durch Abtrennung des südlichen Teilbereiches aus dem Gesamt-Bebauungsplan Nr. 147 ergeben hatte. Der Bebauungsplanentwurf sah in der Tat eine umfangreiche Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe vor, die zu diesem Zeitpunkt als zentrenverträglich eingeschätzt wurde. Ohne den positiven Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 147 A mittels der vorgezogenen Genehmigung nach § 33 BauGB wäre das Vorhaben in der dann realisierten Weise hier nicht zulässig gewesen, da es sich als großflächiger Einzelhandel bzw. Ladenzentrum nach § 34 BauGB nicht

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte. Des weiteren ist festzuhalten, dass der Vorhabenträger die Genehmigung für diese Nutzungen nur unter schriftlicher Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger erlangen konnte (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Zu diesem Zeitpunkt war weder für den Vorhabenträger noch für die Stadt Neumünster absehbar, dass sich das Rechtsetzungsverfahren aufgrund diverser Umstände um mehrere Jahre verzögern würde, und es war auch nicht zu erkennen, dass die Planungsziele letztlich der Änderung unterworfen sein würden. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass diese Genehmigungen keinen Anspruch auf Umsetzung der im ursprünglichen Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen auslösen, und schon gar nicht auf noch weitergehende Nutzungsrechte. Die benannte Bauvoranfrage aus dem Jahr 2008 konnte im Übrigen nicht positiv beschieden werden, da sie den Zielen der Bauleitplanung nicht entsprach. Auch eine Genehmigung nach § 34 BauGB konnte nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden, da der vorhandene Gebietscharakter, wie vorstehend ausgeführt, lediglich durch Vorwegnahme des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 A entstanden ist. Eine Fortführung dieser Genehmigungspraxis kam aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsziele nicht in Betracht. Die Aussage, dass „zweifelsfrei derzeit Baurecht für die Nachverdichtung mit Einzelhandelsflächen“ bestehe, ist daher nicht zutreffend. Vor diesem Hintergrund kann ein Planungsschaden von dem Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht werden. Des weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass auch nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 A über den heute vorhandenen Bestand hinaus keine wesentlichen baulichen Erweiterungen zulässig gewesen wären, da die festgesetzten überbaubaren Flächen bereits weitestgehend bebaut sind. So befinden sich die benannten Stellplatzflächen, für die nach entsprechender Stellungnahme eine zusätzliche Bebauungsabsicht bestehe, außerhalb dieser im alten Planentwurf als überbaubar vorgesehenen Flächen. Insofern kann auch aus dem ehemaligen Planentwurf kein Vertrauensschutz in Hinsicht auf eine wesentlich weitergehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke abgeleitet werden.
	4. Korrektur des Abwägungsmaterials Schließlich und endlich dürfen wir Sie bitten, das Abwägungsmaterial auch insofern zu überprüfen, als wir der Auffassung sind, dass manche Ihrer Grundannahmen aus der Begründung zum Planentwurf schief bzw. falsch sind.	**Die Anregung hinsichtlich einer Änderung der Abwägungsgrundlagen kann nicht befolgt werden.**
	So wird beispielsweise unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept ausgeführt, es bestehe ein Ungleichgewicht der räumlichen Angebotsstruktur zwischen Einzel-	Aus den Ausführungen wird nicht deutlich, auf welcher fachlichen Grundlage die auf den Aussagen des EZK basierenden Planungsentscheidungen in Zweifel gezogen

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	handelsangeboten in zentralen Versorgungsbereichen und peripheren Standorten. Zugleich wird das Grundstück unserer Mandantin so definiert, dass es angeblich nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sei. Dies halten wir, wie bereits oben erwähnt, für falsch. Diese unzutreffende Annahme hat jedoch gravierende Auswirkungen auf die grundsätzliche Einordnung verträglicher Nutzungen. Hier ist also eine komplett neue Weichenstellung vorzunehmen mit entsprechenden städtebaulichen Konsequenzen für das Grundstück unserer Mandantin.	werden sollten. Auf die vorstehenden Ausführungen wird insofern verwiesen.
