



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
10	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
11	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technischer Umweltschutz)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
26	<p><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster</u> zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ nehmen wir auf Grundlage der uns am 11.09.2015 zugesandten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der weiteren Beachtung des bisher bekannten und in der Vergangenheit zugrunde gelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Nach unserer Auffassung ist die Fortschreibung dieses Konzeptes (damit verbunden auch mögliche Änderungen) zur weiteren Entwicklung des Standortes Neumünster erforderlich.</p> <p>Nun zu den beiden Ansiedlungsvorhaben: 1.) Elektronikfachmarkt Die Ansiedlung des Elektro-Fachmarktes „Expert“ am Störpark ist sinnvoll. Inhaltlich schließen wir uns der Argumentation der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH an. Bei der Errichtung des Elektrofachmarktes handelt es sich zu überwiegenden Teilen um eine Verlagerung einer bestehenden Verkaufsfläche. Mit Umzug des derzeit außerhalb der Innenstadt gelegenen Mediamarktes in die unmittelbar vor der Eröffnung stehenden Holstengalerie werden die innerstädtischen Handelsstrukturen insbesondere im Bereich der Elektronikartikel deutlich gestärkt. Dementsprechend werden negative Auswirkungen durch die Ansiedlung des „ExpertMarktes“ am Störpark auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kaum zu erwarten sein. Umliegende Nahversorgungszentren werden ebenso nicht benachteiligt. Negative städtebauliche Auswirkungen sehen wir durch die Neuansiedlung des 11ExpertMarktes“ nicht, zumal die großflächige „Praktika-Immobilie“ wieder einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann. Die Nutzung der bisher von „Expert“ genutzten und dann frei werdenden Immobilie in der Rügenstraße unterliegt den dort gesetzten Regelungen.</p> <p>2.) Sonderpostenmarkt Die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes „Thomas Philipps“ sehen wir mit Blick auf den hohen Flächenanteil (1050 qm = 24%) und Umsatz (rd. 26%) für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente kritischer, (aufgrund des sehr speziellen Warenangebotes, welches in dem BSE-Gutachten näher spezifiziert wird) aber unter Auflagen (s.u.) gerade noch für vertretbar. Der Störpark ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort des Typs A kategorisiert. Ein über den Bestand hinausgehender Ausbau mit zentrenrelevanten Sortimenten ist gemäß Konzept restriktiv zu behandeln. Die bisherigen B-Plan Festsetzungen lassen einen</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008 soll nach den Beschlüssen der Selbstverwaltung fortgeschrieben werden.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Anteil von 10 % bzw. insgesamt max. 750 qm Verkaufsfläche an zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu. Diese Grenze wird durch die Neuansiedlung des geplanten Marktes überschritten. Die besondere Verkaufsphilosophie eines Sonderpostenmarktes ist bei der Bewertung der Ansiedlung unserer Meinung nach jedoch zu berücksichtigen. Die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien verändert sich ständig, so dass der Kunde im Vorfeld nie genau weiß, welche speziellen Produkte er im Angebot vorfinden wird. Dies erfährt er erst bei einem Besuch des Marktes. Es gibt somit kein eindeutiges Kernsortiment im Angebot. Bei dem Angebot steht ständig eine sehr starke Preisorientierung klar im Vordergrund. Die „Thomas-Philipps-Märkte“ weisen somit auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug mit dem „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten „Kern“-Angebotes aufgesucht wird. Wir halten die geplante Ansiedlung des Sonderpostenmarktes „Thomas-Philipps“ daher für gerade noch vertretbar und wünschen uns neben der klaren Fixierung der 25 %-Grenze für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente folgende Auflage für die Ansiedlung: Sicherstellung einer mindestens jährlichen Überprüfung des Sortimentangebotes mit Blick auf Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz und Einhaltung der oben bezeichneten 25 %-Grenze im Hinblick auf Flächen und Umsatz. Städtebaulich betrachtet würdigen wir wie bei der Bewertung der Ansiedlung des Elektronikfachmarktes, dass die großflächige „Praktika-Immobilie“ durch die Ansiedlung beider Märkte wieder in ihrer Gesamtheit einer neuen Nutzung zugeführt wird.</p>	<p><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u> Um die Einhaltung der Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente sicherzustellen und damit wesentliche Planungsziele abzusichern, wird zwischen der Stadt Neumünster und dem Grundstückseigentümer sowie dem Vorhabenträger eine Monitoring-Vereinbarung getroffen. Art und Umfang des Monitorings werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen festgelegt.</p>
28	<p><u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u> Schreiben der Stadt Neumünster vom 11.09.2015</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zur o.a. Bebauungsplanänderung werden von uns keine Anregungen vorgetragen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zur o.a. Bebauungsplanänderung wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>Eine Versorgung mit Primär-Energie über 0,10 ist möglich.</i></p> <p><i>v. Seitz, EEF</i></p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</u> sowie an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
51	<p><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
53	<p><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
54	<p><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
55	<p><u>Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
61	<p><u>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
62	<u>Gemeinde Negenharrie</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
63	<u>Gemeinde Wattenbek</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
64	<u>Gemeinde Bordesholm</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
65	<u>Gemeinde Mühbrook</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
66	<u>Gemeinde Schönbek</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
67	<u>Amt Bordesholm für die Gemeinde Loop</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
68	<u>Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
69	<u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
70	<u>Amt Mittelholstein für die Gemeinde Ehndorf</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
71	<u>Amt Mittelholstein für die Gemeinde Padenstedt</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<u>Landrätin des Kreises Plön, Kreisplanung</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
73	<u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Großharrie</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
74	<u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Tasdorf</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
75	<u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
76	<u>Landrat des Kreises Segeberg, Kreisbauamt</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
77	<u>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
78	<u>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
79	<u>Gemeinde Großenaspe</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
81	<u>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, - Staatskanzlei -, Abteilung Landesplanung (StK 3)</u> Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „südwestlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>und nördlich des Landschaftsraums 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 25. Juni 2015 geäußert und eine abschließende Stellungnahme nach Vorlage ergänzter, aussagekräftiger Planunterlagen in Aussicht gestellt.</p> <p>Insbesondere ZLJ der mit den Planinhalten verbundenen Abkehr von den bisher formulierten und politisch beschlossenen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde noch eine Klarstellung durch die Stadt Neumünster erwartet.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Planung gemäß Planungsanzeige vom 18. Mai 2015 sind die Planinhalte hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Einzelhandelsbetriebe konkretisiert worden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Errichtung eines Elektrofachmarktes mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche (VK), davon maximal 80% (= 2.000 m² VK) für zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste (z. B. Elektrokleingeräte, Lampen und Leuchten sowie braune Ware etc.). 20% (= 500 m² VK) sind für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste (Elektro Großgeräte - weiße Ware) vorgesehen. Die Errichtung des Elektrofachmarktes soll weiterhin im Zuge einer Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes vom bisherigen Standort im Industriegebiet Wittland (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“) und Erweiterung der Verkaufsflächen von bisher 1.500 m² erfolgen.• Errichtung eines Sonderpostenmarktes mit bis zu 4.200 m² VK (Stand Planungsanzeige: 4.000 m²), davon maximal 25% (= 1.050 m²) für nahversorgungsrelevante (maximal 600 m² VK) und zentrenrelevante (maximal 450 m² VK) Kernsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste. 75% (= 3.150 m² VK) sind für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste vorgesehen, wobei Bettwaren, Matratzen und Sportgroßgeräte auf zusammen 800 m² VK begrenzt und Elektro Großgeräte (weiße Ware) gar nicht zugelassen werden sollen. <p>Die Planinhalte werden mit der Vorlage der im Zuge der Planungsanzeige nicht vorgelegten Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Expert-Elektrofachmarktes der BBE vom Januar 2015 unterlegt. Zudem erfolgt in Ziffer 6.5 der Begründung der 2. Änderung auf der Grundlage der beiden Auswirkungsanalysen zur Errichtung des Elektrofachmarktes und des Sonderpostenmarktes eine A.1:1einandersetzung mit den Zielen und Leitsätzen des am 02. Dezember 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. des vorliegenden Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand April 2014.</p> <p>Auch wenn die aktuellen Planinhalte aus raumordnerischer Sicht weiterhin Bedenken begegnen, ist die Landesplanung, verbunden mit dem Hinweis, dass die Entscheidungen über die Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 im Rahmen der kommunalen Planungshoheit Selbstverantwortung auf der Ebene des Oberzentrums Neumünster getroffen werden müssen, aber bereit diese Bedenken aus folgenden Gründen zurückzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Stand April 2014, sieht die Möglichkeit der Verlagerung eines innenstadtrelevanten Elektrofachmarktes von einem anderen städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet in den Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung vor.	



