



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
04	<u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
05	<u>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Abt. Facility Management</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
13	<u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 13.11.2013</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>
14	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
26	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 17.10.2013</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
27	<u>Handwerkskammer Lübeck – 19.11.2013</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. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
28	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
29	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
31	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbek – 17.10.2013</u> Wir haben Ihr Schreiben vom 07.10.2013 zur Kenntnis genommen. Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen, sofern bei der Baumaßnahme unsere Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsanskunft@sh-netz.com. In dem angefragten Bereich befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung mit Nebenanlagen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit keinen zusätzlichen Erschließungsanforderungen verbunden; entsprechende Baumaßnahmen sind seitens der Stadt Neumünster nicht vorgesehen.



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
32	<p><u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 16.10.2013</u></p> <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
33	<p><u>E.ON Hanse AG</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
34	<p><u>TenneT TSO GmbH – 07.10.2013</u></p> <p>Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
35	<p><u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
51	<p><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt – 21.10.2013</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
52	<p><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
53	<p><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
54	<p><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz – 29.10.2013</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
55	<p><u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau, Allg. Verkehrsaufsicht – 07.10.2013</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
81	<p><u>Der Ministerpräsident des Landes S.-H., - Staatskanzlei -, Abt. Landesplanung StK 3 – 21.10.2013</u></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kieler Straße / Joachimstraße / Vicelinstraße / Anscharstraße“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „östlich der Kieler Straße, nördlich der Joachimstraße, westlich der Vicelinstraße und südlich der Anscharstraße“ im Stadtteil Stadtmitte 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 27. September 2013 geäußert und festgestellt, dass die geplante Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben auf der Basis der Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Oberzentrums Neumünster ausdrücklich unterstützt wird, eine abschließende Stellungnahme jedoch erst auf der Grundlage entsprechend kon-</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>aktualisierter und aussagekräftiger Planunterlagen möglich ist.</p> <p>Nach den vorliegenden Planunterlagen sollen im Plangebiet, das sich insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 BauN-VO, in dem Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig sind, charakterisieren lässt, folgende Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 BauGB im Gebiet zulässigen Nutzungen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich unzulässig.- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten wird oder die Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen steht und diesen Funktionen deutlich untergeordnet ist (Geschossfläche maximal 20 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, Verkaufsfläche maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit).- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zulässig.- Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt abschließend Stellung:</p> <p>Die geplante Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Basis der Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Oberzentrums Neumünster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, der weder einem zentralen Versorgungsbereich noch einem Sonderstandort des Einzelhandels oder einem solitären Nahversorgungsstandort zuzuordnen ist, wird weiterhin ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Aus hiesiger Sicht bestehen gegen die geplante Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit definierten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit und deren Begründung in der Bauleitplanung auch keine Bedenken. Gleiches gilt vor dem Hintergrund des nahen zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Innenstadt für die nur ausnahmsweise und stark eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.</p> <p>Bezüglich der geplanten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit wird die Begründung in der Bauleitplanung bzw. das Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster für eine ausnahmsweise Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Regelungen im Einzelnen, hier insbesondere die mit einer Ausnahme vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster verbundenen Regelungen, ist primär das Oberzentrum Neumünster im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und Verantwortung für nachhaltige und ausgewogene Einzelhandels- und Nahversor-</p>	



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
82	<p>gungsstrukturen verantwortlich.</p> <p>Im Ergebnis stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kieler Straße / Joachimstraße / Vice-linstraße / Anscharstraße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Innenministerium des Landes S.-H., Abt. Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht IV 26</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
84	<p><u>Einzelhandelsverband Nord e.V. . – 31.10.2013</u></p> <p>In obiger Angelegenheit danken wir Ihnen für die Beteiligung. In der Sache begrüßen wir die Überplanung des vom B-Plan erfassten Gebiets und die damit verbundene Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster.</p> <p>Allenfalls bedenklich erscheint uns die Beurteilung der städtebaulichen Eignung des Bereichs als dezentraler Nahversorgungsstandort. Schon der Begründung zum B-Planentwurf ist zu entnehmen, dass der Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes nicht eingehalten ist. Zum einen ergäbe sich theoretisch die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im fußläufigen 600 m Radius von mehr als 35 % zumindest dann, wenn sich dort ein Lebensmittel-discounter mit 800 m² Verkaufsfläche ansiedeln würde. Gleichzeitig ergäbe sich eine mehr als unwesentliche Überschneidung des 600 m Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs. Wir halten daher die mögliche Wiederansiedlung insbesondere eines Lebensmittel-discountmarktes für nicht erstrebenswert. Anders würden wir dies bei Fachgeschäften des täglichen Bedarfs beurteilen. Aus unserer Sicht ist ein Lebensmittel-discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis 800 m² aufgrund der möglichen Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll. Planungsrechtlich könnte dies durch eine Verkaufsflächenbeschränkung erreicht werden, die rechnerisch auch für einen Lebensmittel-discountmarkt eine Kaufkraftabschöpfung von maximal 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung erwarten lässt.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, eine weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen vorzunehmen, wird jedoch nicht befolgt.</u></p> <p>In der Stellungnahme wird richtigerweise dargelegt, dass nicht alle Anforderungen, die das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) für die Zulassung dezentraler Versorgungsstandorte außerhalb der definierten Zentren formuliert, bei dem vorliegenden Standort vollständig erfüllt werden. So läge die geschätzte sortimentspezifische Kaufkraft-Abschöpfungsrates eines hier neu angesiedelten Lebensmittel-Discounters im 600m–Radius um das Plangebiet bei rd. 43%, während das EZK hier einen Verträglichkeitswert von max. ca. 35% benennt. Zudem überschneidet sich der fußläufige Einzugsradius deutlich mit dem des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches.</p> <p>Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass die genannten Kriterien des EZK eher als Anhaltswerte denn als feste Schwellenwerte zu verstehen sind. Im Einzelfall sind die Regelungen eines Bebauungsplanes jedoch auf die spezifischen örtlichen Verhältnisse abzustimmen. In dem hier zu betrachtenden Planungsfall erscheint eine Überschreitung der Verträglichkeitskriterien des EZK aus mehreren Gründen vertretbar und städtebaulich angemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum innerstädtischen Hauptversorgungszentrum, während es zu den nächstgelegenen nahversorgungsrelevanten Zentren (Böcklersiedlung, Tungendorf) eine deutliche Entfernung von ca. 1,5 bis 2,5 Km aufweist. Aufgrund der stadträumlichen Lage des Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass diese Nahversorgungszentren für die Grundversorgung der Bewohner des umliegenden Quartiers kaum relevant sind. Vielmehr wird der tägliche Bedarf zu wesentlichen Anteilen an bestehenden Solitärstandorten gedeckt werden (vorwiegend Standort Goethestraße sowie Discounter Kieler Straße und Ilsahl). Auch der einzige vorhandene Lebensmittelmarkt (Discounter) im Hauptgeschäftsbereich wird hier nur von geringer Bedeutung sein, da er sich in größerer Entfernung vom Bevölkerungsschwerpunkt im



