

**43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990
Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“
- 1. Änderung -**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen, Stand 21.01.2014**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
Nr. 1 Landesplanerische Stellungnahme vom 10.06.2013		
<p style="text-align: right;">EINGEGANGEN 12. Juni 2013</p> <p style="text-align: right;">Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei </p> <p>Der Ministerpräsident Staatskanzlei Postfach 71 22 24171 Kiel</p> <p>PROKOM GmbH Elisabeth-Haseloff-Str. 1 23564 Lübeck</p> <p>nachrichtlich:</p> <p>Oberbürgermeister der Stadt Neumünster Fachbereich IV Fachdienst Stadtplanung Postfach 26 40 24531 Neumünster</p> <p>Ministerium für Energiewende, Landwirt- schaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein V 53 Mercatorstraße 3 24106 Kiel</p> <p>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht IV 26 Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p style="text-align: right;">10. Juni 2013</p> <p>Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungs- gesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landes- verwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Köstorsche Fabrik“ und • Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ der Stadt Neumünster; 		

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16. Mai 2013

Vom Stand des Verfahrens zur geplanten Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Köstersche Fabrik“ und des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.

Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 28. Juli 2010 zur Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG vom 23. Juni 2010 geäußert und festgestellt, dass eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erst nach Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Basis einer konkreten Flächenkonzeption der Grundeigentümer bzw. Investoren erfolgen könnte. Zudem wurde im Rahmen der Bauleitplanung zur Weiterentwicklung des „Störparks“ eine intensive Auseinandersetzung mit den Grundsätzen des von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und eine Abwägung aller relevanten Aspekte für erforderlich gehalten.

Gegenüber dem Stand der Planungsanzeige vom 23. Juni 2010 ist der Entwurf konkreter planungsrechtlicher Vorschriften Bestandteil der Planungsunterlagen.

Danach ist im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen anstelle einer Sonderbaufläche und einer gewerblichen Baufläche vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 ist anstelle eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige gewerbliche Nutzung“ für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf bis zu 15.000 qm Bruttogeschossfläche, wobei bis zu 7.500 qm Bruttogeschossfläche für den Vertrieb von Gütern des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Nahrungsmitteln) und bis zu 7.500 qm Bruttogeschossfläche für Güter des langfristigen Bedarfs (z. B. Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel, Büroartikel) zulässig sind, die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Teilflächen SO1 „Einkaufszentrum Störpark“, Teilgebiete A – C, und SO2 „Bau- und Gartenmarkt“ vorgesehen. Neben der Festsetzung von jeweils maximal zulässigen Grundflächen in den beiden Teilflächen bzw. den drei Teilgebieten sind konkrete planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der Nutzung in den beiden Teilgebieten bzw. den drei Teilflächen vorgesehen.

Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen des Gutachterbüros Junker und Kruse „Neuaufstellung des B-Plans Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ in Neumünster – Empfehlungen für den Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen“ vom Oktober 2011. Die Erarbeitung der Empfehlungen bzw. Begleitung des Bauleitplanverfahrens durch den o.a. Gutachter erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung im von der Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschlossenen und durch den o.a. Gutachter erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster von 2008 als Sonderstandort Typ A, d.h. als Ergänzungsstandort für

Nach der Zusammenfassung der Planinhalte und der Empfehlungen des Gutachterbüros Junker + Kruse kommt die Landesplanung zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 nicht gegen Ziele der Raumordnung verstoßen, da insbesondere die Empfehlungen des Gutachterbüros übernommen wurden.

zur
Kenntnis
nehmen

vorwiegend großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung eingestuft worden ist. Sonderstandorte vom Typ A wie der „Störpark“, die außerhalb des definierten Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Neumünster liegen, sind zukünftig vorrangig für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen. Ein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen über den Bestandsschutz hinaus ist grundsätzlich restriktiv zu behandeln.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der geringfügigen Erweiterung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes und der Shop-Flächen im SO1 „Einkaufszentrum Störpark“, Teilgebiet A, sowie der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im SO1 „Einkaufszentrum Störpark“, Teilgebiet C und SO2 „Bau- und Gartenmarkt“ keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen anzunehmen sind. Gleiches gilt in Folge der vergleichsweise geringen quantitativen Größenordnung auch für die grundsätzlich Einzelhandelskonzept-konforme Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen.

