



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
01	<u>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg / Schwerin – 02.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Das Plangebiet liegt an Eisenbahnstrecken, deren Eisenbahninfrastrukturbetreiberin die Deutsche Bahn Netz AG – als eine Eisenbahn des Bundes – ist. Belange des Eisenbahn-Bundesamts als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine Anlagenbestand und Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nach den vorliegenden Begründungen geht das Eisenbahn-Bundesamt jedoch davon aus, dass keine eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen überplant werden. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind und die Vorhaben nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben oder in den Bahnbetrieb hineinwirken, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellungen/ Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Diese Stellungnahme ersetzt oder berührt nicht die Stellungnahme der am Verfahren beteiligten der DB AG (koordinierende Stelle ist die DB Services Immobilien GmbH).	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Liegenschaften, die im Eigentum der Deutschen Bahn stehen bzw. die eisenbahnrechtlichen Zwecken dienen. Auch ansonsten hat die Planung keine Auswirkungen auf den Eisenbahnbetrieb.
02	<u>Deutsche Bahn AG</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
03	<u>Telekom – 30.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu dem Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
05	<u>Wehrbereichsverwaltung Nord – Außenstelle Kiel – 10.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet des o.a. Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Wirkungsbereichs der Verteidigungsanlage Brekendorf. Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
10	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Verkehr und Straßenplanung – ...</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
13	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
14	<u>FD Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt – technischer Umweltschutz – 08.08.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Gegen das Bauvorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienstes Natur und Umwelt – Wasserbehörde – grundsätzlich keine Bedenken. Auf Grundlage eines Gesprächs stellt der Einwender noch vor der frühzeitigen Beteiligung der TÖBs die Anforderungen für die Grundstücksentwässerung zusammen. <u>Voraussetzungen</u> Die städtische Regenwasserkanalisation in dem Gebiet ist bereits überlastet und kann kein weiteres Oberflächenwasser aufnehmen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster mit seinem anhängenden Abwasserbeseitigungskonzept überträgt die Abwasserbeseitigungspflicht für Oberflächenwasser auf die Grundstückseigentümer auf deren Grundstücke das Wasser anfällt. Für die aktuell im Bestand evtl. an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossenen Flächen besteht kein Bestandsschutz, wenn Gebiet neu überplant oder umgenutzt wird. Die aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln sind anzuwenden. <u>Auflagen:</u> • Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu nutzen. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist bei der Wasserbehörde ein formloser Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Der Antrag muss folgende Pläne und Angaben enthalten: - Größe und Lage (Plan) der angeschlossenen Flächen, - Angaben über das Oberflächenmaterial der angeschlossenen Flächen, - Dimensionierung und genaue Lage (Plan) der Versickerungsanlagen, - hydraulischer Nachweis über die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abwasser, DWA A-138. Die Anforderungen des Arbeitsblatts A 138 sowie des Merkblatts M 153 der DWA sind einzuhalten. <u>Hinweise:</u> • Durch den geplanten hohen Versiegelungsgrad kann eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück evtl. schwierig werden. Außerdem verändert sich das Mikroklima in dem Bereich negativ.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Für die neu zu bebauenden Flurstücke 14, 47 und 54 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist. Die konkreten hydraulischen Nachweise erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzung zur grundstücksbezogenen Versickerung kommt immer dann zum Tragen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Bestehende Entwässerungsanlagen genießen Bestandsschutz. Eine Dachbegrünung bildet für die Rückhaltung eine zusätzliche Option. Sie ist jedoch mit erhöhten statischen Anforderungen an das Gebäude verbunden. Da im Plangebiet neben Einzelhandelsbetrieben auch alle Arten gewerb-



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	Bei Sonneneinstrahlung heizt sich die große versiegelte Fläche schnell auf. Trockene, heiße Luft beeinträchtigt das Wohlbefinden der Angestellten und der Kunden negativ. Eine extensive Dachbegrünung der Gebäude würde sowohl die Entwässerungssituation als auch kleinräumige klimatische Beeinträchtigung erheblich entspannen. • Zubehör für Dachbegrünungen sind heute standardmäßig Sortimentsbestandteile von Baumärkten. Da bietet es sich an, damit zu werben wenn der Markt selbst die Vorteile eines Gründachs nutzt und dies auch darstellt. Gleiches gilt für die Nutzung von Regenwasser. Wenn im Baumarkt Regenwasser genutzt wird, kann das den Kunden in einer Demonstrationsanlage dargestellt werden. Das Regenwasser ist hervorragend für die Bewässerung von Pflanzen in der Gartenabteilung geeignet und kann auch für die Toilettenspülung verwendet werden. • Durch die oben genannten Maßnahmen kann der Aufwand zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück minimiert werden. Der Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal verursacht zurzeit Kosten von 0,61 Euro pro angeschlossenem Quadratmeter und Jahr Regenwassergebühr. Verbleibt das Regenwasser auf dem Grundstück oder wird genutzt, entfällt diese Gebühr. <u>Hinweise an die Stadtplanung:</u> Es sollte seitens der Stadtplanung geprüft werden, ob eine Dachbegrünung nicht bereits im Bebauungsplan festgelegt wird, um die negativen Auswirkungen einer fortschreitenden Bebauungsverdichtung zumindest teilweise auszugleichen.	licher Betriebe zulässig sind, soll keine Festsetzung erfolgen.
