



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / 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. 86 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> <p>Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Bahnbetrieb bzw. umgekehrt können bereits aufgrund des gegebenen Abstandes zur nächstgelegenen Bahntrasse (ca. 750 m) als unwahrscheinlich angenommen werden.</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	<u>Antrag</u> / 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. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
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 Kundendiensteinrichtungen 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 Planungsabsichten weiterhin nicht entgegen.</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>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 vorgetragen.</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 Wittorf</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 Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 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.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u> 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	<u>Antrag</u> / 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 und Notare Lehmann & Behrens, Christianstraße 10, 24534 Neumünster für Fa. XXX (Name anonymisiert) - 29.03.2012</u></p> <p>Wie Ihnen bereits angezeigt, vertrete ich die rechtlichen Interessen der Fa. XXX (Name anonymisiert).</p> <p>Namens und Vollmacht unserer Mandantschaft gebe ich hiermit die folgende Stellungnahme zu dem in der Zeit vom 27.02.2012 bis 30.03.2012 ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altonaer Straße / Gadelander Straße“ ab.</p> <p>Die beabsichtigte Bebauungsplanung schränkt die Rechte meiner Mandantschaft rechtswidrig ein und ist daher abzuändern.</p> <p>Der beabsichtigte Plan beschränkt das Eigentum meiner Mandantschaft und stellt daher einen Verstoß gegen Art. 14 GG dar.</p> <p>Meine Mandantin ist Eigentümerin des im Planungsgebiet liegenden Grundstückes XXX (Adressangabe anonymisiert). Sie betreibt dort ein Autohaus mit gleichzeitiger Reparaturwerkstatt.</p> <p>Sie ist daher von dem beabsichtigten Bebauungsplan unmittelbar betroffen.</p> <p>Meine Mandantschaft hat Bedenken gegen die beabsichtigte Bauplanung.</p> <p><u>Hierzu im Einzelnen:</u></p> <p>1. Dem beabsichtigten Bebauungsplan mangelt es bereits an einem die Eigentumsbeschränkung rechtfertigenden Planungsziel.</p> <p>Der Planungsanlass auf Seite 4 der Begründung des Bebauungsplanes wie folgt skizziert:</p> <p>„Es besteht in Neumünster ein überproportionaler Anteil an Einzelhandelsflächen außerhalb der traditionellen Versorgungszentrum und der städtebaulich integrierten Lagen. Die Entwicklung hin zu Einzelhandelsstandorten außerhalb der Versorgungszentren lässt sich vor allem auf</p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><u>Das Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Die Planung stellt jedoch keinen rechtswidrigen Eingriff in bestehende Eigentumsrechte dar. An ihr wird unter Abwägung der vorgetragenen privaten gegen die in der Planbegründung dargelegten öffentlichen Interessen festgehalten.</u></p> <p>Siehe auch die nachfolgenden Ausführungen.</p>



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>die betriebswirtschaftlich günstigeren Rahmenbedingungen an nicht integrierten Standorten - niedrigere Grundstückspreise, größere Flächen, wenig Einschränkungen, gute verkehrliche Erreichbarkeit, etc. - zurückführen. Die Überlegenheit dieser Standorte spiegelt sich vor allem in den jüngeren Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsfragen im Einzelhandel wider“.</p> <p>Auf Seite 5 wird dann konkretisierend ausgeführt:</p> <p>„Die Stadt Neumünster hat bereits in den vergangenen Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete entsprechende Ausschlussfestsetzungen konsequent getroffen. Neben einer Reihe von qualifizierten Bebauungsplänen für neue Gewerbegebiete wurden in jüngerer Vergangenheit auch vermehrt einfache Bebauungspläne aufgestellt, deren Regelungen vorwiegend oder ausschließlich in der entsprechenden Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen“.