

|     | Anregungen aus der Öffentlichkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vorschlag zur planerischen Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P 1 | <p><b>Privatperson 1</b></p> <p>Ich möchte eine Begrünung der südlichen Fassade (Einhaussung) anregen.</p> <p>Das Gebäude des Marktes rückt deutlich näher an unser Reihenhauss Hauptstraße 25-43 heran. Damit erhöhen sich die Schallemissionen durch die Klimaanlage des Marktes für uns. Dies ist im Schallgutachten (Seite 16 unten) deutlich herausgestellt worden. Wir bitten um Beachtung der Schallminderung der Klimaanlage und werden die Schallbelastung nach Fertigstellung beobachten.</p> | <p><b>Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung.</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird jedoch abgesehen, da die konkrete Ausführungsplanung noch aussteht und die Möglichkeiten für eine Fassadenbegrünung erst in diesem Rahmen konkret geprüft werden können. Die Fassadenbegrünung wird jedoch über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Zudem trifft der Bebauungsplan bereits diverse Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes. U. a. die Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage sowie die Dachbegrünung des Verbrauchermarktes werden insgesamt zu einer besseren Durchgrünung führen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt und die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Für die südlich angrenzenden Immissionsorte ist festzustellen, dass schon in der Bestandsituation der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags überschritten wird. Allerdings handelt es sich bei diesen Immissionsorten um eine gewachsene Gemengelage gemäß TA Lärm, da sich der Wohnbebauung schon lange mit der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zusammen entwickelte. Die Obergrenze der Gemengelage, der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird eingehalten. Somit ist die Bestandsituation immissionsschutzrechtlich verträglich.</p> <p>In dem für die Planung bedeutsameren Prognose-Planfall werden hingegen die deutlich niedrigeren Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags und nachts an den südlichen Immissionsorten eingehalten.</p> <p>Insgesamt wurde gutachterlich festgestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm an den Immissionsorten unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und der Schalleistungspegelminderung der haustechnischen Anlagen tags und nachts erfüllt werden. Eine Verringerung des Schalleistungspegels ist durch entsprechende Geräteauswahl oder ggfs. Überkapazität der Anlage möglich.</p> <p>Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann erst im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da dann sowohl die genaue Verortung der technischen Gebäudeausrüstung als auch die Anlagentypen feststehen.</p> <p>Der für die Ebene des Bebauungsplanes erforderliche grundsätzliche Nachweis zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet wurde erbracht.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Abwägungsempfehlungen unter Nr. 08 verwiesen.</p> |

|           | <b>Behördenbeteiligung:<br/>Anregende Stelle und Stellungnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorschlag zur planerischen Abwägung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>06</b> | <b>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein,</b><br>Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>07</b> | <b>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein,</b><br>Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg, Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>08</b> | <b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</b> (Technischer Umweltschutz), Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek<br><br>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen nach wie vor Bedenken gegen die Planung, da nicht dargestellt ist, wie die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die haustechnischen Aggregate verhindert wird – siehe Anlage A 2.5.5 der Schalltechnischen Untersuchung. Es bestehen Zweifel, dass dies ohne bauliche Maßnahmen möglich sein wird, die ggf. im B-Plan bereits vorzusehen wären. | <b>Kenntnisnahme.</b><br><br>Um nachzuweisen, ob ein Vorhaben, welches gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird, auch immissionsschutzrechtlich verträglich und damit genehmigungsfähig errichtet werden kann, wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein exemplarischer Lastfall angesetzt. Dabei haben exemplarisch haustechnische Anlagen vergleichbarer Marktkonzeptionen entsprechende Berücksichtigung gefunden. Die exemplarische Annahme der technischen Anlagen wurde vom Gutachter gewählt, um dem Vorhabenträger bzw. Betreiber aufzuzeigen, dass bei der Wahl der haustechnischen Anlagen ein besonderes Augenmerk auf die zulässige Schallemission zu legen ist.