15	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
24	<u>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein – 26.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
25	<u>IHK zu Kiel – 31.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> 1. Die unterschiedlich zulässigen Sortimente werden den Teilgebieten, bezeichnet als SO, SO 2 und SO 3, zugeordnet. Die Abgrenzung dieser Bereiche entnehmen die Einwender den ihnen vorliegenden Unterlagen nicht!?	<u>Zu 1.: Dem Hinweis wird gefolgt.</u> Die Bezeichnungen der Teilgebiete des SO waren in der Planzeichnung aufgrund eines zeichentechnischen Versehens nicht enthalten. Sie werden nachgetragen. Aufgrund einer Überarbeitung der Festsetzungen entfällt die bisherige Fläche SO2 (siehe unten), die bisherige Fläche SO3 wird zukünftig als SO2 bezeichnet.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	2. Mit der Frage der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Einzelhandel am Sonderstandort „Rendsburger Straße“ hatten die Einwender sich bereits in ihrer Stellungnahme vom 15.05.2012 (städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtumbau West/ Messeachse“) befasst. Kommt es zur Umsetzung einer innerstädtischen Shoppingmall mit 22.800 m² Verkaufsfläche, so ist insbesondere der südöstliche Teil des Hauptgeschäftsbereichs unter erheblichem Anpassungs- und Innovationsdruck. Zusätzlicher Wettbewerbsdruck erschwert solche Prozesse. Die IHK hatten deshalb Ausführung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zitiert (Seite 87, 88 dort): Das EHKZ verweist dort auf mögliche Summenwirkungen unterschiedlicher Vorhaben, die mit drohenden Umsatzverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle übersteigen können. Daran anknüpfend und ergänzend zu der genannten Stellungnahme vom 15.05.2012 vertiefen die IHK zwei Aspekte. a) Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Neumünsteraner Sortimentsliste soll bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, max. bis 800 m² zulässig sein, je Sortiment bis zu 400 m²; einzelne Unternehmungen in solchen Sortimenten sind ausnahmsweise ebenfalls bis 400 m² zulässig. Diese Flächenbegrenzungen empfindet die IHK als großzügig, zumal die Hauptsortimente die Tendenz haben, sich auszuweiten und immer mehr in Fluss zu geraten. Bei der Genehmigung von Ausnahmen muss deshalb Maßstab auch das Entwicklungspotenzial des Hauptgeschäftsbereichs sein, nicht nur das dort im Zeitpunkt einer Antragstellung auf Ausnahmegenehmigung vorhandene Angebot.	<u>Zu 2.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Zu a): <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Die angeführten Verkaufsflächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente folgen den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHKZ). Es ist ausdrückliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes, die Festsetzungen an die Aussagen und Empfehlungen des EHKZ anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Die Empfehlungen des EHKZ basieren auf einer umfassenden Analyse der Einzelhandelsstruktur in Neumünster. Darin wurde u.a. festgestellt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erst ab einer Verkaufsfläche von 400 m² strukturprägend sind. Daher war bisher vorgesehen, Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² ausnahmsweise zuzulassen. Das EHKZ knüpft an die Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Bedingungen zusätzlich die Bedingung, dass diese in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich des Betriebes dienen. In der fußläufigen Umgebung des Plangebiets sind nur wenige Wohnnutzungen vorhanden. Ein Standort innerhalb des Plangebiets kann deshalb keine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Daher wurde insoweit eine Neubewertung vorgenommen Diese Neubewertung wurde durch eine ergänzende Untersuchung bestätigt, die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Nahversorgers erstellt wurde. Im Ergebnis wurde die Entscheidung getroffen, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Die einzige Ausnahme bildet, abgesehen von Randsortimenten und einem Verkauf im Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben in einem deutlich untergeordneten Umfang - der vor-



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	b) Die Begründung zum B-Plan Nr. 33 zweite Änderung verweist auf Seite 11 oben auf die Sicherung des Bestands eines Elektro- und Elektronikfachmarkts (derzeit Media Markt); mit der Überarbeitung sollen zusätzliche Versorgungsfunktionen des Oberzentrums Neumünster und Ergänzungsfunktion zum Stadtkern gesichert werden. Dieser Aspekt erscheint der IHK diskussionsbedürftig. Im ursprünglichen B-Plan Nr. 33 vom 17.10.1986 war nur von Gütern für den langfristigen Bedarf wie „Möbel, Kucheneinrichtung, Teppiche, Elektro- und Haushaltsgeräte (...)“ die Rede. Die Begründung verweist auf Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs. Diesen Aspekt hat naturgemäß das Verträglichkeitsgutachten zu einer innerstädtischen Shoppingmall vom April 2012 auf Seite 54 bis 56 vertieft und kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer nicht eintretenden Verlagerung eines Elektro- und Elektronikfachmarkts eine Reduktion der Verkaufsfläche in einer innerstädtischen Shoppingmall von 3.050 m² auf 1.500 m² (= 51%) geboten wäre. Das Gutachten hat für das hier im Entwurf vorliegende Planvorhaben keine Verbindlichkeit. Als Fragestellung liegt aber auf der Hand, warum im jetzigen Zeitpunkt ein Wettbewerbs-Standort zur innerstädtischen Shoppingmall, der außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs nach dem EHKZ der Stadt Neumünster liegt und der nach allseitiger politischer Überzeugung gestärkt werden soll, festgeschrieben werden muss. Denn dessen zielierte „Versorgungs- und Ergänzungsfunktion zum Stadtkern“ an dieser Stelle – also in relativer Nähe einer innerstädtischen Shoppingmall – würde kaum noch zum Tragen kommen, wenn dieses Einkaufszentrum auf der Grundlage eines Beschlusses des Rates umgesetzt werden sollte.	handene Elektronik-Fachmarkt, vgl. hierzu Ausführungen weiter unten. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² wird beibehalten. Dies ist eine Größenordnung, die verbreitet Anwendung findet und die sich an der Rechtsprechung orientiert (Grenze der Großflächigkeit). Die Grenze für jedes einzelne Sortiment wird von 400 m² auf 100 m² abgesenkt. Auch insoweit wird der Stellungnahme gefolgt. Eine Größenordnung von 100 m² ist für ein einzelnes Randsortiment ausreichend. Die Festsetzung verhindert zudem, dass Randsortimente in Größenordnungen von mehreren 100 m² angeboten werden, was der Größe zahlreicher entsprechender Anbieter in der Innenstadt bzw. in den Nahversorgungszentren gleichkäme. Der Standpunkt, dass bei der Genehmigung von Ausnahmen nicht nur der Bestand, sondern auch das Entwicklungspotential des zentralen Versorgungsbereichs als Maßstab gelten sollte, wird von der Stadt Neumünster geteilt. Zu b): <u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</u> Bei der Änderung eines Bebauungsplanes sind bestehende bzw. genehmigte Nutzungen zu berücksichtigen. Nach dem bestehenden Planrecht ist der Verkauf von Elektronikartikeln uneingeschränkt zulässig. Daher wird für den Elektronik-Fachmarkt eine Festsetzung getroffen, die diesen in seinem Bestand - d.h. im Umfang der zur Zeit bestehenden Verkaufsfläche - sichert. Das entspricht im Übrigen dem seitens der IHK geforderten Status quo. Es wäre unangemessen und würde den Belangen dieses Betriebs nicht gerecht, ihn planungsrechtlich auf den Bestandsschutz zu reduzieren. Sollte sich dieser Betrieb verlagern, ist es im übrigen nicht unwahrscheinlich, dass sich kein Nachfolgebetrieb aus der Elektronikbranche auf dem Grundstück ansiedelt, weil der Standort im Plangebiet dann im Vergleich zu dem neu entwickelten innerstädtischen Standort deutlich weniger attraktiv ist.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	Die IHK regt deshalb an, die Festsetzung zum SO 3 noch einmal zu prüfen und es ggf. (zumindest vorerst) beim Status Quo zu belassen. 4. Die Begründung zum B-Plan Seite 13 führt aus, Festsetzungen zur Bauweise seien aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Solche städtebaulichen Aspekte wie das „Entree“ einer Stadt stehen sicherlich nicht im Fokus einer IHK. Allerdings wird die politische Diskussion sehr zentral und im Ausgangspunkt auch kaum kontrovers zu der Frage geführt, wie die Stadt Neumünster Touristen, Messebesucher, Geschäftsreisende „in die Innenstadt zieht“. Unter diesem Aspekt ist das „Entree“ wirtschaftlich für Hotellerie, Handel und Dienstleistungen doch relevant und sollte vielleicht doch miteinander korrespondierend im Rahmen des konkreten Planvorhabens ebenso wie im Kontext der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtumbau West/ Messeachse“ etwas näher beleuchtet werden. 5. Eine abschließende Bemerkung zur verkehrlichen Erschließung (Seite 15 der B-Plan-Begründung): Der Kreuzungsbereich Rendsburger Straße/ Max-Johannsen-Brücke/ Sauerbruchstraße wird dort als „zeitweise stark belastet, jedoch nicht überlastet“ beschrieben. Tatsächlich kommt es insbesondere stadtauswärts in den Nachmittagsstunden und durch die im Kreuzungsbereich durch Fahrstreifenkennzeichnung erzwungene Einspurigkeit der Rendsburger Straße nach Norden (insoweit trifft die in der Begründung erwähnte Vierspurigkeit nicht zu) zu Staus. Der Verkehr staut sich über mehrere Ampelphasen und 100 m bis 200 m. Möglicherweise liegt die Zufahrt zum Plangebiet damit innerhalb dieses Staubereichs. Das behindert eben diese Zu- und Abfahrten, zumal ein erweiterter Discounter und ein moderner Baumarkt deutlich mehr Verkehre anziehen werden als derzeit. Probleme absehbar sind auch für Kunden und Besucher der Innenstadt aus Richtung Norden (Linksabbieger) gerade in den höher belasteten Verkehrszeiten. Die Rendsburger Straße stadteinwärts ist durch die Blockade einer Spur als Park- und Standspur faktisch nur einspurig. Die IHK begrüßt deshalb, dass ein Leistungsfähigkeitsnachweis der Anbindung geführt werden soll. Die Leichtgängigkeit der Zuwegung der Innenstadt sollte unbedingt gesichert werden.	Zu 4. <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Planung der „Messeachse“ befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Stadium. Eine konkrete Berücksichtigung im Rahmen dieses Verfahrens ist daher nur begrenzt möglich. Es ist auch deswegen nur begrenzt möglich, weil das Plangebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist. Festgesetzt wird, dass Pflanzstreifen für Grundstückszugänge unterbrochen werden dürfen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Grundstücke in Richtung der zukünftigen Messeachse öffnen können bzw. dass Durchwegungen durch das Plangebiet bzw. zwischen den einzelnen Grundstücken seitens der jeweiligen Eigentümer hergestellt werden können. Es kann erwartet werden, dass in dem Maße, wie sich die Messeachse schrittweise entwickelt und attraktiver wird, seitens der im Plangebiet ansässigen Einzelhändler ohnehin ein Bedürfnis entwickeln wird, ihre Grundstücke auch in Richtung zu dieser Achse zu orientieren. Zu 5. <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Für den neu anzusiedelnden Baumarkt wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Verkehrsgutachten wurde anschließend auf Veranlassung der Stadt Neumünster ergänzt. Berücksichtigt wurden bei dieser Ergänzung insbesondere die prognostizierten Mehrverkehre im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Messeachse“. Ergebnis ist, dass die Verkehre auf der Rendsburger Straße auch mit diesen Mehrverkehren noch in einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können, wenn auf der Westseite der Rendsburger Straße das Parken untersagt wird und wenn Linksabbiegestreifen abmarkiert werden. Erweiterungen der Verkehrsfläche sind nicht erforderlich. Eine zweite Stellplatzzufahrt ist gemäß Verkehrsgutachten für den Planfall 2030 nur dann erforderlich, wenn der im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Messeachse“ prognostizierte Verkehr tatsächlich eintritt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis auf weiteres ist eine Zufahrt ausreichend. Die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt wird zu gegebener Zeit vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verkehrsentwicklung neu bewertet.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
26	<u>Handwerkskammer Lübeck – 01.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen: Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen wird mitgeteilt, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes sind Handwerksbetriebe im Plangebiet weiterhin zulässig. Es ergeben sich daher keine Beeinträchtigungen.
