



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
01	<p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg / Schwerin - 17.02.2012</u></p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt bedankt sich für die Beteiligung im Verfahren. Die Plangebiete befinden sich an bzw. in der Nähe zu Eisenbahnstrecken, für die die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes Infrastrukturbetreiberin ist. Die Bebauungspläne haben alle Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Inhalt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken, Den Vordruck füge ich (2-fach) bei.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
02	<p><u>Deutsche Bahn AG / DB Services Immobilien GmbH - 07.03.2012</u></p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit die folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 77 bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden.</p> <p>Durch die Bauarbeiten und Nutzung dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Der Eisenbahnbetrieb darf durch Bauarbeiten nicht gestört, gefährdet oder behindert werden.</p> <p>Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterung) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Grundstück einwirkende Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Da sich die Festsetzungen der Planung ausschließlich auf den Aspekt der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränken, werden die in der Stellungnahme angesprochenen bahnrelevanten Belange nicht tangiert. Diese sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet im Einzelfall weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beachten.</p>
03	<p><u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI - 29.02.2012</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
04	<p><u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
06	<p><u>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
07	<p><u>Gebäudemanagement S.-H. - 20.02.2012</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
08	<p><u>Oberfinanzdirektion Kiel, Abteilung LV</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
09	<p><u>Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.-H., Abt. Verkehrspolitik - VII 5 -</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
10	<u>Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.-H., Abt. Straßenbau und Straßenverkehr - VII 6 -</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
11	<u>Forstbehörde Mitte des Landes S.-H. - 20.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
12	<u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 21.03.2012</u> Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. 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 hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
13	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein - 07.03.2012</u> Die Planungsgebiete zum B-Plan 77 und 86 berühren bzw. betreffen auch die Kieler Straße bzw. die Altonaer Straße, als ehemalige Kiel-Altonaer-Chaussee Kulturdenkmal des Landes nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. Der betroffene Straßenverlauf ist als Kulturdenkmal zu kennzeichnen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Da sich die Festsetzungen der Planung ausschließlich auf den Aspekt der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränken, werden denkmalrechtliche Belange nicht tangiert. Diese sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet im Einzelfall weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beachten. Es erfolgt eine Erwähnung des Denkmalstatus des betroffenen Straßenzuges in der Planbegründung. Die Anregung, diesen im Bebauungsplan als Kulturdenkmal zu kennzeichnen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden, da der Plan keine zeichnerischen Festsetzungen und nachrichtlichen Darstellungen, sondern lediglich textliche Regelungen umfasst.
14	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technische Umweltschutz)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
25	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster - 14.03.2012</u> Wir haben zu dem Plan und seinen Zielsetzungen - wie auch schon zum B-Plan Nr. 96 - keine Anregungen. Eine Relevanz des sogenannten aktiven Bestandsschutzes, der auch nicht explizit vorgesehen ist, sehen auch wir nicht. Der im Entwurf abgesteckte Rahmen bietet aus unserer Sicht genügend Entwicklungsspielraum.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
26	<u>Handwerkskammer Lübeck - 22.03.2012</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	
27	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 30.03.2012</u>	
	Zu den von Ihnen aufgeführten Bebauungsplänen Bebauungsplan Nr. 77 „Kieler Straße / Am Tannhof“, 82 „Rendsburger Straße nördlich Stoverweg“ und 86 „Altonaer Straße / Gadelander Straße“ gibt es seitens der Stadtwerke Neumünster keine Einwände oder Anregungen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
28	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
29	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	<u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 05.03.2012</u> Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u>
31	<u>TenneT TSO GmbH - 15.02.2012</u> Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u>
32	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
37	<u>Regionalbahn Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
51	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 13.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
52	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt als untere Wasser- und Bodenschutzbehörde - 05.03.2012</u> Die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken erfolgt gemäß des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Neumünster. Danach ist die Stadt von der Abwasserbeseitigungspflicht für Oberflächenwasser befreit. Die Grundstückseigentümer sind für die Oberflächenentwässerung ihrer Grundstücke selbst verantwortlich. Das Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Da der Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen umfasst, werden die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung der Grundstücke nicht berührt. Es wird dennoch ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
53	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
54	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauauf-</u>	



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<u>sicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
55	<u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
56	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau, Allg. Verkehrsaufsicht</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
81	<u>Innenministerium des Landes S.-H., Referat IV 26 Städtebau und Ortsplanung</u>	Keine Stellungnahme eingegangen (siehe auch zu 82).