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
		<p>Quartier befindet als beispielsweise der Standort Goe- thestraße, der zudem eine deutlich größere Angebots- breite umfasst. Der Einzelhandelsbesatz des Hauptge- schäftsbereiches erfüllt im Übrigen weniger die Funkti- on einer wohnungsnahen Grundversorgung für die un- mittelbar umliegenden Wohnquartiere, sondern gener- iert seine Umsätze zu maßgeblichen Anteilen aus den sonstigen Besuchern der Innenstadt. Insgesamt ist daher auch bei geringfügig erhöhten Umverteilungsquoten durch Neuansiedlungen im Plan- gebiet mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung der definierten zentralen Versorgungsbereiche zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um, wie angeregt, die Umverteilungsrate auch bei Ansiedlung eines Discounters auf maximal 35% zu be- grenzen, müsste eine Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für Betriebe mit nahversorgungsrele- vanten Sortimenten auf rd. 655 m² festgesetzt wer- den. Lebensmittelmärkte dieser Größenordnung stellen jedoch keinen heutzutage gängigen Betriebstypus dar und sind als Neuansiedlung nur noch in Ausnahmefäl- len anzutreffen. Insofern würde eine solche Festset- zung in ihrer Konsequenz die Ansiedlung eines Le- bensmittelmarktes – ob Vollsortimenter oder Discoun- ter – nahezu ausschließen. Das berechnete Eigentü- merinteresse an einer Wahrung flexibler Nachnut- zungsmöglichkeiten für das ehemalige Supermarkt- Gebäude würde damit in einer Weise eingeschränkt wer- den, die – angesichts der sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes - in der Abwä- gung der öffentlichen und privaten Belange als zu weitgehend erscheint. - Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Hierbei sollen auch die o.g. Schwellenwerte für vertragliche Abschöpfungsquo- ten von Solitärstandorten nach oben korrigiert werden, da sich diese Werte nach Auskunft des beauftragten Gutachters (Junker & Kruse, Dortmund) in der bun- desweiten Praxis als zu streng erwiesen haben und da- her auch von der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr unterstützt werden. <p>In Anbetracht der hier dargelegten Umstände wird an der vorgesehenen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit festgehalten.</p>
85	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzel- handels in Schleswig-Holstein e.V. – 14.11.2013</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
86	<u>Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses – 07.10.2013</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
87	<u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 / Ver- kehr – 07.10.2013</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
88	<p><u>Stadtteilbeirat Stadtmitte – 23.11.2013</u></p> <p>Der Stadtteilbeirat Stadtmitte hat den B-Plan Nr. 26 in seiner Sitzung vom 22. Nov. 2013 ausführlich beraten. Er ist mit dem B-Plan Nr. 26 einverstanden und unterstützt ihn einstimmig und nachdrücklich.</p> <p>Nach Auffassung des Stadtteilbeirats verhindert der B-Plan Nr. 26 eventuelle Fehlentwicklungen und steht dabei im</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
89	<p>Einklang mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept. Er ermöglicht gleichzeitig die weitere Entwicklung des Plangebietes und verhindert dabei nicht die Einzelhandelsnutzung durch die Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten.</p> <p>Darüber hinaus nimmt er Rücksicht auf die für den Stadtteil typischen Angebote der meist von Inhabern mit Migrationshintergrund betriebenen Geschäfte mit bis zu 100 qm Verkaufsfläche und lässt sie weiterhin zu.</p> <p><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst – 23.11.2013</u></p> <p>In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche / Trasse auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></p>
91	<p><u>Sachgebiet III / -03-, Dezentrale Steuerungsunterstützung – 30.10.2013</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
92	<p><u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
93	<p><u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Straßenplanung – 07.10.2013</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
94	<p><u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
95	<p><u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum – 07.10.2013</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<p><u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
97	<p><u>Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung – 10.10.2013</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
98	<p><u>Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Klimaschutz – 18.11.2013</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.