27	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH – 26.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es gibt seitens der Stadtwerke Neumünster keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem genannten Gebiet voraussichtlich ab Ende 2013 die Möglichkeit zum Anschluss an das Heizwassernetz der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH besteht.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
28	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
31	<u>E.ON Netz – 12.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Die Planung berührt keine von E.ON Netz wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von E.ON Netz eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die E.ON Netz an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
34	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungs GmbH</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
51	<u>FD Umwelt und Bauaufsicht – Abt. Natur und Umwelt – untere Naturschutzbehörde – 16.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Entwurfszeichnung zur 2. Änderung des B-33 ist ersichtlich, dass einige großflächige Gewerbegebäude abgerissen werden sollen. Sollte bei der noch durchzuführenden Flächenbilanzierung von Entsiegelung/ Versiegelung ein Ausgleichserfordernis verbleiben, regen die Einwender an, dieses in Form von Dachbegrünungen zu kompensieren. Dachbegrünungen können mit bis zu 50% ihrer Fläche angerechnet werden. Darüber hinaus haben begrünte Dachflächen auch eine günstige Wirkung auf das Verhalten von Niederschlagswasser. Durch großflächige Verdunstung auf Vegetationsflächen wird das über die Regenwasserkanalisation abzuführende Niederschlagswas-	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Umfang der versiegelbaren Fläche bleibt gegenüber dem bestehenden Planrecht unverändert. Daher besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleichserfordernis.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
52	ser erheblich reduziert. Im Rahmen der Überplanung der Bauflächen sollte auf den „Abrissgrundstücken“ auf genügend Abstand zu den festgesetzten Grünflächen geachtet werden. Im Übrigen sollten diese, ebenso wie auch Baumscheiben an Parkplatzbäumen ausreichend dimensioniert werden. Das Abstandsgrün zwischen den Flurstücken Nr. 55 und Nr. 69 ist auf den ersten 40 m als „zu erhaltende Wallhecke“ festgesetzt. Diese Wallhecke sollte in genügender Breite nach Osten fortgesetzt werden. Alle Grünflächen im Plangebiet sind auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. durch Pflanzgebote und Schutzeinrichtungen zu verbessern. <u>FD Umwelt und Bauaufsicht – Abt. Natur und Umwelt – untere Bodenschutzbehörde – untere Wasserbehörde – 23.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es wird wie folgt Stellung genommen: <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Betroffen sind die Flächen: Brückenstraße 2, Flst. 430, Brückenstraße 4, Flst. 070 Brückenstraße 1, Flst. 051, Rendsburger Straße 080, Flst. 094, Rendsburger Straße 082, Flst. 115, Rendsburger Straße 084, Flst. 069, Rendsburger Straße 102, Flst. 055, Rendsburger Straße 104, Flst. 054, 047, 013, 014, 036, Rendsburger Straße 140, Flst. 063, Rendsburger Straße 142, Flst. 062, Rendsburger Straße 144, Flst. 431 <u>Auflage</u> In den oben genannten Flächen befinden sich mehrere Flurstücke, für die ein Verdacht auf Altlasten besteht. Diese Flurstücke sind in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung dieser Flächen ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzugehen.	Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten im Regelfall einen Mindestabstand von 5 m zu den festgesetzten bzw. bereits vorhandenen Flächen zum Anpflanzen ein. Die einzige Ausnahme bildet der Grenzbereich zwischen den Flurstücken 47 bzw. 55 und 69. Dort existiert ein Knick bzw. in östlicher Fortsetzung eine Hecke, zu denen die vorhandenen Gebäude nur einen Abstand von 2,50 m einhalten. Dies ist angesichts der Tatsache, dass es sich um eine Bestandssituation handelt, vertretbar. Von der einer Verbreiterung dieser Hecke wird vor diesem Hintergrund allerdings abgesehen. Im Nordosten des Flurstücks 69 ist eine Fläche im bestehenden Planrecht als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, die augenscheinlich nicht mehr vollständig vorhanden ist. Sie wird im Hinblick auf die bestehenden Planungsziele, eine Mindestbegrünung zu sichern, in ihrer ursprünglichen Abgrenzung als zu bepflanzen Fläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wiederherstellung der Fläche in ihrer ursprünglichen Ausdehnung. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Nicht gekennzeichnet waren lediglich die Flurstücke 55, 62, 63 sowie der nördliche Teil des Flurstücks 69. Aufgrund der veränderten Einschätzung der Altlastenthematik wird die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde in den Begründungstext und die textlichen Festsetzungen mit eingearbeitet. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist nicht notwendig, da es sich lediglich um Verdachtsflächen handelt. Auf den Flurstücken 14, 47 und 54 sind bauliche Veränderungen vorgesehen (Errichtung Baumarkt, Verlagerung Lebensmittelmarkt). Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgen Bodenuntersuchungen und werden ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen festgelegt.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	Für weitere Flurstücke in dem oben genannten Gebiet sind altlastrelevante Nutzungen bekannt. Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung dieser Flächen nicht erforderlich. Diese Flurstücke müssen jedoch bei einer Nutzungsänderung neu bewertet werden. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von evtl. durchzuführenden Bodenarbeiten auf diesen Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. <u>Untere Wasserbehörde</u> <u>Hinweise:</u> Zu 3. Oberflächenentwässerung, 2. Abs. Das unterirdische Regenrückhaltebecken ist nicht privat, sondern Teil der städtischen Regenwasserkanalisation, Regenwasserkanal KR Nordwest. Zu 4. Oberflächenentwässerung, 3. Abs. Es wird um folgende Ergänzung der Begründung gebeten: Bei größeren baulichen Veränderungen in dem überplanten Gebiet kann die Übernahme des Oberflächenwassers durch die öffentliche Kanalisation aufgrund der Überlastung nicht garantiert werden. Es ist dann nach Rücksprache mit den zuständigen städtischen Stellen eine Bewirtschaftung des Oberflächenwassers durch Nutzung, Dachbegrünung und Versickerung in der Planung zu berücksichtigen.	Zu 3. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Zu 4. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Für die neu zu bebauenden Flurstücke 14, 47 und 54 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist. Die konkreten hydraulischen Nachweise erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann. Die Festsetzung zur grundstücksbezogenen Versickerung kommt immer dann zum Tragen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Bestehende Entwässerungsanlagen genießen Bestandsschutz. Eine Dachbegrünung bildet für die Rückhaltung eine zusätzliche Option. Sie ist jedoch mit erhöhten statischen Anforderungen an das Gebäude verbunden. Da im Plangebiet neben Einzelhandelsbetrieben auch alle Arten gewerblicher Betriebe zulässig sind, soll keine Festsetzung erfolgen. Auch nach dem bisherigen Planrecht ist keine Dachbegrünung vorgeschrieben.
53	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht – untere Denkmalschutzbehörde</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
54	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht – untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
55	<u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz – 22.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es werden keine Bedenken vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
56	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Allgemeine Verkehrsaufsicht</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
61	<u>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde – 24.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zur vorliegenden Bauleitplanung, dort eingegangen am 8.10.2012, werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wird jedoch angeregt, die von der Planung ggf. betroffenen Unterzentren Gemeinde Bordesholm und Stadt Nortorf zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Beteiligung der Nachbargemeinden Bordesholm und Nortorf erfolgt im weiteren Verfahren.
69	<u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung – 1.11.2012</u> <u>39. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es werden keine Bedenken vorgetragen.	<u>Dies wird zur Kenntnis genommen.</u>
72	<u>Landrat des Kreises Plön – 22.10.2012</u> <u>39. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es wird gebeten, auch die Beteiligung der angrenzenden kreisangehörigen Gemeinden Bönebüttel, Tasdorf und Großharrie sicherzustellen. Aus Sicht des Kreises Plön bestehen keine weiteren Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Beteiligung der Nachbargemeinden Bönebüttel, Tasdorf und Harrieslee erfolgt im weiteren Verfahren.