Die Stadt Neumünster steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgten Ziele, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Neumünster und ein attraktives Einzelhandelsangebot zu sichern und auszubauen, und damit ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Mit der Beauftragung der Erarbeitung von Empfehlungen bzw. der Begleitung des Bauleitplanverfahrens durch den Gutachter, der auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster von 2008 erarbeitet hat und der Übernahme der Empfehlungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen, die insbesondere bezüglich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer deutlich restriktiveren Handhabung gegenüber der ursprünglichen Planung verbunden ist, kommt die Stadt Neumünster dieser Verantwortung nach hiesiger Auffassung nach.

Vor diesem Hintergrund und auf der Basis der Übernahme der Empfehlungen des Gutachterbüros Junker und Kruse „Neuaufstellung des B-Plans Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ in Neumünster – Empfehlungen für den Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen“ vom Oktober 2011 in die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Begründung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Köstorsche Fabrik“ und des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“ der Stadt Neumünster stehen dieser Bauleitplanung und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Zustimmung wird mit folgendem Hinweis verbunden:

Der Gutachter empfiehlt explizit auf die Ansiedlung einer Apotheke im Plangebiet zu verzichten. Insoweit sollte sich auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Formulierung wiederfinden, die die Ansiedlung von Apotheken im Plangebiet explizit ausschließt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über

Dem Hinweis der Landesplanung, die Ansiedlung von Apotheken im Plangebiet durch eine textliche Festsetzung auszuschließen, wird nicht nachgekommen, da die Art der Nutzungen im Sondergebiet über eine Positivliste festgesetzt wird. Außerdem soll die Ansiedlung einer Apotheke entgegen der Empfehlung des Büros Junker und Kruse ermöglicht werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu optimieren. Dieses geschieht auch im Hinblick auf die alternde Gesellschaft.

teilweise
berücksichtigen

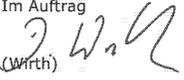
die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Kosinsky

Nr. 2 Stellungnahme der Stadt Neumünster, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 21.06.2013

 <p>Stadt Neumünster Der Oberbürgermeister</p> <p>EINGEGANGEN 25. Juni 2013</p> <p>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht Stadthaus Brachenfelder Str. 1-3 24534 Neumünster</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>E-Mail: bauaufsicht@neumuenster.de Fax: 04321 942 26 24</p> <p>24516 Stadt Neumünster Postfach 2640 63.3</p> <p>Prokom GmbH Elisabeth-Haseloff-Straße 1 23564 Lübeck</p> <p>Aktenzeichen: H1/0-602/2013</p> <p>Sachbearbeiter/in Herr Wirth E-Mail: bauaufsicht@neumuenster.de Telefon 04321 942 2629 Zimmer 1.20 Stadthaus 1.Obergeschoss</p> <p>Öffnungszeiten Di. 8:30 - 12:00 Uhr Do. 8:30 - 12:00 Uhr und 14:30 bis 17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung</p> <p>Neumünster, den 21.06.2013</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Neumünster, Haart</p> <p>Stellungnahme: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 "Köstersche Fabrik" (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 128)</p> </div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Abt. Bauaufsicht gibt zu der 1. Änderung des B-Plan 128 „Köstersche Fabrik“ folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Zu</p> <p>I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung I. Sondergebiet 1 „Einkaufszentrum Störpark“ II. Sondergebiet 2 „Bau- und Gartenmarkt“</p> <p><i>Diese sehr detaillierten Festsetzungen, insbesondere im Sondergebiet 1 sind nicht zu überwachen bzw. zu kontrollieren.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> (Wirth)</p>	<p>Zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt und der anderen Nahversorgungsbereiche in der Stadt sowie in den Nachbargemeinden ist es notwendig, detaillierte Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen zu treffen. Die Kontrolle dieser Festsetzungen obliegt dem Bauaufsichtsamt bzw. der Stadt Neumünster. Zur Unterstützung der Behörden wäre es möglich, im Rahmen eines wiederkehrenden Monitorings externes Fachwissen, z.B. Gutachterbüros, bei der Überprüfung zu beteiligen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
--	--	----------------------------