<br><br>Aus gutachterlicher Sicht sind Anlagen mit geringeren Schallleistungspegeln durchaus möglich. Zum Beispiel könnten auch durch eine gewisse kapazitative Überdimensionierung und damit verbundene geringere Auslastung entsprechend niedrigere Schallleistungspegel realisiert werden.<br><br>Für den Bebauungsplan sind diese Angaben jedoch nicht relevant, da sich diese Anlagen innerhalb der Baugrenzen befinden und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zweifelsfrei geregelt werden kann, dass die zu fordernden Werte eingehalten werden. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.<br><br>Im Übrigen wird auf die Abwägungsempfehlungen zu der Anregung P 1 aus der Öffentlichkeit verwiesen. |
| <b>10</b> | <b>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein,</b><br>Annettenhöh, Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig<br><br>Unsere Stellungnahme vom 07.08.2019 wurde sinngemäß in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 165 der Stadt Neumünster übernommen. Es wird jedoch weiterhin falsch auf § 14 DSchG verwiesen statt auf § 15 DSchG. Unsere Stellungnahme vom 07.08.2019 ist weiterhin gültig.                                                                                                                                                                                      | <b>Berücksichtigung.</b><br><br>Der Hinweis auf die korrekte Bezifferung des Paragraphen wurde in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>11</b> | <b>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein,</b><br>Satori & Berger-Speicher, Wall 47 / 51, 24103 Kiel<br><br>Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes und die Zuführung des nördlichen Gebietes zur Wohnnutzung betrifft die unmittelbare Umgebung der in der                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>(Teil-)Berücksichtigung.</b><br><br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer A. 3.3 <i>Denkmalschutz</i> der Hinweis zum Umgebungs-schutz gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG aufgenom-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Begründung aufgeführten Kulturdenkmale. Denkmalpflegerische Belange werden daher umfassend von der Planung berührt.</p> <p>Die Bestandssituation stellt bereits eine Beeinträchtigung des Denkmalbestandes dar. Dass sich der Verbrauchermarktneubau durch seinen sich in der Fläche stark ausbreitenden Baukörper trotz Eingeschossigkeit nicht in die städtebauliche Ordnung der Umgebung einfügen wird, wird denkmalfachlich kritisiert. Aufgrund der Bestandssituation werden damit verbundene Bedenken jedoch zurückgestellt. Die Baukörperverschiebung des Verbrauchermarktneubaus Richtung Osten wird billigend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um darüber hinaus negative Auswirkungen sowohl i. S. d. Fernwirkung auf die benannten denkmalgeschützten Objekte als auch aufgrund der nahen Lage zum denkmalgeschützten Garten zu vermeiden, ist für den Bereich WA 1 - insbesondere für das westlichste Baufeld - die Vollgeschossanzahl auf zwei unter Ausschluss von Staffelgeschossen festzusetzen.</p> <p>Die Bauvorhaben sollten frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.</p> | <p>men.</p> <p>Die Planvorhaben, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden, führen zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation. Das Marktgebäude wird künftig deutlich von der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bestandsbebauung abgerückt. Diese Verbesserung wird auch in der Stellungnahme bescheinigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch auf die aus dem Jahr 1925 stammende Aufnahme der früheren Wollwaren-Fabrik der Gebrüder Hanssen mbH auf dem Grundstück verwiesen. Hieraus wird ersichtlich, wie weit sich die städtebauliche Situation – auch für die westlich benachbarten Villengrundstücke - in den vergangenen knapp hundert Jahren verbessert hat.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit Rücksicht auf die in Rede stehenden westlich benachbarten Kultur- und Gartendenkmale wird für das westliche Baufenster die örtliche Bauvorschrift Nummer II. 1.1.1 ergänzt, mit der sichergestellt wird, dass senkrecht aufgehende Außenwände der planungsrechtlich zulässigen Staffelgeschosse im westlichen Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu den Süd- und Westfassaden um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen, indem verhindert wird, dass an den, den genannten Kultur- und Gartendenkmälern zugewandten, Fassadenseiten die Wirkung einer optischen Dreigeschossigkeit entstehen kann. Durch die zurückgesetzten Staffelgeschosse ergibt sich auch in der Fernwirkung eine - für die Umgebung typische - reguläre Zweigeschossigkeit der Bebauung mit dazugehörigem Dachgeschoss.