76	<u>Landrat des Kreises Segeberg</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
81	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung – 24.10.2012</u> <u>39. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Vom Stand des Verfahrens (frühzeitige TÖB-Beteiligung) zur geplanten Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „zwischen der Rendsburger Straße im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, den Gleisanlagen im Osten und bahnzugehörigen Kleingärten im Süden im Stadtteil Gartenstadt“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen hat der Einwender Kenntnis genommen. Zu dieser Planung hatte er sich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 27. September 2012 geäußert und festgestellt, dass das Oberzentrum Neumünster grundsätzlich für die mit der o.a. Planung verbundenen Planinhalte zur Errichtung eines Baumarkts und Verlagerung eines Discountmarkts und zur Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben an das Einzel-	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Innenministerium bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	handels- und Zentrenkonzept der Stadt geeignet, eine abschließende Stellungnahme jedoch erst auf der Grundlage entsprechend konkretisierter und aussagekräftiger Planunterlagen möglich ist. Gegenüber dem Stand der Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 LaPlaG vom 11. September 2012 haben sich insoweit inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, ergeben, als dass vollwertige und bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend konkretisierte Planunterlagen vorgelegt worden sind: • Der Flächennutzungsplan, der den südlichen Teil des Plangebiets als Sonderbaufläche und den nördlichen Teil als gewerbliche Baufläche darstellt, soll dahingehend geändert werden, dass auch der nördliche Teil den städtebaulichen Zielen bzw. Planinhalten des Bebauungsplanes entsprechend als Sonderbaufläche dargestellt wird. • Der Grundtenor der derzeit für den Planbereich geltenden textlichen Festsetzungen, die bestimmen, dass bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht bzw. nur als Randsortiment auf max. 10% der jeweiligen Verkaufsfläche verkauft werden dürfen und ein Einzelhandelsbetrieb für Güter des täglichen Bedarfs mit bis zu 700 qm Verkaufsfläche zulässig ist, bleibt erhalten. Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen sind vorgesehen: • Die Liste der nicht zulässigen zentrenrelevanten Sortimente wird allerdings an die „Neumünsteraner Sortimentsliste“ angepasst. • Die Größenordnung der Randsortimente bleibt zwar bei max. 10% der jeweiligen Verkaufsfläche, wird jedoch auf max. 800 qm Verkaufsfläche und 400 qm Verkaufsfläche je Sortiment begrenzt. • Im Teilgebiet SO 2 soll ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche zugelassen werden. • Im Teilgebiet SO 3 soll der im Gebiet bestehende Elektronik-Fachmarkt mit bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche im Bestand gesichert werden. • Ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche. • Ausnahmsweise Zulassung für Einzelhandelsnutzungen mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung („Handwerkerprivileg“). Die konkretisierten Planinhalte lassen sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Oberzentrums Neumünster ableiten. Das gilt auch für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines im Gebiet bestehenden Lebensmittelmarkts mit bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche, den im Gebiet bestehenden Elektronikfachmarkt mit bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche und die ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 400 qm Verkaufsfläche.	



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	Insoweit wird bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Rendsburger Straße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Auf folgende Aspekte wird gesondert hingewiesen: • Aus der Planzeichnung – Teil A – geht nicht hervor, welche Teilgebiete als SO 2 und SO 3 ausgewiesen werden sollen. • Von einer – auch ausnahmsweisen – Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche sollte nach dortiger Auffassung abgesehen werden, um den Charakter als Schwerpunktstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nicht zu unterlaufen.	<u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> Die Bezeichnungen der Teilgebiete des SO waren in der Planzeichnung aufgrund eines zeichentechnischen Versehens nicht enthalten. Sie werden nachgetragen. Aufgrund einer Überarbeitung der Festsetzungen entfällt die bisherige Fläche SO2 (siehe unten), die bisherige Fläche SO3 wird zukünftig als SO2 bezeichnet. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Die angeführten Verkaufsflächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente folgen den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHKZ). Es ist ausdrückliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes, die Festsetzungen an die Aussagen und Empfehlungen des EHKZ anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Die Empfehlungen des EHKZ basieren auf einer umfassenden Analyse der Einzelhandelsstruktur in Neumünster. Darin wurde u.a. festgestellt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erst ab einer Verkaufsfläche von 400 m² strukturprägend sind. Daher war bisher vorgesehen, Betriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² ausnahmsweise zuzulassen. Das EHKZ knüpft an die Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Bedingungen zusätzlich die Bedingung, dass diese in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich des Betriebes dienen. In der fußläufigen Umgebung des Plangebietes sind nur wenige Wohnnutzungen vorhanden. Ein Standort innerhalb des Plangebietes kann deshalb keine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Daher wurde insoweit eine Neubewertung vorgenommen Diese Neubewertung wurde durch eine ergänzende Untersuchung bestätigt, die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Nahversorgers erstellt wurde. Im Ergebnis wurde die Entscheidung getroffen, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Die einzige Ausnahme bildet, abgesehen von Randsortimenten und einem Verkauf im Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben in einem deutlich untergeordneten Umfang - der vorhandene Elektronik-Fachmarkt,



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