</p> <p>Dieses planerische Ziel wird jedoch nicht in dem beabsichtigten Bebauungsplan umgesetzt. Vielmehr wird auf Seite 7 der Begründung bei der Schilderung der Ausgangslage dargestellt, dass keinesfalls der Einzelhandel Ziel des planerischen Vorgehens ist, sondern ausschließlich die Verhinderung der Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes im Sinne eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m². Insofern wird ausgeführt:</p> <p>„Insgesamt bietet die Umgebung somit keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittel-Vollsortimenter oder -Discounter dieser Größenordnung. Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungsstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“.</p> <p>Dies stellt dann jedoch eine unzulässige Verhinderungsplanung dar, da es offenkundig bei der Beplanung durch die Stadt ausschließlich darum geht, so genannte Discountmärkte zu verhindern. Unsere Mandantin hatte bereits mit Anfrage vom 07.12.2011 dargestellt, dass für sie eine solche Nutzung ihres Grundstückes in Betracht kommt. Offenkundig soll eine solche Nutzung ausdrücklich verhindert werden, was jedoch inhaltlich nicht zulässig ist. Die ausschließliche Verhinderung der in Aussicht gestellten anderweitigen Nutzung des Grundstückes ist durch einen Bebauungsplan nicht in zulässiger Weise umzusetzen. Insofern ist es gesicherte Rechtsprechung, dass eine Gemeinde ein ihren städtebaulichen Vorstellungen nicht entsprechendes Vorhaben nicht zum Anlass nehmen darf, eine eigene planerische Konzeption für den in Rede stehenden Bereich zu entwickeln.</p>	<p><u>Dem Vorwurf, es handele sich bei dem Bebauungsplan um eine gezielte Verhinderungsplanung, wird widersprochen.</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan stellt keine isolierte Einzelplanung dar, die, wie behauptet, gezielt zur Verhinderung eines nicht gewollten Ansiedlungsvorhabens eingesetzt wird. Vielmehr bildet sie einen Bestandteil eines stadtweit konsequent umgesetzten Planungsansatzes, dessen inhaltliche Grundlage das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2008 bildet. Dieses planerische Vorgehen umfasst neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 zahlreiche weitere Bebauungspläne für einzelne Bereiche im Stadtgebiet Neumünsters, die eine ähnliche Ausgangssituation vorweisen, nämlich die Lage an einer stärker frequentierten Ausfallstraße, eine gewerbliche Vorprägung (zumindest in Teilbereichen) und eine Parzellenstruktur, die die Ansiedlung größerer Einzelhandelsvorhaben begünstigen kann. Insgesamt sind in Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes seit 2009 bereits fünf entsprechende Bebauungspläne in verschiedenen Stadtteilen zur Rechtskraft gebracht worden. Neben dem B-Plan Nr. 77 befinden sich derzeit drei weitere solcher Pläne im Aufstellungsverfahren. Darüber hinaus sind für weitere Bereiche im Stadtgebiet entsprechende Planungen vorgesehen.</p> <p>Dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 77 nicht um die Verhinderung einer der Stadtverwaltung im Dezember 2011 vorgetragenen Erwägung hinsichtlich einer eventuellen Nachfolgenutzung für das Autohaus-Grundstück (Ansiedlung eines Discounters) handelt, wird auch bereits aus der Tatsache deutlich, dass der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits drei Monate vor diesem Zeitpunkt, nämlich im September 2011, gefasst worden war. Die Planung kann also mitnichten als Reaktion auf diese erst nach ihrer Einleitung erfolgte Anfrage gedeutet werden.</p> <p>Auch die Tatsache, dass die Begründung zum Bebauungsplan eine Darstellung der Auswirkungen umfasst, die mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters oder -Vollsortimenters im Plangeltungsbereich, lässt sich kaum als Beleg für eine gezielte Verhinderungsplanung deuten. Der Wortlaut der Planbegründung folgend, handelt es sich um eine exemplarische Darstellung, anhand derer die möglichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung anhand zweier typischer Beispiele untersucht und dargestellt werden sollen. Entsprechende Darstellungen finden</p>