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan eine Wohnbauentwicklung auf bereits erschlossenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen ermöglicht und damit dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen wird, soll eine orts- und umgebungstypische Höhenentwicklung in Form von zwei Vollgeschossen und einem üblichen Dachgeschoss bzw. einem zurückversetzten Staffelgeschoss zulässig sein.</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden; der Hinweis auf die Genehmigungspflicht im Umgebungsschutzbereich wurde bereits Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Abwägungsempfehlungen zu Nr. 51 (Untere Denkmalschutzbehörde) verwiesen.</p> |
| 13 | <p><b>Industrie- und Handelskammer zu Kiel</b>, Zweigstelle Neumünster, Sachsenring 10, 24534 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 14 | <p><b>Handwerkskammer Schleswig-Holstein</b>, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck</p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorge-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>bracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Handwerksbetriebe werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> |
| 15 | <p><b>Bundesnetzagentur</b>, für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen,<br/>Postkamp 26, 25524 Breitenburg-Nordoe</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</b></p>                   |
| 18 | <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br/>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom 29.07.2019.<br/>Nach derzeitigem Stand werden wir den B-Plan mit FTTH (Glasfaserkabel) versorgen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                            |
| 21 | <p><b>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</b>, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</b></p>                   |
| 22 | <p><b>Stadtwerke Neumünster GmbH</b>, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</b></p>                   |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 51 | <p>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht,<br/><b>Abt. Natur und Umwelt</b></p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Das B-Plan-Gebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Stadtrand Neumünster“. Wir regen an, die überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend zu verändern, dass größere Abstände zum Landschaftsschutzgebiet einzuhalten sind. Das angrenzende Flurstück im LSG ist unter anderem durch einen Bestand aus Großbäumen geprägt. Durch eine Vergrößerung der Abstände der zukünftigen Gebäude zur LSG-Grenze lassen sich die zu erwartenden Konflikte reduzieren.</p> | <p><b>(Teil-) Berücksichtigung.</b></p> <p>Der Anregung wurde bereits in Teilen gefolgt. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Landschaftsschutzgebiet wurde im Laufe des Planungsprozesses über den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m hinaus auf 5 m erhöht. Durch diesen vergrößerten Abstand der Baugrenze soll u. a. der auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (außerhalb des Plangebietes) befindliche großkronige Baumbestand berücksichtigt werden. Zudem wird das Plangebiet gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet durch eine Eingrünung abgeschirmt, die als grünordnerische Festsetzung („<i>Fläche zum Anpflanzen ...</i>“) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert ist.</p> <p>Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet so bemessen, dass eine zweckmäßige und zugleich aufgelockerte Anordnung von Baukörpern ermöglicht wird. Durch die Anordnung der Baugrenzen wird zudem der Erhalt eines Bestandsbaumes auf der bisherigen Stellplatzanlage ermöglicht. Mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt gewährleistet, dass die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete nur zum Teil bebaut werden und auch eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich sein wird.</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Im Bereich des o. g. Bebauungsplans ist bei einer orientierenden Untersuchung 2012 der Altlastenverdacht bestätigt worden. Im Rahmen der B-Planaufstellung Nr. 165 mit Wohnbebauung sowie den vorgesehenen zukünftigen Baumaßnahmen war im Zuge einer Detailuntersuchung (s. Gutachten vom 19.06.19 „Detailuntersuchung - Neubau eines Verbrauchermarktes und Wohnbebauung“ vom Sachverständigen-Ring Mücke GmbH) der Altlastenverdacht abschließend zu beurteilen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bewerten zu können.</p> <p>Nach Auswertung der Ergebnisse der o. g. Detailuntersuchung ist die geplante Nutzung im Rahmen des B-Plans Nr. 165 <u>unter bestimmten Voraussetzungen möglich</u>.