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> • Die aktuell geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung sollen in die Fortschreibung des Konzeptes aufgenommen werden. • Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung soll begrenzt werden. Das gilt für den Elektrofachmarkt mit einer Begrenzung auf maximal 80%, das gilt insbesondere aber für den geplanten Sonderpostenmarkt, dessen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 25% begrenzt werden sollen. • Mit dem Planvorhaben kann der Leerstand einer nur schwer zu vermarktenden Großimmobilie (ehemaliger Baumarkt Praktiker) beendet werden. <p>Im Ergebnis werden der geplanten Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten abschließend keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten.</p> <p>Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeitnah wird das Erfordernis gesehen, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch formal durch die Selbstverwaltungsgremien beschließen zu lassen. Das gilt umso mehr, als <ul style="list-style-type: none"> ○ die aktuell geplanten Entwicklungsoptionen den im Zuge des bestehenden Konzeptes von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Zielen und Grundsätzen in nicht unerheblicher Form entgegen stehen; ○ die Inhalte des Konzeptes und deren Einhaltung u.a. maßgeblich für die Zustimmung des Landes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des DOC und des Innenstadt-Einkaufszentrums gewesen sind; ○ die Nichtbeachtung der Ziele und Leitsätze des Konzeptes zu Abwägungsfehlern im Rahmen der Bauleitplanung führen kann. • Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. • Mit seiner Entscheidung vom 6.8.2013 (Az.4 BN 24.13) hat das BVerwG noch einmal betont, dass eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die sich auf eine gesamte Sondergebietsausweisung bezieht, unzulässig ist, da ein derartiger Regelungsansatz das Tor zu einem „Windhundrennen“ von Investoren öffnet. Insoweit ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans den Anforderungen der Rechtsprechung genügen. <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> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich. • 	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008 soll nach den Beschlüssen der Selbstverwaltung fortgeschrieben werden.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Definition der Verkaufsflächen, wie sie schon Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 waren, wird in den Teil B –Text – aufgenommen.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.</p>



- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
82	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
87	<u>Polizeidirektion Neumünster</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
88	<u>Stadtteilbeirat: Brachenfeld / Ruthenberg</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
89	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u> in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugru- be/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu las- sen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das. Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 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 die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> sowie an den Vorhabenträger weitergeleitet.
92	<u>Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
93	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflä- chen, Abt. Tiefbau / AG Straßenbau</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
94	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflä- chen, Abt. Grünflächen</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
95	<u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflä- chen, Abt. Tiefbau / AG Stadtentwässerung</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
97	<u>Fachdienst Stadtplanung und –entwicklung, AG Er- schließung</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
98	<u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Klima- schutz</u>	Keine Anregungen vorgetragen.