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Darüber hinausgehend verstößt der vorgelegte Bebauungsplan auch gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, da die privaten Belange der Antragstellerin nicht berücksichtigt werden - wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt. Sie werden bei der Abwägung des Bebauungsplanes bisher nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich des Betriebes unserer Mandantschaft wird auf Seite 5 zum Plangebiet ausgeführt:</p> <p>„Der Grundstücksbereich nordöstlich des Knotenpunktes Altonaer Straße / Gadelander Straße wird von einem größeren Autohandelsbetrieb eingenommen; die Mehrzahl der Grundstücke südlich der Gadelander Straße weisen dagegen Wohnnutzungen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Daneben befinden sich hier zwei Arztpraxen sowie ein Pflegedienst-Betrieb.“</p> <p>Hinsichtlich der Ausgangslage wird auf Seite 6 ausgeführt:</p> <p>„Innerhalb des Plangebietes sind - bis auf den benannten Kfz-Verkaufsbetrieb - derzeit keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden“.</p> <p>Weitere Erwägungen zu dem Grundstück unserer Mandantschaft sind im Plan nicht vorhanden.</p> <p>Der Stadt Neumünster ist jedoch seit längerem bekannt, dass die Verkaufsflächen, wie sie auf der Grundstücksfläche XXX (Adressangabe anonymisiert) meiner Mandantin zur Verfügung stehen, nicht mehr ausreichend sind, um dauerhaft einen Autohandel zeitgemäß in der notwendigen Größe zu betreiben. Es fehlt insbesondere an Lagerflächen und Ausstellflächen. Meine Mandantschaft hat in diesem Zusammenhang be-</p>	<p>sich nicht nur in dieser Planbegründung, sondern auch in den Begründungen zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB der Stadt Neumünster sowie in den Begründungen zu denjenigen Bebauungsplänen, die sich ebenfalls noch im Aufstellungsverfahren befinden.</p> <p>Allerdings wird durch genau diese exemplarische Berechnung deutlich, dass die Realisierung des vom Grundstückseigentümer in Erwägung gezogenen Vorhabens (Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche) an diesem Standort zu städtebaulichen Konflikten führen würde und nicht mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Einklang zu bringen wäre: Nach der dargestellten überschlägigen Berechnung würde ein solcher Einzelhandelsbetrieb rd. 120% der im potentiellen Nahversorgungs-Einzugsgebiet vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft an sich binden; zudem überschneidet sich der Einzugsbereich zu erheblichen Teilen mit dem des unmittelbar benachbarten Nahversorgungsbereich des Stadtteils Wittorf. Schädigende Auswirkungen auf dieses Versorgungszentrum wären daher mit hinreichender Sicherheit anzunehmen. Dies begründet die Notwendigkeit für die Stadt Neumünster, entsprechende Planungsmaßnahmen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgungsstruktur zu ergreifen.</p> <p>Daneben schließt der Bebauungsplan nicht nur explizit eine Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern oder -Vollsortimentern aus, sondern daneben auch Betriebe mit einem zentrenrelevanten Verkaufssortiment (z.B. Bekleidung, Schuhe, Schmuck etc.). Auch hieraus ist erkennbar, dass die Planung keine Reaktion auf ein konkret vorgetragenes Ansiedlungsvorhaben ist.</p> <p><u>Dem Bedenken, die Festsetzungen schränken die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer unzulässig und nicht hinreichend begründet ein, kann nicht gefolgt werden. Die hierauf gründenden Anregung, die Planung nicht weiter zu verfolgen, wird daher nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Bei der Planungsentscheidung sind insbesondere einerseits das öffentliche Interesse an einer Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und § 9 Abs. 2a BauGB) und andererseits das private Interesse der Grundstückseigentümer an der Schaffung bzw. Beibehaltung möglichst optimaler Verwertungsmöglichkeiten für ihre Immobilien gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster (EZK) bietet eine umfassende Erhebung und Darstellung der erwähnten öffentlichen Belange (Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung). Das Konzept wurde im Jahre 2008 unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt. Die Ratsversammlung hat seine Inhalte mit Beschluss vom 02.12.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept und Grundlage für entsprechende Bauleitplanverfahren beschlossen. Diese reflektieren insofern die politische Willensbildung der Stadt Neumünster hinsichtlich der Entwicklung von Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer eingreift, da die Verwertungsmöglich-</p>