</p> <p>Es ergeben sich zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen, die, insbesondere im Bereich der Wohnbaufläche, umzusetzen sind. Sofern die südliche Hälfte der Grundstücksfläche mit der geplanten gewerblichen Weiternutzung durch einen Verbrauchermarkt mit Parkplatz vollständig versiegelt bleibt, sind in dem Bereich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Auf die Empfehlungen und das weitere Vorgehen im Bereich der nördlichen Wohnbauflächen des Gutachters im o. g. Gutachten wird verwiesen, welche zu beachten und umzusetzen sind.</p> <p>Infolge der geplanten Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) ist mit einer erhöhten Mobilität der Schadstoffe zu rechnen. Dementsprechend ist während der Baumaßnahmen ein möglicher Schadstoffaustritt mittels eines Grundwasser-Monitorings zu überwachen, um sicherzustellen, dass sich daraus keine Gefahr für die Umwelt ergibt.</p> <p>Von einer eventuellen Grundwassernutzung für den o. g. B-Plan-Bereich ist abzusehen. Aufgrund der Grundwasserunreinigung durch LCKW sollte eine Grundwassernutzung für den Hausgebrauch oder zur Gartenbewässerung ausgeschlossen werden.</p> <p>Brunnen zur Grundwasserabsenkung für Baumaßnahmen sind ebenfalls als kritisch anzusehen. Bei geplanten Vorhaben ist eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Eine Niederschlagsversickerung ist unter bestimmten Voraussetzungen, wie z. B. Bodenaustausch, in Abhängigkeit des Versickerungskonzepts möglich. Eine Abstimmung mit der unt. Bodenschutzbehörde ist erforderlich.</p> <p>Im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten fällt evtl. kontaminierter Boden an, der gesondert zu entsorgen ist. Hier sind die abfallrechtlichen Belange zu beachten.</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Bauabschluss vorzulegen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Gegen das eingereichte Entwässerungskonzept vom</p> | <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer B 7.3 Altlasten – Altlastenverdacht ausgeführt, sind bei Realisierung des geplanten Vorhabens zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die in der gutachterlichen Detailuntersuchung angeführten Maßnahmen zu ergreifen.</p> <p>So ist eine fachgutachterliche Nachuntersuchung des Bodenaushubs notwendig, wenn im Rahmen im Zusammenhang mit der Entsiegelung ein Bodenabtrag in den relevanten Bodenschichten des Tiefhorizontes erfolgt, um die Erforderlichkeit vorsorgende Maßnahmen wie den z.B. Auftrag von Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,35 m zu prüfen.</p> <p>Darüber hinaus sind sämtliche Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mit zu planen, zu koordinieren und zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist gesondert zu entsorgen.</p> <p>Vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung ist zu prüfen, ob aufgrund der bestehenden Grundwasserunreinigung im Plangebiet weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer B 7.3 Altlasten – Altlastenverdacht mit aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung und die Begründung unter Ziffer B 7.3 Altlasten – Altlastenverdacht bereits aufgenommen worden.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer B 7.3 Altlasten – Altlastenverdacht mit aufgenommen. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis zur Bauausführung und Genehmigungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>10.03.2020 bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Einwände.</p> <p>Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist für den Markant-Markt sowie für die öffentliche Erschließungsstraße im Baugenehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde jeweils ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.</p> <p>Die Entwässerung der Privatgrundstücke ist separat nachzuweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer B 3.3 Oberflächenentwässerung mit aufgenommen. Es handelt sich hierbei um einen Hinweis zur Genehmigungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 52 | <p>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht,<br/>Abt. Bauaufsicht / <b>Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Bezugnehmend auf ihre Bitte um Stellungnahme vom 25.06.2020, hier eingegangen am 25.06.2020, nehmen wir wiederholt (siehe Az.: H10/0-1171/2019) wie folgt Stellung:</p> <p>Flankierend zum neuen Planungsgebiet, im denkmalrelevanten „Umgebungsschutzbereich“, befinden sich zwei gelistete Kulturdenkmale. Daher sind bei der weiteren Planung sämtliche Baumaßnahmen im o. b. Schutzbereich der beiden denkmalgeschützten Fabrikantenvillen (Hauptstraße Nr. 15 und 17), deren Gärten, Alleegebäuden und Einfriedungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Doch es gibt auch Gebäude, Quartiere und Straßenzüge denen der „besondere Wert“, welcher ein Kulturdenkmal auszeichnet, nicht bescheinigt wurde. Trotzdem ist ein bauliche Qualität bzw. städtebauliche und stadthistorische Bedeutung dieser Komponenten gegeben und ein quartiersbezogenes „Weiterbauen“ hat sich hierzu in Maßstab, Materialität und Ausformulierung entsprechend einzufügen.