82	<p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 2 Landesplanung, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bau- und Vermessungswesen - 27.02.2012</u></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 77 „Kieler Straße / Am Tannhof“, Nr. 82 „Rendsburger Straße nördlich Stoverweg“ und Nr. 86 „Altonaer Straße / Gadelander Straße“ der Stadt Neumünster sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 14. November 2012 im Grundsatz zustimmend geäußert.</p> <p>Mit den vorliegenden Planungen wird die auf der Grundlage der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den jeweiligen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 77, 82 und 86 konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetrieben; - Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit definierten nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten bis 100 m² Verkaufsfläche (VKF); - Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit definierten nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten bis 800 m² VKF; - Ausnahmsweise Zulassung von untergeordneten Einzelhandelsbetrieben in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen auf bis zu 20 % Bruttogeschossfläche, jedoch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit; - Begrenzung zentrenrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche; - Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten auf max. 10 % der Verkaufsfläche. <p>Die Konkretisierung der Planinhalte führt zu keiner anders lautenden landesplanerischen Beurteilung der Bauleitplanungen. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass weiterhin keine Bedenken gegen die genannten Planungen bestehen. Insbesondere Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 77 „Kieler Straße / Am Tannhof“, Nr. 82 „Rendsburger Straße nördlich Stoverweg“ und Nr. 86 „Altonaer Straße / Gadelander Straße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungs-</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p><u>Die landesplanerische Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</u></p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>absichten weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	
85	<p><u>Einzelhandelsverband Nord e.V. - 29.03.2012</u></p> <p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10. Februar 2012 bedanken wir uns für die Beteiligung. Wir begrüßen die mit den o. a. Bebauungsplänen verfolgte Umsetzung und Einhaltung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neumünster. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p><u>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
86	<p><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 23.03.2012</u></p> <p>Wir möchten nicht versäumen, die vorliegenden Planungen ausdrücklich als Teile einer konsequenten bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster zu würdigen. Damit schafft die Stadt Glaubwürdigkeit und die Basis für Planungs- und Investitionssicherheit in Bezug auf diejenigen Einzelhandelsstandorte Neumünsters, die entwickelt und gestärkt werden müssen, insbesondere die Innenstadt.</p>	<p><u>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
88	<p><u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 / Verkehr - 13.02.2012</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
89	<p><u>Stadtteilbeirat Einfeld</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
90	<p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst 20.03.2012</u></p> <p>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</p> <p style="padding-left: 40px;">Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 Kiel</p> <p>durchgeführt.</p> <p>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.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis gegeben.</p>
91	<p><u>Sachgebiet III / -03-, Dezentrale Steuerungsunterstützung - 10.02.2012</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
92	<p><u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
93	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Straßenplanung - 22.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
94	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen - 29.03.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
95	<u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum - 13.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau - 22.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
97	<u>Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung - 10.02.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
98	<u>Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Klimaschutz - 30.03.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