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>reits zum Az. XXX (Angabe anonymisiert) bei der Stadt Neumünster eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Reifenhalle auf dem Grundstück XXX (Adressangabe anonymisiert) gestellt - diese Bauvoranfrage ist mit Ablehnungsbescheid vom 03.09.2009 negativ beschieden worden - mit der Begründung, eine entsprechende Lagerhalle würde sich nicht in den Bereich gem. § 34 BauGB einfügen.</p> <p>In dem daraufhin durchgeführten Widerspruchsverfahren ist mit der Stadt Neumünster die Problematik der fehlenden Ausstellungsflächen / Lagermöglichkeiten erörtert worden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist meiner Mandantschaft nahe gelegt worden, die Betriebsfläche insofern zu verlegen - wobei konkrete Ausweichmöglichkeiten mit folgenden Grundstücken genannt worden sind:</p> <p>- so genanntes „Bertramgelände“ - „Spielhallengelände“</p> <p>Aufgrund dieser Erwägungen hat meine Mandantschaft bisher darauf verzichtet, gegen entsprechende Versagungsbescheide ein gerichtliches Verfahren anzustrengen. Die jetzige Bauplanung konterkariert jedoch die in diesen Verfahren erörterten Möglichkeiten meiner Mandantschaft. Durch die Beschränkungen, wie sie im beabsichtigten Bebauungsplan vorhanden sind, ist eine wirtschaftlich effiziente Nutzung des Gewerbegrundstückes XXX (Adressangabe anonymisiert) nicht möglich.</p> <p>Als mögliche - potenzielle - Nutzer einer solchen Fläche, wie sie das Grundstück XXX (Adressangabe anonymisiert) darstellt, kommt lediglich ein Investor in Betracht, der dort einen Supermarkt oder ein Einzelhandelsgeschäft betreibt. Im Übrigen sind die Grundstückspreise, wie die Planungsbegründung selbst ausführt, dergestalt, dass gerade eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche in rentablen Bereichen nicht möglich ist.</p> <p>Wie aus der Planungsbegründung ersichtlich, leidet die dortige Fläche insbesondere darunter, dass die vorhandene Wohnbebauung durch signifikanten Leerstand gekennzeichnet ist, so dass eine Nutzung des Grundstückes in diesem Bereich in rentabler Weise ausgeschlossen ist. Damit wird die wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes durch unsere Mandantschaft jedoch nahezu ausgeschlossen - was einen massiven Eingriff in Art. 14 GG darstellt.</p> <p>Der Stadt Neumünster sind die vorstehenden Erwägungen aus den zitierten Verfahren auch hinlänglich bekannt. Sie finden jedoch in der planerischen Gestaltung und in der Begründung des Bebauungsplanes indes keinerlei Berücksichtigung.</p> <p>Eine solche Abwägung ist jedoch stets geboten und muss bei den Planungsgründen Berücksichtigung finden.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als das Grundstück unserer Mandantschaft das im Bebauungsgebiet wohl zentrale Grundstück ist. Hier ist auf die Belange meiner Mandantschaft als Eigentümerin Rücksicht zu nehmen. Es wird daher angeregt, von der beabsichtigten Beplanung, insbesondere von der Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe Abstand zu nehmen.</p>	<p>keiten für die Baugrundstücke beschränkt werden. Es wird jedoch ausgeführt, dass die Beschränkungen im o.g. öffentlichen Interesse städtebaulich erforderlich sind, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Diesbezüglich wurde eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zwischen den zu beachtenden Belangen getroffen.