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Ausnutzung der blau markierten Baufelder im Bereich der angrenzenden denkmalgeschützten Gartenanlage, die sich überdies hinter dem Planungsgebiet erstreckt, sehr massiv und stark an die Grünanlage „gerückt“. Dieses wird aus denkmalpflegerischer Sicht kritisch gesehen.</p> <p>Die „Geschossigkeit“ der möglichen Neubauten ist entsprechend der umliegenden Bebauung auf zwei Geschosse zu begrenzen (ohne mögliche Staffelung), um ein negatives „Wirken“ der Bauten auf den denkmalrelevanten Bestand zu vermeiden.</p> | <p><b>(Teil-)Berücksichtigung.</b></p> <p>Die denkmalgeschützte Einfriedigung zusammen mit den Alleegebäuden wird von der Planung nicht erfasst und bleibt im Bestand erhalten. Entlang der westlichen Plangebiets- und Grundstücksgrenze ist gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer A. 3.3 <i>Denkmalschutz</i> bereits auf den Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Den weiteren Ausführungen ist folgende grundsätzliche Klarstellung voranzustellen:<br/>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gemäß § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich, in dem eine Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig war und ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine zukunftsorientierte und städtebauliche abgestimmte Wandlung des früheren Gewerbe- und Industriestandorts sicherzustellen. Für ein in die Jahre gekommenes, städtebaulich unstrukturiertes Marktgebäude mit nahezu vollflächiger Stellplatzanlage soll ein künftig von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückter und angemessen dimensionierter, zeitgemäßer Neubau eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Für die angemessene städtebauliche Integration des Vorhabens in seine Umgebung trifft der Bebauungsplan eine Reihe städtebaulicher Festsetzungen. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan das Ziel, den nördlichen Bereichen des Plangebietes einer aufgelockerten Wohnnutzung zuzuführen, womit in Verbindung mit den Maßfestsetzungen des Bebauungsplanes erheblich zur Entsiegelung des Bestandsgebietes beigetragen wird, sodass künftig eine ebenfalls auch gartenbezogene Wohnnutzung den nördlichen Teilbereich prägen soll.</p> <p>Teilberücksichtigung.<br/>Mit Rücksicht auf die in Rede stehenden westlich benachbarten Kultur- und Gartendenkmale wird für das westliche Baufenster im WA 1 eine örtliche Bauvorschrift ergänzt, mit der sichergestellt wird, dass senkrecht aufgehende Außenwände der planungsrechtlich zulässigen Staffelgeschosse zu den Süd- und Westfassaden um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung</p> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Der geplante Lebensmittelmarkt sollte das parallel zur Hauptstraße stehende ehemalige Wollwarenlager der „Tuchfabrik Hanssen“ (Nr. 25-43) in der Höhe nicht übertragen.</p> <p>Zudem wirkt das „neue Marktgebäude“ in Größe und Ausdehnung, im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung, städtebaulich unangemessen und die flankierende Wegeführung unausgewogen.</p> <p>Die gegebene bauliche Situation stellt bereits eine Beeinträchtigung des Denkmalbestandes dar und kann somit nicht als „Vorbild“ für eine Neuplanung dienen.</p> <p>Mögliche „Wirtschaftlichkeitsüberlegungen“ können aus denkmalpflegerischer Sicht nicht alleinig das Maß für stadtgestalterische Planungen sein bzw. stadthistorische Strukturen ignorieren.</p> <p>Baumaßnahmen auf dem Areal bedürfen eines Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung. Eine vorherige Abstimmung entsprechender baulicher Vorhaben mit der Denkmalschutzbehörde wird aufgrund der baufeldbezogenen kritischen Nähe zu den oben beschriebenen eingetragenen Kulturdenkmälern dringend empfohlen.</p> | <p>getragen, indem verhindert wird, dass an den, den genannten Kultur- und Gartendenkmälern zugewandten Fassadenseiten die Wirkung einer optischen Dreigeschossigkeit entstehen kann. Hierdurch wird den Belangen des Denkmalschutzes weitergehend Rechnung getragen.</p> <p>Durch die zurückgesetzten Staffelgeschosse ergibt sich auch in der Fernwirkung eine - für die Umgebung typische - reguläre Zweigeschossigkeit der Bebauung mit den dazugehörigen Dachgeschossen.