	An anderer Stelle wird dem Grundstück unserer Mandantin attestiert, eine weitere Konzentration von – insbesondere zentrenrelevanten – Geschäftsnutzungen würde zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums führen. Wie wir bereits oben ausgeführt hatten, sind wir hier grundlegend anderer Ansicht. Wir sind vielmehr der Auffassung, dass das Grundstück unserer Mandantin gerade dazu beiträgt, dass das Stadtzentrum seiner Versorgungsfunktion nachkommen kann. Eine städtebaulich mit Augenmaß betriebene Fortentwicklung des Grundstückes unserer Mandantin wird daher die Versorgungsfunktion des Zentrums nicht beeinträchtigen, sondern befördern. Auch diese Konsequenz hat sich planungsrechtlich in den Fortentwicklungsmöglichkeiten widerzuspiegeln. Dies wie erwähnt insbesondere im Hinblick auf die Zulassung weiterer Verkaufsflächen und die Zulassung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente.	Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.
	Auch der These, dass das Grundstück unserer Mandantin trotz der Nähe zum Stadtzentrum kein geeigneter Standort für eine weitere Konzentration von Einzelhandelsnutzung sei, ist entgegenzutreten. Entgegen den Annahmen aus der Planbegründung führt eine sinnvolle Fortentwicklung der Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht zu einem Abzug von Kaufkraft aus dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt Neumünsters. Wie oben dargelegt, ist das Grundstück unserer Mandantin Teil der Innenstadt und erfüllt Versorgungsfunktionen, die von der Innenstadt Neumünsters ansonsten derzeit nicht bedient werden. Der Einzelhandelsstandort auf dem Grundstück unserer Mandantin ist daher eine wichtige und sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt. Dies bedingt, dass dem Standort unserer Mandantin ausreichend „Luft“ gewährt werden muss, um auf ein geändertes Marktverhalten reagieren zu können. Jede städtebauliche Einschränkung ist hierbei schädlich. Im Rahmen der Feinsteuerung ist herauszufinden, wo und in welchem Maße - Eingrenzungen der Einzelhandelsnutzungen sinnvoll sind, - dem Nutzungs- und Erweiterungsinteresse sowie dem Bestandsinteresse unserer Mandantin gerecht werden - und unsinnige Auswüchse verhindern. Wir sind der Auffassung, dass die bisherige Feinsteuerung	Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Die Grundlagen für eine entsprechende Feinsteuerung werden durch das EZK vorgegeben. Hier wird herausgestellt, dass vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage- und Angebotssituation in Neumünster zusätzliche Ansiedlungen und Erweiterungen insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich - bis auf wenige, oben beschriebene Aus-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	dem nicht gerecht wird. Wir vermuten, dass zudem konkrete Erhebungen und eine detaillierte Untersuchung des Standortes unserer Mandantin im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht erfolgt ist und daher vergleichsweise pauschaliert mit dem jetzigen Planentwurf lediglich versucht wird, den Bestand festzuschreiben und ihm eine Entwicklungsmöglichkeit bis zu 10 % zu geben. Dies halten wir sowohl im Hinblick auf die relevanten Verkaufsflächen als auch im Hinblick auf die zulässigen Sortimente für zu statisch. Dem Ziel, der Immobilie unserer Mandantin Flexibilität in der Nutzung zu gewähren, wird der Plan nach unserer Auffassung nicht hinreichend gerecht. Hier hilft, wie oben angeregt, eine Öffnung der zulässigen Nutzungen und der zulässigen Verkaufsflächen.	nahmen - nur in den bestehenden und als solchen ausgewiesenen Versorgungsschwerpunkten städtebaulich verträglich sind. Dies führt jedoch nicht, wie behauptet, zu einer pauschalierten Betrachtung und Regelung der Nutzungen im Plangebiet, denn Einzelhandelsnutzungen werden hier nicht vollständig ausgeschlossen, sondern vielmehr in einer gewissen Ausprägung - sogar in Form großflächiger Betriebe - planungsrechtlich abgesichert. Hierbei wird, ausgehend von den vorhandenen Nutzungen, eine differenzierte Regelung zur Bestandssicherung sowie zu künftigen Erweiterungsmöglichkeiten getroffen. Unbestritten ist hierbei, dass das städtebauliche Interesse an einer Sicherung und Entwicklung dieser Zentren im Einzelfall dem privaten Interesse an einer betriebswirtschaftlich möglichst optimalen, alle Optionen offen lassenden Nutzungsmöglichkeit für bestimmte Grundstücke entgegensteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen nach Auffassung der Stadt Neumünster jedoch einen gerechten Ausgleich zwischen diesen beiden Interessen her. Es soll zudem darauf hingewiesen werden, dass im Stadtgebiet Neumünsters eine Vielzahl von ehemaligen Gewerbegrundstücken existiert, die ähnliche Ausgangsbedingungen wie der in Rede stehende Bereich aufweisen (größere zusammenhängend verfügbare Flächen, günstige Verkehrsanbindung, teilweise bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen, Wiederverwertungsabsichten). Es muss daher besonderes ein Anliegen der Stadt Neumünster sein, die Vorgaben des EZK im Sinne einer Gleichbehandlung dieser Standorte konsequent und nachvollziehbar anzuwenden.