101	<p><u>Rechtsanwälte Notare Lauprecht, Postfach 31 07, 24030 Kiel für Fa. XXX (Name anonymisiert) - 30.03.2012</u></p> <p>Wir vertreten, wie Sie wissen, die Fa. XXX (Name anonymisiert).</p> <p>Gemeinsam mit Herrn XXX (Name anonymisiert) konnten wir am Freitag, 18.11.2011, zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 77 ein Planungsgespräch bei Ihnen im Büro führen; dafür noch besten Dank.</p> <p>Zwischenzeitlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 öffentlich ausgelegen. Die damit gebotene Möglichkeit einer Stellungnahme möchten wir wie folgt nutzen:</p> <p>1. Unsere Mandantin betreibt, wie Sie wissen, im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 den Betrieb XXX (Autohaus, Bezeichnung anonymisiert). Weder die Entwicklung dieses Autohauses, noch der Wert der Grundstücke dürfen durch die vorgesehene Planung beeinträchtigt werden.</p> <p>2. Der Planentwurf enthält als § 2 Abs. 2 folgende Formulierung: „Gemäß § 9 Abs. 2 a) BauGB wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen - mit Ausnahme von Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetrieben - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind.“</p> <p>Diese Formulierung verstehen wir im folgenden Sinn: „Gemäß § 9 Abs. 2 a) BauGB wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind. Dies gilt nicht für Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe; diese sind grundsätzlich zulässig.“</p> <p>Wir verstehen sowohl das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster als auch Ihre Erläuterungen</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><u>Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, als der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Autohauses durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden.</u></p> <p>Die Inhalte der entsprechenden Planfestsetzung werden zutreffend wiedergegeben. Der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör wird von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nicht erfasst.</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>in unserem Gespräch so, dass Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe schon von der Geltung des grundsätzlichen Verbotes nicht betroffen sein sollen. Mit dem Wort „Ausnahme“ in der im Planentwurf enthaltenen Formulierung wird also nicht etwa eine Ausnahme i. S. von § 31 Abs. 1 BauGB bezeichnet, sondern schon eine Geltungseinschränkung des Verbotes. Mit anderen Worten: Von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist (besser gesagt: muss) der Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetrieb unserer Mandantschaft nicht erfasst (sein). Seine Nutzung ist baurechtlich nicht eingeschränkt.</p> <p>3.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist, dass damit nicht nur der aktuell vorhandene Bestand des Unternehmens, seiner Baulichkeiten und Nutzungen geschützt ist (passiver Bestandsschutz), sondern auch seine Entwicklung an die Markterfordernisse der Zukunft (aktiver Bestandsschutz). Insoweit sind die ergänzend anzuwendenden Vorschriften des § 34 BauGB (vgl. Hinweis nach § 4 S. 2) des vorgesehenen B-Planes Nr. 77 weit auszulegen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als die maßgebliche „Eigenart der näheren Umgebung“ in Anbetracht der durchmischten Situation nicht ohne weiteres identifizierbar sein dürfte.</p> <p>Jedenfalls in der Begründung des Bebauungsplanes sollte diese Problematik behandelt werden.</p> <p>4.</p> <p>Die zum Konzern XXX (<i>Bezeichnung anonymisiert</i>) gehörenden, im Betrieb XXX (<i>Bezeichnung anonymisiert</i>) vertriebenen Marken werden durch ein umfangreiches Merchandising promoviert. Es handelt sich um Artikel, die zwar den Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör unterstützen sollen, für sich genommen aber möglicherweise nicht unter den Oberbegriff von Kfz- / Kfz-Zubehör subsumiert werden können. Angeboten wird etwa</p> <ul style="list-style-type: none">- Kleidung, vorzugsweise Oberbekleidung (Anoraks, T-Shirts, Sweatshirts) mit XXX (<i>Markenbezeichnung anonymisiert</i>) Emblem,- Büroartikel (Stifte, Blöcke etc.)- Uhren,- Smart- und Mobilphones, Mobilfunkkarten,- Lebensmittel (regelmäßig verpackt),- etc. <p>Als örtlicher Einzelhändler ist unsere Mandantschaft den Vertriebsstrukturen des Volkswagen-Konzerns verpflichtet, deren Merchandising durch das Feilhalten auch solcher Waren zu unterstützen.</p> <p>Erfolgt dies nicht, so droht „Lizenzentzug“ und damit Verlust des Standortes. Jedenfalls in der Begründung des Bebauungsplanes, besser noch im Text, sollte also zweifelsfrei festgehalten werden, dass Anpassungen an das Merchandising des Konzerns XXX (<i>Bezeichnung anonymisiert</i>) keinerlei bauplanungsrechtlichen Restriktionen unterliegen.</p> <p>5.</p> <p>Ebenso erforderlich ist es, die vom Betrieb unserer Man-</p>	<p><u>Antrag</u> / Begründung</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Der - passive und aktive - Bestandsschutz für den benannten Betrieb ist so weit gewahrt, wie sich die Nutzung im Rahmen der Betriebsgenehmigung hält bzw. sich eine Nutzungsänderung oder -erweiterung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen vermag. Diese Frage kann jedoch erst im Zusammenhang mit einem konkreten Änderungs- oder Erweiterungsvorhaben beurteilt werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit ausgeführt, dass sich die städtebaulichen Regelung ausschließlich auf den Aspekt der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränken, und dass hierneben weiterhin auch das Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten sein wird. Auch die derzeitige städtebauliche Einstufung des Bereiches wird in Kapitel A.4 benannt. Es ist jedoch nicht Aufgabe des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes, eine konkrete Zuordnung einzelner Teilbereiche zu Baugebietskategorien der Bau-nutzungsverordnung vorzunehmen und somit eine Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten (Ausnahme: Einzelhandelsnutzungen) zu präjudizieren.