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan eine Wohnbauentwicklung auf bereits erschlossenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen ermöglicht und damit dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen wird, soll eine orts- und umgebungstypische Höhenentwicklung in Form von zwei Vollgeschossen und einem üblichen Dachgeschoss bzw. einem zurückversetzten Staffelgeschoss zulässig sein.</p> <p>Die planerischen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind so ausgelegt, dass die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude nicht überschritten wird.</p> <p>Die Vorhaben, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden, führen zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der Bestandsituation. Das Marktgebäude wird künftig deutlich von der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bestandsbebauung abgerückt. Diese Verbesserung wird auch in der Stellungnahme bescheinigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch auf die aus dem Jahr 1925 stammende Aufnahme der früheren Wollwaren-Fabrik der Gebrüder Hanssen mbH auf dem Grundstück verwiesen. Hieraus wird ersichtlich, wie weit sich die städtebauliche Situation – auch für die westlich benachbarten Villengrundstücke - in den vergangenen knapp hundert Jahren verbessert hat.</p> <p>Berücksichtigung. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht im Umgebungsschutzbereich wurde bereits in die Planzeichnung unter III. Hinweise sowie in der Begründung unter Ziffer A. 3.3 Denkmalschutz mit aufgenommen.</p> |
| 53 | Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht,<br>Abt. Bauaufsicht / <b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 54 | Fachdienst <b>Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 55 | Fachdienst <b>Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 56 | Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport<br><b>Abt. Schule und Sport</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60 | Fachdienst <b>Frühkindliche Bildung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | <p>Grundsätzlich ist bei jedem neuen Baugebiet für Wohnraumschaffung zu prüfen, ob die soziale Infrastruktur im Rahmen der Frühkindlichen Bildung in betroffenem Sozialraum den steigenden Bedarf abdecken kann. Gegebenenfalls sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Gemäß der aktuellen Erhebung besteht für den Sozialraum 8 (Brachenfeld) kein Bedarf der Veränderung des entsprechenden Angebotes. Ein zusätzlicher Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 165 ist für das Angebot der Frühkindlichen Bildung unschädlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                          |
| 61 | <b>Kreis Rendsburg-Eckernförde</b> , Fachdienst Regionalentwicklung, Postfach 9 05, 24758 Rendsburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 62 | <b>Amt Bordesholm für die Gemeinden Bordesholm, Loop, Mühbrook, Negenharrie, Schönbek und Wattenbek</b> , Mühlenstraße 7, 24582 Bordesholm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise vorgetragen. |
| 63 | <b>Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf</b> , Niedernstraße 6, 24589 Nortorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 64 | <b>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek</b> , Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 65 | <b>Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt</b> , Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 66 | <b>Landrätin des Kreises Plön</b> , Kreisplanung, Hamburger Straße 17, 24306 Plön                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 67 | <b>Amt Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinden Großharrie und Tasdorf</b> , Kampstraße 1, 24601 Wankendorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 68 | <b>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel</b> , Brachenfelder Straße 1 – 3, 24534 Neumünster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 69 | <b>Landrat des Kreises Segeberg</b> , Kreisbauamt, 23795 Bad Segeberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 70 | <b>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld</b> , Twiete 9, 24598 Boostedt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 71 | <b>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt</b> , Twiete 9, 24598 Boostedt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 72 | <b>Amt Bad Bramstedt Land für die Gemeinde Großenaspe</b> , König-Christian-Straße 6, 24576 Bad Bramstedt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.     |