Nr. 3 Stellungnahme der Stadt Neumünster, Abteilung Natur und Umwelt vom 26.06.2013

 <p style="text-align: center;">Stadt Neumünster Der Oberbürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht Neues Rathaus Großflecken 59 24534 Neumünster</p> <p style="text-align: center;">- Abt. Natur und Umwelt -</p> <p>24516 Stadt Neumünster Postfach 2840 63.2</p> <p>E-Mail fachdienst.umwelt@neumuenster.de Telefon 04321 942-0 Fax 04321 942 2503</p> <p>Aktenzeichen: 63.2.2.3.543</p> <p>Sachbearbeiter/in Friedwart Pütz E-Mail friedwart.puetz@neumuenster.de Telefon 04321 942 2704 Zimmer E.25 Neues Rathaus Erdgeschoss</p> <p style="text-align: center;">EINGEGANGEN 28. Juni 2013</p> <p>Öffnungszeiten Mo. -Do. 8:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 18:00 Uhr Fr. 8:00 - 12:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung</p> <p>Neumünster, den 26.06.2013</p> <p>43. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Köstorsche Fabrik“ (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 128)</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstorsche Fabrik“</p> <p>- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch</p> <p>Der Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt, nimmt zu der vorgelegten Planung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>1. <u>untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes wird nach Süden hin durch einen gesetzlich geschützten Knick begrenzt. Dieser Knick soll als durchgehendes lineares Element auch im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes vollständig erhalten bleiben. Die Signatur muss entsprechend geändert werden, da es sich nicht um eine Reihe von Einzelbäumen handelt.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes ist eine Untersuchung des Reptilienvorkommens auf der Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes erforderlich. Dort befindet sich eine Mauer aus Steinplatten, die als Versteck z. B. für Eidechsen geeignet ist.</p> <p>Auf der oben genannten Grünfläche ist ein Kleingewässer vorhanden, das im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt und ausgeglichen werden muss.</p>	<p>Die südliche Begrenzung der Grünfläche wird vor Ort überprüft. Falls dort ein gesetzlich geschützter Knick vorhanden ist, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Das Artenschutz-Gutachten geht auf Reptilien, Eidechsen etc. ein. Das entfallende Kleingewässer wird bilanziert und ausgeglichen.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>
--	---	---

Im Zuge der Bilanzierung ist zu prüfen, ob die bisher im B-Plan 128 festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und Gehölze vollständig umgesetzt worden sind. Falls Flächen, für die Erhaltungs- oder Pflanzgebote festgesetzt worden sind, überplant werden, sind diese Teilflächen auszugleichen.

2. untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind - maßgeblich bedingt durch eine ehemalige Lederfabrikation - Altlasten bekannt bzw. es besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs.5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Sofern im Plangebiet Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten geplant sind, erfolgt eine Prüfung und Stellungnahme durch die untere Bodenschutzbehörde.