</p> <p><u>Die Anregung wird beachtet.</u></p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Betriebe mit dem Hauptsortiment Kfz und Kfz-Zubehör von der generellen Ausschlussklausel nicht betroffen. Nebensortimente eines Kfz-Handelsbetriebes, wie die benannten Merchandising-Artikel, die auf einem nur sehr untergeordneten Anteil der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden, werden von den Ausschlussfestsetzungen ebenfalls nicht erfasst.</p> <p>Zur Klarstellung dieses Umstandes wird die Begründung zum Bebauungsplan um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.</p> <p><u>Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</u></p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>dantschaft vorgehaltenen Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen schon vom grundsätzlichen Verbot auszuschließen und für ausnahmslos zulässig zu erklären. In diesem Zusammenhang reicht die Formulierung in § 2 Abs. 3 3. Spiegelstrich des vorgesehenen B-Planes nicht. Diese Formulierung läuft auf die Erteilung einer im Ermessen der Baubehörde stehenden Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB hinaus. Es ist im B-Plan ganz unzweifelhaft zum Ausdruck zu bringen, dass die mit dem Betrieb unserer Mandantin verbundenen Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen bauplanungsrechtlich unbeschränkt zulässig sind.</p> <p>6. Der Standort unserer Mandantin im Stadtgebiet hat eine lange Tradition, die sich dynamisch entwickelt hat. Wir sehen, was Sie uns in unserem Gespräch auch erläutert haben, dass ein Betrieb wie der unserer Mandantin nicht von den Leitplanungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeschränkt werden soll. Gerade deshalb bitten wir, dies auch zuverlässig im Bebauungsplan zum Ausdruck zu bringen und festzusetzen, dass die Betriebsentwicklung planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig ist.</p> <p>7. Dies gilt insbesondere auch für evtl. Nachnutzungen des Standortes, von deren Zulässigkeit in besonderer Weise die Werthaltigkeit der Grundstücke abhängig ist. In der Begründung des Bebauungsplanes sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass in Anbetracht des Mischcharakters der näheren Umgebung sowohl gewerbliche als auch Wohnbau-Nutzungen zulässig sind.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen kein grundsätzliches Verbot von selbständigen Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen vor. Insofern kann auch keine Ausnahme von einem solchen Verbot in die Planregelungen aufgenommen werden kann.</p> <p>Es ist lediglich vorgesehen, abweichend von dem generellen Einzelhandelsausschluss solche Betriebe für ausnahmsweise zulassungsfähig zu erklären, bei denen die Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen steht und diesen Funktionen gegenüber deutlich untergeordnet ist. Da jedoch der generelle Einzelhandelsausschluss explizit nicht für Kfz-Betriebe gilt, ist auch diese Regelung hier nicht einschlägig.</p> <p><u>Der Anregung hinsichtlich einer Aufnahme weitergehender Zulässigkeitsfestsetzungen zum bestehenden Kfz-Betrieb kann nicht entsprochen werden.</u></p> <p>Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs., 2 a BauGB, dessen ausschließlicher Regelungszweck in der Festsetzung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen besteht. Die städtebauliche Begründung für diese Regelung muss sich hierbei aus dem Belang einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der gemeindlichen Innenentwicklung ableiten. Weitergehende, auf anderen Erwägungen beruhende Regelungen zu anderen Nutzungsarten können in einem solchen Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.</p> <p>Wie jedoch bereits aus den vorstehenden Erläuterungen deutlich wird, geht der Bebauungsplan mit keinen zusätzlichen Beschränkungen für den Bestand und die künftige Entwicklung des Kfz-Betriebes einher.</p> <p><u>Die Anregung hinsichtlich weitergehender Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan kann nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Wie obenstehend bereits ausgeführt, können in dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Die Frage, welche Nachfolgenutzungen nach einer eventuellen Aufgabe des Betriebes hier zulässig wäre, richtet sich weiterhin nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB. Demnach würden sich aus heutiger Sicht sowohl Wohn- als auch bestimmte nicht störende gewerbliche Nutzungen in die nähere Umgebung einfügen. Eine konkretere Zulässigkeitsaussage kann jedoch nur auf der Grundlage eines genau bezeichneten Vorhabens getroffen werden.</p>