	Unzutreffend ist wie erwähnt auch die Annahme in der Planbegründung zum Entwurf, das Plangebiet sei eher wie ein Gewerbestandort zu betrachten. Dies kann für das Teilgebiet A, in welchem das Grundstück unserer Mandantin liegt, nicht gelten. Auch wenn es sich bei dem Grundstück unserer Mandantin nicht um einen reinen Einzelhandelsstandort handelt, weil auf dem Grundstück auch noch Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind, so ist eine Verkaufsfläche von 5.000 m² gleichwohl ein erheblicher städtebaulicher Faktor. Die Großflächigkeit des Einzelhandelsstandortes von 5.000 m² widerspricht Ihrer Annahme, es handele sich im Wesentlichen um einen Gewerbestandort. Ihre unzutreffende Einordnung des Plangebietes trägt die Gefahr in sich, unzutreffende städtebauliche Konsequenzen zu ziehen und unpassende städtebauliche Festsetzungen vorzusehen. Auch von daher bedürfen Ihre Grundannahmen der Korrektur.	Die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan werden hier unzutreffend wiedergegeben. Zur Charakterisierung des Gebietes wird dort ausgeführt, dass sich das Gebiet - v.a. aufgrund der Existenz einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe - insgesamt als eine Gemengelage darstellt, die keiner der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht, dass der Charakter in großen Teilen aber dem eines Gewerbegebietes nahekommt. Hierzu ist zu erwähnen, dass auch Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ zählen, die in einem - diesbezüglich uneingeschränkten - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO regelmäßig zulässig sind. Die Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke besteht u.a. aus einzelnen Einzelhandelseinheiten, die zusammengerechnet eine Verkaufsfläche von rd. 4.000 m² aufweisen. Daneben befindet sich auf einem Nachbargrundstück eine weitere - großflächige - Einzelhandelsnutzung mit rd. 3.000 m² Verkaufsfläche. Ob es sich hierbei insgesamt um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt, sei dahingestellt. Dies ist jedoch auch nicht erheblich für die Beurteilung der Frage, welche

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
		Ausweitung dieser Agglomeration als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Hierzu liefert das EZK, wie oben bereits dargestellt, eindeutige Aussagen.
	Soweit weiter erwähnt wird, der Einzelhandelsstandort unserer Mandantin habe keinen ausreichenden tragfähigen nahversorgungsrelevanten Einzugsbereich, so dass nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen seien, so wird auch dieses von uns anders beurteilt. Zum einen entbehrt Ihre vorgenannte Feststellung nicht einer gewissen Widersprüchlichkeit. Gibt es keine tragfähige nahversorgungsrelevante Grundlage, kann der Standort unserer Mandantin andere nahversorgungsrelevante Bereiche nicht beeinträchtigen. Kann er solche Bereiche nicht beeinträchtigen, bedarf es keiner städtebaulichen Einschränkungen in der Nutzungsmöglichkeit. Sinn macht die Begrenzung von Sortimenten und Verkaufsflächen nur dann, wenn tatsächlich eine Gefahr für Nahversorgungsbereiche besteht. Spricht man dem Grundstück unserer Mandantin jedoch die Nahversorgungsqualitäten ab, muss man andere Bereiche auch nicht vor dem Standort unserer Mandantin schützen. Zum anderen gibt es nach unseren Informationen keine gesicherten Erhebungen oder Erkenntnisse, dass die oben zitierte Annahme tatsächlich zutreffend wäre. Im Übrigen würden wir dieses gerne den Markt entscheiden lassen. Unsere Mandantin sieht durchaus nahversorgungsrelevante Entwicklungsmöglichkeiten, wie erwähnt unter anderem durch Nachverdichtung entsprechender Flächen. Unsere Mandantin ist sich gewiss, dass die entsprechenden Angebote von der Kundschaft angenommen werden (dies beispielsweise