Daher ist vor Durchführung von Bauvorhaben oder vor einer Umnutzung im Plangebiet die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dem Altlastverdacht ist in geeigneter Weise nachzugehen (ggf. Gefährdungsabschätzung mittels Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen). Der Untersuchungsumfang ist im Vorwege mit der Abteilung Natur und Umwelt als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei der Entsorgung von Erdaushub und Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 128 aus dem Jahre 1995 sind die Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild gewertet worden. Die randlichen Pflanzungen sind zum Teil erstellt worden, die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen sind weitgehend unterblieben. Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 sind mehr als 15 Jahre vergangen. Die nicht vollständige Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen wurde augenscheinlich geduldet, um z.B. das Angebot einer ausreichenden Stellplatzanzahl und eines ordnungsgemäßen Verkehrs innerhalb der Gewerbeflächen zu gewährleisten. Eine „Nachbilanzierung“ erscheint nach einer solch langen Zeit der Duldung unangemessen.

Mit der zeitnahen Umsetzung der im Süden und Osten zu ergänzenden Gehölzpflanzungen wird das vorhandene Einzelhandelszentrum ausreichend in die Landschaft eingebunden.

Der überwiegende östliche Teil des Plangebietes ist als Altlastenfläche gekennzeichnet. Sollten in diesen Flächen Nutzungsänderungen oder Erdarbeiten erfolgen, so muss die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster beteiligt werden.

Es wird unter den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

nicht berücksichtigen

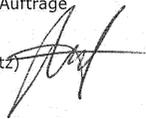
berücksichtigen

3. untere Wasserbehörde

- Die gegenüber dem derzeitigen Bestand neu zu versiegelnden Flächen sind über eine Versickerung des abfließenden Oberflächenwassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik innerhalb des B-Plan-Gebietes zu entwässern. Oberflächenwasser von versiegelten Hofflächen und Stellplatzanlagen sind über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Gering belastetes Oberflächenwasser von Dachflächen kann über Rigolen unterirdisch versickert werden.
- Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist zu berücksichtigen, dass Teile des B-Plan-Gebietes mit Boden- oder evtl. Grundwasserverunreinigungen belastet sind. In Bereichen von Versickerungsanlagen sind detaillierte Erkundungen durchzuführen und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig, um eine Versickerung durchführen zu können.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig in die Projektplanung mit aufzunehmen und eng mit der Wasserbehörde abzustimmen, um unnötige Zwangspunkte, z. B. durch frühzeitige Hochbauplanungen, zu vermeiden.
- Flächen, die durch Abbruch entsiegelt werden, sind nur nach einer detaillierten Altlastenuntersuchung und ggf. Sanierung als Versickerungsflächen nutzbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

(Pütz)



Die Hinweise zur Behandlung von Regenwasser und über die Notwendigkeit eventuell erforderlicher Erkundungen bei Anlage von Versickerungseinrichtungen werden sowohl in die Hinweise auf dem Plan als auch in die Begründung aufgenommen.

berücksichtigen

Nr. 4 Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 17.06.2013

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des
Landes Schleswig-Holstein, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster

Untere Forstbehörde

Prokom GmbH
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: -
Mein Zeichen: UFB/Kö
Meine Nachricht vom: -

Karl-Heinz Kölking
karl-heinz.koelking@ufb.landsh.de
Telefon: 04321 / 5592-204
Telefax: 04321 / 5592-290

17.06.2013

43. Änd. des F-Planes sowie 1. Änd. des B-Planes Nr. 128 der Stadt Neumünster

Sehr geehrter Herr Wessels,

gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Forstbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebietes teilweise Waldflächen angrenzen, zu denen bauliche Anlagen gem. § 24 des Landeswaldgesetzes einen Regelabstand von 30 m einhalten müssen.