84	• Im Rahmen einer im Zusammenhang mit dem geplanten Innenstadt-Einkaufszentrum möglichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Neumünster sollte der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung an der Rendsburger Straße konsequenterweise als Sonderstandort Typ A ausgewiesen werden. <u>Einzelhandelsverband Nord – 02.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Verfolgt wird eine Veränderung im nördlichen Bereich des B-Plan Gebiets. Dabei soll der ursprüngliche Geltungsbereich inhaltlich verändert werden sowie im nördlichen Bereich eine weitere Fläche in das B-Plan Gebiet einbezogen werden. Es geht zum einen um die Umsiedlung eines Baumarkts aus einem anderen Bereich der Stadt in den Geltungsbereich des B-Planes und gleichzeitig um eine Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarkts bei gleichzeitiger Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche. Zusätzlich sollen die Aussagen des B-Planes an das geltende Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster angepasst werden. Die Ansiedlung des Baumarktes mit der vorgesehenen textlichen Festsetzung entspricht auch nach Auffassung der Einwender dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster. Problematisch erscheint den Einwendern hingegen die Festsetzung bezüglich des Lebensmittelmarkts in dem neuerdings bezeichneten SO 2. Die Kritik geht weniger Richtung Verlagerung des Lebensmittelmarkts, obwohl auch dies mit dem hier zu berücksichtigenden Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht unmittelbar übereinstimmt. Schließlich befindet sich der Markt derzeit in einem Gewerbegebiet und Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sind dort nur ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in Siedlungsgebieten zuzulassen. Diese Ausnahme dürfte hier nicht gelten. Die Erweiterung scheint also zum einen mit den Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes nicht im Einklang zu stehen. Darüber hinaus geben die Einwender zu bedenken, dass es aktuell eine Ansiedlungsdiskussion im Bereich der angrenzenden Gartenstadt gibt. Auch an anderen Standorten innerhalb der Stadt Neumünster gibt es Begehrlichkeiten bezüglich Neuflächen und Flächenerweiterungen im Lebensmittelbereich. Vor diesem Hintergrund erscheint es empfehlenswert, das Einzelhandelskonzept nicht aufzuweichen, sondern den Empfehlungen konkret zu folgen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgt zu gegebener Zeit. In der Begründung des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass der Standort Rendsburger Straße den Kriterien eines „Sonderstandorts Typ A“ entspricht. <u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Der Gutachter, die für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHKZ) verantwortlich war, hat eine Kompatibilitätsprüfung der geplanten Erweiterung des dort ansässigen Discounters von 700 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche vorgenommen. Diese liegt seit März 2013 vor. Gegenstand der Kompatibilitätsprüfung war es zu überprüfen, ob die Erweiterung des Discounters auf 1.200 m² Verkaufsfläche dem im EHKZ formulierten gesamtstädtischen Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung entspricht. Gemäß dem Ansiedlungsgrundsatz 2 des EHKZ sind <i>Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nur im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig.</i> Ausnahmen sind an solitären Standorten möglich, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerungen dienen. Dies ist dann der Fall, wenn: - <i>die sortimentesspezifische Kaufkraftschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und</i> - <i>keine mehr als unwesentliche (>10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des/ der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.</i> Das Plangebiet und damit auch der bestehende Betrieb erfüllen in zweierlei Hinsicht nicht die Standortkriterien, die das EHK gemäß Grundsatz 2 an solitäre Standorte außerhalb von Nahversorgungszentren stellt: Das Plangebiet ist ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen. Auch in der fußläufigen Umgebung sind nur wenige Wohnnutzungen vorhanden. Der Markt liegt damit außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen und verfügt damit im Sinne des EHK über keine städtebaulich integrierte Lage und kann nicht zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen. Aufgrund der geringen Zahl der im fußläufigen Einzugsbereich lebenden Menschen wird zudem die Quote von 35% sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung weit überschritten. Das eindeutige Ergebnis der



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
85	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V. (VMG) – 24.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Die Einwender bedanken sich für die Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Eine Stellungnahme erscheint ihnen z. Zt. noch nicht möglich, da eine Verträglichkeitsanalyse der projektierten Erweiterung des Aldi-Marktes vorgesehen ist. Das Vorliegen dieser Studie möchten sie abwarten, bevor sie sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend äußern.	Kompatibilitätsprüfung ist, dass die geplante Erweiterung und auch der Standort an sich den Zielen des EHK nicht entsprechen. In der Abwägung wurde das Interesse der Stadt Neumünster an einer Umsetzung der Ziele des EHK höher gewichtet als die Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebs bzw. des betreffenden Grundeigentümers an einer dauerhaften Beibehaltung der derzeitigen Nutzung. Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen. Der vorhandene Markt genießt im Rahmen der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz. <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Gutachter, die für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHKZ) verantwortlich war, hat eine Kompatibilitätsprüfung der geplanten Erweiterung des dort ansässigen Discounters von 700 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche vorgenommen. Diese liegt seit März 2013 vor. Gegenstand der Kompatibilitätsprüfung war es zu überprüfen, ob die Erweiterung des Discounters auf 1.200 m² Verkaufsfläche dem im EHKZ formulierten gesamtstädtischen Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung entspricht. Gemäß dem Ansiedlungsgrundsatz 2 des EHKZ sind <i>Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nur im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig.</i> Ausnahmen sind an solitären Standorten möglich, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerungen dienen. Dies ist dann der Fall, wenn: - <i>die sortimentesspezifische Kaufkraftschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und</i> - <i>keine mehr als unwesentliche (>10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des/ der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.</i> Das Plangebiet und damit auch der bestehende Betrieb erfüllen in zweierlei Hinsicht nicht die Standortkriterien, die das EHK gemäß Grundsatz 2 an solitäre Standorte außerhalb von Nahversorgungszentren stellt: Das Plangebiet ist ein Sonder- bzw. Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen. Auch in der fußläufigen Umgebung sind nur wenige Wohnnutzungen vorhanden. Der Markt liegt damit außerhalb von Wohnsiedlungsbereichen und verfügt damit im Sinne des EHK über keine städtebaulich integrierte Lage und kann nicht zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
		Aufgrund der geringen Zahl der im fußläufigen Einzugsbereich lebenden Menschen wird zudem die Quote von 35% sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung weit überschritten. Das eindeutige Ergebnis der Kompatibilitätsprüfung ist, dass die geplante Erweiterung und auch der Standort an sich den Zielen des EHK nicht entsprechen. In der Abwägung wurde das Interesse der Stadt Neumünster an einer Umsetzung der Ziele des EHK höher gewichtet als die Belange der bestehenden Einzelhandelsbetriebs bzw. des betreffenden Grundeigentümers an einer dauerhaften Beibehaltung der derzeitigen Nutzung. Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen. Der vorhandene Markt genießt im Rahmen der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandsschutz.