</p> <p>Hierzu sind die folgenden weiteren Erwägungen zu beachten:</p> <p>- Eine konkrete Verlagerungsabsicht des betreffenden Betriebes wurde der Stadt Neumünster bislang nicht glaubhaft unterbreitet. Es wurde zwar in der Tat bereits seit mehreren Jahren im Zusammenhang mit diversen Erweiterungsvorhaben festgehalten, dass eine weitere Expansion des Betriebes an diesem Standort problematisch sei, und dass aus diesem Grunde der Wechsel zu einem anderen Standort zu erwogen werden sollte; dies hat jedoch bislang zu keinen konkreten Ergebnissen geführt. In der Tat wurde in diesem Zusammenhang die Frage an die Stadtverwaltung herangetragen, ob eine Nachfolgenutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb denkbar sei. Diese Genehmigungsfähigkeit einer solchen Nutzung wurde jedoch zu keinem Zeitpunkt bejaht; vielmehr wurde auf die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hingewiesen, die einer solchen Ansiedlung entgegenstehen. Insofern gab und gibt es keine Veranlassung, in die Planbegründung weitergehende konkrete Ausführungen hinsichtlich möglicher Nachfolgenutzungen für einzelne Grundstücke im Plangebiet aufzunehmen.</p> <p>- Auch der Darstellung, nach der ausschließlich eine Nachnutzung des betreffenden Grundstücks durch einen Lebensmittel-Discounter eine wirtschaftlich vertretbare Option darstelle, muss deutlich widersprochen werden: Nach bestehender planungsrechtlicher Situation entsprechen die im Plangeltungsbereich befindlichen Bereiche z.T. einem Allgemeinen Wohn-, z.T. einem Mischgebiet. In diesen Gebieten stellen die zum Ausschluss vorgesehenen Einzelhandelstypen nur einen Bruchteil der Bandbreite der insgesamt grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten dar. Daneben existiert eine breite Palette weiterer allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen, u.a. Wohnnutzungen, Gaststätten oder Hotels, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche oder gesundheitliche Zwecke, Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen u.a..</p> <p>Des weiteren wird mit dem Bebauungsplan auch kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen bewirkt; diese sind vielmehr innerhalb eines definierten Rahmens weiterhin zulässig (unterhalb einer festgesetzten Größenschwelle, v.a. als Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Auch die Nachfolgenutzung durch einen anderen Kfz-Handel mit geringerem Flächenbedarf wäre hier durchaus denkbar.</p> <p>Angesichts der verbleibenden erheblichen Vielfalt potentieller Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke im Plangebiet kann somit von einem unzulässigen Eingriff durch den Bebauungsplan nicht die Rede sein.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die Planung ausgelöste Einschränkung in der Verwertbarkeit einzelner Grundstücke seitens der Stadt Neumünster durchaus erkannt wird. Dieser Umstand ist jedoch weder generell hinreichend messbar noch auf die Verhältnisse jeder einzelnen Immobilie im Plangebiet konkret über-</p>



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
		<p>tragbar. Er wird in der Abwägung der Belange in seiner Gesamtheit als weniger gravierend eingeschätzt als das öffentliche Interesse an der Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Angesichts der weiterhin uneingeschränkt bestehenden umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke im Plangebiet ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwischen der planerisch bezweckten Wirkung und den hinzunehmenden Nutzungsbeschränkungen gewahrt.</p> <p>Es soll zudem darauf hingewiesen werden, dass das Stadtgebiet Neumünsters eine Vielzahl von Gebieten mit ähnlichen Ausgangsbedingungen wie der in Rede stehende Planbereich aufweist. Es muss daher ein besonderes Anliegen der Stadt sein, die Vorgaben des EZK im Sinne einer Gleichbehandlung dieser Standorte konsequent und nachvollziehbar anzuwenden. Vor diesem Hintergrund wäre es nicht systemgerecht und aus städtebaulicher Sicht unvertretbar, wenn für einen dieser Standorte lediglich aufgrund unverbindlich vorgetragener Umsiedlungs- und Nachnutzungsabsichten eine anderweitige Regelung getroffen würde, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster eindeutig zuwiderliefe.</p>