Die jetzt eingetragenen Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand ein. Weitere Nebenanlagen im Waldabstandstreifen sollten ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen



(K.-H. Kölking)

Der Hinweis auf den ausreichenden Abstand zu den südlich angrenzenden Waldflächen wird zur Kenntnis genommen.

zur
Kenntnis
nehmen

Nr. 5 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 19.06.2013

Landeskriminalamt SG 323 | Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

PROKOM GmbH
Elisabeth Haseloff Straße 1

23564 Lübeck

Sachgebiet 323
Kampfmittelräumdienst
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 16.05.13
Mein Zeichen: 3232 -NMS-07-13
Meine Nachricht vom: 19.06.2013Luftbildauswertung Bock
luftbildauswertung@mzb.landsh.de
Telefon: 04340-404940
Telefax: 04340-404958

19.06.2013

B-Plan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ der Stadt Neumünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. a. Gebiet 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 sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen


Alan Bock

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Die Bauträger erhalten eine Kopie der Stellungnahme. Zusätzlich wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen.

berücksichtigen

Nr. 6 Stellungnahme der IHK Kiel vom 19.06.2013

IHK zu Kiel | Postfach 1780 | 24507 Neumünster

PROKOM GmbH
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

vorab per Mail

Zweigstelle Neumünster
Leitung

Ihr Ansprechpartner
Rainer Bock
E-Mail
bock@kiel.ihk.de
Telefon
(04321) 4079-42
Fax
(04321) 4079-46
19.06.2013

**Stadt Neumünster, 43. Änderung FNP 1990 / 1. Änderung B-Plan Nr. 128
„Köstorsche Fabrik“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Planentwurf setzt die Vorschläge der Gutachter vom Oktober 2011 1:1 um, was die Einzelhandelsentwicklung am Sonderstandort „Störpark“ betrifft. Im Grundsatz folgen wir diesem Ansatz und beschränken uns auf folgende Anmerkungen.

1.
Wir begrüßen die planerische Überarbeitung des Gebietes, die letztlich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept absichert; die Rahmendaten für den Sonderstandort „Störpark“ werden konkret definiert. Insofern werden sich „schleichende Prozesse“ über eine bloße allgemeine Obergrenze für groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen bei 15.000 m² Bruttogeschossfläche ohne Bezug zur Verkaufsfläche nicht weiter entwickeln können.

Die damit verbundenen teilweisen Verkaufsflächen-Erweiterungen liegen grundsätzlich im Rahmen des Vertretbaren; zu zwei Einzelaspekten im Kontext sog. Randsortimente noch unten. Dennoch wenn das Gutachten – zutreffend nach einem zugrunde zu legenden „worst case“ – Flächenzuwächse in Produktivitätszuwächse hochrechnet, sind auch andere Aspekte zu berücksichtigen, die nicht zwingend zu Produktivitätszuwächsen führen: Sowohl bei Vollsortimenten wie auch bei Discountern – die sich ohnehin immer mehr angleichen – entstehen für moderne Warenpräsentationen (flachere Regale, breitere Gänge, Großzügigkeit) Flächenbedarfe, die nicht vollständig in breiteres und tieferes Sortiment und damit auch nicht unmittelbar in weitere Flächenproduktivität umgesetzt werden können. Die durch die Planung eingeräumten Spielräume für die Unternehmen im Störpark ermöglichen, auf Modernisierungsdruck zu reagieren. Dieser Modernisierungsdruck ist im Störpark besonders im Fahrrad-Fachmarkt augenfällig.

2.
Unter Ziffer II.4 der textlichen Festsetzungen des Planentwurfs sind enthalten die Festsetzungen für das Sondergebiet II „Bau- und Gartenmarkt“. Dort wird die Möglichkeit eingeräumt, „zentrenrelevante Ergänzungs- oder Randsortimente mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment auf bis zu 750 m², je Einzel-

Die Zustimmung zur planerischen Überarbeitung des Sonderstandortes „Störpark“ und die Hinweise auf den Flächenbedarf für moderne Warenpräsentationen werden zur Kenntnis genommen.