87	<u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 – 09.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
88	<u>Stadtteilbeirat Gartenstadt – 28.11.2012</u> <u>Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Der Stadtteilbeirat befürwortet die Weiterentwicklung der „Fachmarktmeile“ an der Rendsburger Straße und unterstützt das Ziel, vorhandene Nutzungslücken zu schließen und Brachflächen zu sanieren. Sie erwarten, dass nachfolgende Punkte in der weiteren Planung berücksichtigt werden: 1. Die Bürgeranhörung vom 24.10.2012 hat in Bezug auf die Planung ein positives Votum der Bürger deutlich gemacht. Die Einwender akzeptieren dieses Votum und erwarten, dass die protokollierten Aussagen der Bürger hinreichend in die Planung der Stadt Neumünster einfließen und berücksichtigt werden.	<u>Zu 1.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Aus den protokollierten Aussagen der Bürger ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Fragen der Bürger betreffen folgende Punkte: 1. die Frage einer Einbeziehung der Messeachse in die Planung Antwort: Es gibt keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Planung der Messeachse und diesem Verfahren, das nur Modifikationen am bestehenden Planrecht vornimmt. Gleichzeitig wird die Planung der Messesachse dadurch aber auch nicht erschwert. 2. Die Leistungsfähigkeit der Rendsburger Straße und in diesem Zusammenhang Einbeziehung der Holstenhallenerweiterung und des Verkehrskonzepts Innenstadt Antwort: Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Rendsburger Straße ist gegeben, das wurde im Verkehrsgutachten nachgewiesen. Bezüglich der Holstenhallenerweiterung wurde das Gutachten ergänzt, auch dann ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Rendsburger Straße gegeben. 3. die geplante Art der Oberflächenentwässerung



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	2. Als „grüner“ Stadtteil ist für die Einwender die Streichung der Festsetzung, dass 10% einer Fassade zu begrünen sind, nicht akzeptabel. • Es sollte die Festsetzung auf mindestens 20% der Fassaden erweitert werden. 3. Die verkehrliche Anbindung der Fachmarktmeile ist deutlich zu verbessern, u.a. mit folgenden Maßnahme • Es ist <u>mindestens eine Querungshilfe</u> (Mittelinsel) für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Kreuzung Rendsburger/ Ring und der Bahnlinie nach Heide, möglichst in der Nähe der Bushaltestelle, einzurichten. • <u>Stadteinwärts</u> sollte eine <u>Linksabbiegespur</u> zu den	Antwort: Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt derzeit ungeordnet bzw. zu einem gewissen Anteil in die Regenwasserkanalisation innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen. Da die Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist, muss das Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Daher wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Diese Festsetzung kommt immer dann zum Tragen, wenn Grundstücke neu bebaut werden. Die bestehenden Entwässerungsanlagen genießen Bestandsschutz. Für die neu zu bebauenden Flurstücke 14, 47 und 54 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Stadt Neumünster vorabgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass eine lokale Versickerung/ Rückhaltung im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 bei Einhaltung der aktuellen rechtlichen Bedingungen und technischen Regeln möglich ist. Die konkreten hydraulischen Nachweise erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Entwässerungsnachweises ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann. 4. die von der Stadt Neumünster zu tragenden Planungskosten Antwort: Die Planungskosten werden im Wesentlichen von dem Vorhabenträger der Ansiedlung Baumarkt getragen. <u>Zu 2.: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</u> Die bisherige Festsetzung, dass 10% der Fassadenfläche zu begrünen sind, wird wieder in den Bebauungsplan aufgenommen. Nicht gefolgt wird der Anregung, diesen Anteil auf 20% zu erhöhen. Dies entspricht zum einen nicht den städtebaulichen Zielen dieses Verfahrens, neben einer geringfügigen flächenmäßigen Ergänzung den Bebauungsplan an die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Zum anderen ist die Zweckbestimmung des Gebietes in Rechnung zu stellen. Eine erweiterte Pflicht zur Fassadenbegrünung entspricht häufig nicht den Bedürfnissen der Einzelhandelsbetriebe, ihre Fassaden im Sinne einer Wiedererkennbarkeit unternehmenstypisch zu gestalten. <u>Zu 3.: Der Stellungnahme wird gefolgt.</u> Zusätzliche Querungshilfen sind auch aus Sicht der Verwaltung sinnvoll. Das Verkehrsgutachten enthält Vorschläge für weitere Querungshilfen zum einen in Höhe der Billrotzstraße. Hier befindet sich bereits eine Verkehrsinsel mit Trampelpfad. Eine weitere Querungshilfe wird in Höhe des „Dänischen Bettenlagers“ vorgeschlagen. Diese Vorschläge fließen in die weitere Planung für die Rendsburger Straße ein. Ein Halteverbot auf der westlichen Straßenseite der



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	beiden wesentlichen Einfahrten der Fachmarktmeile (Baumarkt + Elektromarkt) geprüft und realisiert werden. Entsprechend ist ein <u>Halteverbot stadteinwärts</u> auf der rechten Fahrspur vorzusehen. • <u>Stadtauswärts</u> ist die Kfz-Querung der Kreuzung (Rendsburger/ Ring) <u>wieder zweispurig</u> geradeaus zu ermöglichen.	Rendsburger Straße ist auch aus Sicht des Verkehrsgutachtens zwingend erforderlich. Die Anlage von Linksabbiegespuren würde den Verkehrsfluss verbessern, sie wären aber nur dann zwingend erforderlich, wenn die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Messeachse prognostizierten Mehrverkehre tatsächlich eintreten. Andernfalls wäre eine Aufweitung der Fahrspur stadteinwärts (Möglichkeit der Vorbeifahrt für PKW stadtauswärts) ausreichend. Ob Linksabbiegespuren angelegt werden, wird ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft. <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Wiederherstellung einer Zweispurigkeit für den Verkehr auf der Rendsburger Straße stadtauswärts ist im Zusammenhang mit der Änderung dieses Bebauungsplanes bzw. für die Umsetzung der Vorhaben Baumarkt/ Erweiterung Lebensmittelmarkt nicht erforderlich. Sie ist unabhängig von diesem Verfahren zu prüfen.
92	<u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.
93	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau – 08.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
94	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen – 02.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Es wird auf die Stellungnahme der Abteilung Grünflächen zur geplanten Messeachse vom 22.05.2012 verwiesen. Der zur Diskussion gestellte B-Plan grenzt direkt an das Plangebiet der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Sadumbau West“. Die beabsichtigte B-Planänderung ist daher auch nur im Zusammenhang mit der ebenfalls in der Diskussion stehenden vgl. städtebaulichen Sanierungsmaßnahme („Messeachse“) zu beurteilen. Der zur Änderung gestellte B-Plan liegt als Riegel bzw. als z.Z. nicht querbare Barriere zwischen den angrenzenden Wohnquartieren der Gartenstadt (Robert-Koch-Straße, nördlich Sauerbruchstraße) und der geplanten Messeachse. Zur besseren Erreichbarkeit der vgl. Flächen ist mindestens eine Rad- und Fußweganbindung, wenn nicht gar eine Straßenanbindung, in Verlängerung der Robert-Koch-Straße vorzuhalten. Das Flurstück 54 bietet hierfür ideale Voraussetzungen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Planung der „Messeachse“ befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Stadium. Eine konkrete Berücksichtigung im Rahmen dieses Verfahrens ist daher nur begrenzt möglich. Es ist auch deswegen nur begrenzt möglich, weil das Plangebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist. Festgesetzt wird, dass Pflanzstreifen für Grundstückszugänge unterbrochen werden dürfen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Grundstücke in Richtung der zukünftigen Messeachse öffnen können bzw. dass Durchwegungen durch das Plangebiet bzw. zwischen den einzelnen Grundstücken seitens der jeweiligen Eigentümer hergestellt werden können. Es kann erwartet werden, dass in dem Maße, wie sich die Messeachse schrittweise entwickelt und attraktiver wird, sich seitens der im Plangebiet ansässigen Einzelhändler ohnehin ein Bedürfnis entwickeln wird, ihre Grundstücke auch in Richtung zu dieser Achse zu orientieren. <u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</u> Eine Festsetzung von öffentlichen Durchwegungen im Bebauungsplan soll aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. der bestehenden Baurechte nicht erfolgen. Zudem ist das Konzept der Messeachse noch nicht konkret genug, um einen solchen Eingriff in das private Grundeigentum an genau dieser Stelle ausreichend zu begründen. Das Flurstück 54 soll im Übrigen in seinem östlichen Bereich durch das Gebäude des geplanten Baumarkts voll-