| 81 | <p><b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein</b>, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume- IV 6</p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TOB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Ehemals Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ der Stadt Neumünster für das Gebiet im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg „zwischen Hauptstraße und Schwale-Niederung im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 19-43“ so- wie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung habe ich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt am 16. August 2019 Stellung genommen. Dabei hatte ich bestätigt, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26. Juli 2019 sind keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, vorgenommen worden.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der</p>                                                                   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Ehemals Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</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>                             | Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. abgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 82  | <p><b>Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein</b>, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26,<br/>E-Mail: IV26Postfach@im.landsh.de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 84  | <p><b>Handelsverband Nord</b>, Hopfenstraße 65, 24103 Kiel</p> <p>In obiger Angelegenheit danken wir Ihnen für die Gelegenheit, erneut zu den Planungsunterlagen Stellung nehmen zu können. Wir haben dies bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im August vergangenen Jahres getan und dort lediglich Bedenken der Ausgestaltung der Randsortimentsregelung angemerkt. Dies hat zwar nicht zu einer inhaltlichen Korrektur, wohl aber zu einer eingehenderen Begründung geführt. Wir nehmen die jetzige Planung zur Kenntnis und tragen keine ergänzenden Anregungen oder Bedenken vor.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Festlegung der zulässigen Randsortimente für die Einzelhandelsnutzungen erfolgt unter Berücksichtigung sowohl des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt als auch des genehmigten Bestandes.</p>                                                                                                                     |
| 85  | <p><b>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG)</b>, Kurze Mühren 1, 20095 Hamburg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 86  | <p><b>Wirtschaftsagentur Neumünster</b>, Memellandstraße 2, 24537 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise vorgebracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 88  | <p><b>Polizeidirektion Neumünster</b>, Sachgebiet 1.3, Alemannenstraße 14 -18, 24539 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise vorgebracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 89  | <p><b>Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein</b>,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Wurde nicht erneut angeschrieben.</b></p> <p>Eine Kampfmittelauskunft vom 19.12.2019 lag bereits vor. Der allgemeine Kampfmittelverdacht konnte damit ausgeräumt werden.</p> <p>Die Auskunft des Kampfmittelräumdienstes hat eine Gültigkeit von fünf Jahren und ist danach erneut einzuholen. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.</p> |
| 90  | <p><b>Leiter der vhs-Sternwarte Neumünster</b><br/>Hahnküll 58, 24537 Neumünster, per E-Mail</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise vorgebracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 91  | <p><b>Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 100 | <p><b>Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Neumünster</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.                                                                                                                                                                                                            |
| 101 | <p><b>Seniorenbeirat der Stadt Neumünster</b>,<br/>Herrn Fieroh, Hartwigswalder Str. 20, 24539 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.                                                                                                                                                                                                            |
| 102 | <p><b>Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster</b>,<br/>Herrn Arno Jahner, 24537 Neumünster</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB im August/ September 2019 beteiligt. Es wurden keine Anmerkungen/Hinweise abgegeben.                                                                                                                                                                                                            |
| 103 | <p><b>Kinder- und Jugendbeirat</b>, über Kinder und Jugendbüro, Boostedter Str. 3, 24536 Neumünster (Abtl. 40.4)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Neumünster, 14.09.2020