aufgrund der von Ihnen selber definierten Standortgunst). Eine gewisse Umverteilung des Nahversorgungsumsatzes darf nicht durch planungsrechtliche Instrumente verhindert werden. Wenn ein Nahversorgungsstandort auf dem Grundstück unserer Mandantin besser angenommen wird als andere Nahversorgungsstandorte, so ist nicht das Grundstück unserer Mandantin der „unpassende“ Standort, sondern der Standort des Konkurrenten. Warum sollte es sonst Umverteilungen geben? Dessen ungeachtet sind wir uns gewiss, dass der Einzelhandel in der Stadt Neumünster weitere zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Flächen am Standort unserer Mandantin verträgt. Dem sind nämlich auch unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung bereits bauliche und flächenmäßige Begrenzungen gesetzt. Dies jedoch mit planungsrechtlichen Einschränkungen zu flankieren, halten wir für unangebracht und damit städtebaulich nicht erforderlich.	Die Aussagen können so nicht nachvollzogen werden. Der Bereich weist, wie in der Begründung dargelegt, keine hinreichende Qualität als zusätzlicher, städtebaulich sinnvoller Nahversorgungsstandort auf, da der fußläufige Einzugsbereich insbesondere durch die Trassen der Bahnstrecke sowie der Rendsburger Straße stark eingeschränkt wird. Der verbleibende potentielle Einzugsbereich einer Nahversorgungseinrichtung würde sich zudem - wie ebenfalls dargelegt - vollständig mit den bestehenden Einzugsbereichen der Versorgungszentren Innenstadt und Hansaring überschneiden. Zieht man eine Radius von etwa 600m um das Plangebiet bzw. den benannten Vorhabenstandort, so wird zudem deutlich, dass sich dieser potentielle Einzugsbereich vollständig mit den Einzugsbereichen der beiden vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Hansaring überschneidet. Es ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung dieser bestehenden Versorgungsbereiche auszugehen. Insgesamt steht zu erwarten, dass eine solche Nutzung im Plangebiet keine sinnvolle Ergänzung der Nahversorgungsstruktur darstellen würde, sondern - insbesondere aufgrund seiner vorwiegenden Ausrichtung auf motorisierte Kunden - vielmehr dazu geeignet wäre, Kaufkraft aus bestehenden, günstiger integrierten Versorgungszentren abzuziehen und diese somit zu schwächen. Eine solchermaßen charakterisierte Umverteilung des Nahversorgungsumsatzes wäre aus städtebaulicher Sicht nicht mit dem Belang einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8a BauGB) zu vereinbaren; ihr soll daher nicht durch die Bauleitplanung Vorschub geleistet werden.
	5. Fazit Alles in allem bleibt es also dabei, dass aus Sicht unserer Mandantin angeregt wird, die Verkaufsflächenbegrenzungen zu überdenken, ferner auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin zuzulassen. Alles andere	**Insgesamt können die Anregungen zur Aufweiterung sowohl der Verkaufsflächen- als auch der Sortimentsbegrenzungen nicht berücksichtigt werden.** Die Begrenzungen sind, wie vorstehend ausgeführt, städ-

	Anregungen	**Antrag** / Begründung
	läuft auf eine Veränderung bestehenden Baurechts hinaus und führt zu Planungsschäden zu Lasten unserer Mandantin, die wir geltend machen müssten, würde die jetzige Planung in Rechtskraft erwachsen. Wir bitten Sie daher, unsere vorstehenden Ausführungen im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess zu berücksichtigen, insbesondere den Anregungen unserer Mandantin zu folgen. Ferner dürfen wir Sie bitten, uns über den weiteren Verlauf des Planungsprozesses unterrichtet zu halten und uns das Ergebnis der Abwägung zukommen lassen.	tebaulich gerechtfertigt und basieren auf einer sachgemäßen Abwägung privater und öffentlicher Belange. Ein etwaiger Eingriff in vorhandene Baurechte wird ebenfalls nicht ausgelöst.