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
	Darüber hinaus muss die planerische Aufmerksamkeit vorrangig der Rendsburger Straße gelten. Die Nutzbarkeit der Rendsburger Straße ist als Hauptausfallstraße zur A7 von einem erheblichen Verkehrsaufkommen geprägt, einer Verkehrsbelastung, die durch das geplante Innenstadt-Einkaufszentrum ECE vermutlich weiter steigen wird. Infolge dessen wird die Innenstadt für den nicht motorisierten Verkehr der Gartenstadt immer schlechter erreichbar. Der weitere Ausbau der Straße allein als Fahrbahn ist daher in Frage zu stellen. Vielmehr gilt es, die Bedeutung der Straße auch als Fuß- und Radwegeverbindung herauszuarbeiten und zu stärken. Zu diesem Zweck gilt es, im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33, Fuß- und Radweg als Verkehrsraum deutlich von der Fahrbahn abzusetzen. Dies sollte dort wo es möglich ist über einen zwischen Fahrbahn und Radweg gelegenen, mindestens 2,00 m breiten Pflanzstreifen erfolgen. Im Rahmen der Gebietsentwicklung sollte ferner ein Abgleich der Gestaltungsbilder zur Rendsburger Straße und insbesondere zur Messeachse hin erfolgen. Dabei ist gezielt darauf zu achten, dass vor allem auch die zur Messeachse gelegene Ostseite des B-Plangebiets nicht über den „Charme“ von rückwärtigen Gebäudeflächen und Stellplatzanlagen dominiert wird. In diesem Zusammenhang ist der Umgang mit der Begrünung von Stellplatzflächen von besonderer Bedeutung. Grünordnerische Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung von Großgrünbeständen als einheitliche Gebietsstruktur mit Leitwirkung in die Innenstadt und Erkennungswert für das Gewerbegebiet und die Messeachse. Die Einwender halten es für dringend erforderlich, die Zielerreichung über die bestehenden Festsetzungen zu überprüfen und ggf. weitere Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünflächen abzustimmen.	ständig überbaut werden. <u>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</u> Für den neu anzusiedelnden Baumarkt/erweiterten Discounter wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Verkehrsgutachten wurde anschließend auf Veranlassung der Stadt Neumünster ergänzt. Berücksichtigt wurden bei dieser Ergänzung insbesondere die prognostizierten Mehrverkehre im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Messeachse“. Ergebnis ist, dass die Verkehre auf der Rendsburger Straße auch mit diesen Mehrverkehren noch in einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können, wenn auf der Westseite der Rendsburger Straße das Parken untersagt wird und wenn Linksabbiegestreifen abmarkiert werden. Erweiterungen der Verkehrsfläche sind nicht erforderlich. Die zweite Stellplatzzufahrt ist gemäß Verkehrsgutachten für den Planfall 2030 nur dann erforderlich, wenn der im Zusammenhang mit der Entwicklung der „Messeachse“ prognostizierte Verkehr tatsächlich eintritt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und bis auf weiteres ist eine Zufahrt ausreichend. Die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt wird zu gegebener Zeit vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verkehrsentwicklung neu bewertet. Die angeregte Abgrenzung zwischen Fuß-/ Radweg und Fahrbahn durch einen Pflanzstreifen soll nicht erfolgen. Sie ist zum einen in städtebaulicher Hinsicht nicht erforderlich, weil Bepflanzungen (Bäume) entlang der Straße innerhalb des Plangebietes festgesetzt sind. Zum anderen bestehen hinsichtlich der Verkehrssicherheit Bedenken, weil dann kein Sichtkontakt zwischen Autofahrern und Fußgängern bzw. Radfahrern besteht. Dies führt erfahrungsgemäß gerade bei Rechtsabbiegevorgängen an Kreuzungen oder Grundstückseinfahrten zu gefährlichen Situationen. <u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Zur Planung der „Messeachse“ siehe oben unter Ziffer 2 „Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes“. <u>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen.</u> Es ist festgesetzt, dass Stellplatzflächen zu begrünen sind (1 Baum je 6 Stellplätze). Ebenso sind entlang der Rendsburger Straße zu erhaltende Bäume festgesetzt. Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in einer Tiefe von 3 m gärtnerisch anzulegen. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll bzw. wären auch längerfristig nicht umsetzbar.



- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Anregungen	<u>Berücksichtigungsvorschlag</u> / Begründung
94	<u>FD Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen – 02.11.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sehen die Einwender über die Qualifizierung der bestehenden Flächennutzung hinaus als notwendige Ergänzung in der Zielsetzung die Berücksichtigung der Planungen zur Messeachse. Sie verweisen auf die Stellungnahme der Abteilung Grünflächen vom 22.05.2012 zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtumbau West“ für das Gebiet „Messeachse“. Für das Plangebiet ist hier die Chance zu nutzen, die Anbindung der Wohnbebauung und Infrastruktur wie Hotelbetriebe entlang der Rendsburger Straße an die innere Grün- und Freizeitachsenstruktur der Messepromenade über die Entwicklung einer multifunktionalen, klar im Gebiet ablesbaren verkehrs- und Grünflächenverbindung als ost-westgerichtete fußläufige und Radverkehrsverbindung sicherzustellen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Planung der „Messeachse“ befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Stadium. Eine konkrete Berücksichtigung im Rahmen dieses Verfahrens ist daher nur begrenzt möglich. Es ist auch deswegen nur begrenzt möglich, weil das Plangebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist. Festgesetzt wird, dass Pflanzstreifen für Grundstückszugänge unterbrochen werden dürfen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Grundstücke in Richtung der zukünftigen Messeachse öffnen können bzw. dass Durchwegungen durch das Plangebiet bzw. zwischen den einzelnen Grundstücken seitens der jeweiligen Eigentümer hergestellt werden können. Es kann erwartet werden, dass in dem Maße, wie sich die Messeachse schrittweise entwickelt und attraktiver wird, sich seitens der im Plangebiet ansässigen Einzelhändler ohnehin ein Bedürfnis entwickeln wird, ihre Grundstücke auch in Richtung zu dieser Achse zu orientieren.
95	<u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum – 05.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
96	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau/ Kanalbau – 04.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
97	<u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, AG Erschließung – 05.10.2012</u> <u>2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes</u> Zu den Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgetragen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
98	<u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Klimaschutz</u>	Es ist keine Stellungnahme eingegangen.