zur
Kenntnis
nehmen

sortiment 250 m² vorzuhalten. Nach dem Status quo 2011 auf der Basis des Gutachtens entspricht das einer Steigerung von rund 50 %. Rein vom Flächenzuwachs her ist das keine zu vernachlässigende Größe, zumal gerade im Bereich der Baumärkte die Dynamik in den Randsortimenten beträchtlich ist und sich damit die Grenzen zum Kernsortiment verwischen. Dem versucht der Planentwurf bei Textilien neben dem „funktionalen Bezug der Randsortimente zum Kernsortiment mit einer Einschränkung auf „Arbeitsbekleidung und -schuhe“ bei Textilien (Ziffer II.2 / II.3 der Sortimentsliste) beizukommen. Das wird aus den angesprochenen Gründen schon wegen der Auflösung der Grenzen zwischen „Arbeitsbekleidung“ und „Funktionsbekleidung“ schwierig.

Vergleichbares gilt für die Erweiterung des Fahrradmarktes von rund 330 auf 800 m². Die absehbare Ausweitung des Zubehör- und Randsortimentes bleibt bei einer solchen Größenordnung nicht ohne Relevanz für das EHKZ. Die Neumünsteraner Sortimentsliste betrachtet Fahrräder und Zubehör nicht als zentrenrelevant; in anderen Städten – etwa Kaltenkirchen – ist die Sensibilität höher. Mit einer deutlichen Ausweitung der Verkaufsflächen nimmt das Angebot an Zubehör und Randsortimenten (das derzeit äußerst gering ist) zu. Die faktische, nicht die rechtliche Zentrenrelevanz kann deshalb zunehmen. Wie dargestellt, tragen wir letztlich aber die erhebliche Verkaufsflächenenerweiterung auch in diesem Bereich mit, weil gerade dort ein erheblicher Anpassungsbedarf besteht, der nicht unmittelbar in Produktivitätszuwachs umgesetzt werden wird.

3.

Um die Zentrenrelevanz des Angebotes im Störpark in deiner Gesamtschau nicht stärker werden zu lassen, rät das Gutachten davon ab, eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² zuzulassen (Seite 19, 22). Wir würden dem beitreten, sehen jedoch nicht ab, ob eine entsprechende Ansiedlung tatsächlich planungsrechtlich ausgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Kiel

Rainer Bock

Die Festsetzungen lassen den Anbietern im Plangebiet eine gewisse Flexibilität, die nach Aussagen des Gutachters zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen in den benachbarten Versorgungszentren führen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist primär auf die rechtliche Zentrenrelevanz zu achten. Gleichwohl könnte die Großzügigkeit bei der Festsetzung der Fahrräder-Verkaufsflächen und der Randsortimente bei den Fahrrädern und bei den Baumärkten zu einer Erhöhung der Gesamt-Attraktivität des Einkaufszentrums führen. Dieses ist im Sinne eines freien Wettbewerbes und unter der Voraussetzung hinzunehmen, dass hierdurch benachbarte Versorgungszentren nicht erheblich benachteiligt werden.

zur
Kenntnis
nehmen

Nr. 7 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung gegeben:

- Stadt Neumünster, Abt. Verwaltung	23.05.2013
- Stadt Neumünster, Abt. IV – Stadtplanung	28.06.2013
- E.ON Netz GmbH	28.05.2013
- Archäologisches Landesamt SH, Obere Denkmalschutzbehörde	05.06.2013
- Stadt Neumünster, Abt. Feuerwehr	04.06.2013
- Amt Boostedt-Rickling	10.06.2013
- Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e.V.	12.06.2013
- Stadtwerke Neumünster GmbH	18.06.2013
- Einzelhandelsverband Nord e.V.	21.06.2013
- Handwerkskammer Lübeck	19.06.2013
- Kreis Segeberg, FD Räumliche Planung und Entwicklung	17.06.2013
- Polizeidirektion Neumünster	27.06.2013
- Deutsche Telekom Technik GmbH	11.07.2013
- Stadt Neumünster, Abt. Tiefbau (Kanal)	27.05.2013
- Tennet TSO GmbH	23.05.2013

Aufgestellt: Lübeck, den 21.01.2014
PROKOM