



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
02	<p><u>Deutsche Bahn AG - 11.07.2008</u></p> <p>Gegen die Entwurfsplanungen des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende relevante Belange eingehalten werden.</p> <p>Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen.</p> <p>Sämtliche Baumaßnahmen, auch Verkehrsplanungen wie Parkplätze, Straßenführungen etc., im Bereich der Bahnanlagen und deren Nachbarschaft sind mit der DB AG abzustimmen. Bauanträge in diesen Bereichen sind uns zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen, Elektromagnetische Felder u.ä.) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen - und letztendlich auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen - aus einer Steigerung des Eisenbahnverkehrs keine Forderungen an die DB Netz AG gestellt werden können.</p> <p>Für Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit der Ausweisung im Bebauungsplan sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827/-5965, Fax: 0721/938-3079.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und Bekanntgabe des Abwägungsbeschlusses. Zusendung bitte an DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement, Museumstrasse 39, 22765 Hamburg.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></p> <p>Die bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachtenden Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiete) weisen keine besondere Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Immissionen auf. Die Nachbarschaft der Bahnanlage ist insgesamt als unkritisch zu bewerten; städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten.</p>
03	<p><u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI - 24.06.2008</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
04	<p><u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u></p> <p>Stellungnahme</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
12	<p><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 22.07.2008</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
13	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
14	<u>Landesamt für Natur und Umwelt, Abt. 4 (Immissionsschutz)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Staatliches Umweltamt Kiel - 25.07.2008</u> Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
25	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel - 27.06. 2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
26	<u>Handwerkskammer Lübeck - 24.07.2008</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
27	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 06.08.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
28	<u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 23.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
29	<u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 25.07.2008</u> Der Bereich der Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
30	<u>Stadtwerke Neumünster, Abt. ÖPNV - 26.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
36	<u>Regionalbahn Schleswig-Holstein - 23.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>									
51	<p><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 17.07.2008</u></p> <p>Bei der Durchsicht der Planunterlagen sind uns folgende Mängel aufgefallen:</p> <p>In der Darstellung des Geltungsbereiches im Maßstab 1 : 2.000 fehlen alle Darstellungen vorhandener Grünsubstanz wie Knicks, Feldgehölze, Wald, die zumindest aus den einschlägigen Katasterplänen zu übernehmen sind. Es handelt sich dabei um geschützte Biotopflächen nach dem LNatSchG.</p> <p>Die Vorrangzone für Biotopentwicklungsmaßnahmen im bestehenden Bereich bitten wir ebenfalls darzustellen (Übernahme aus dem L-Plan).</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der keine zeichnerischen Festsetzungen oder nachrichtlichen Darstellungen enthält. Die Planzeichnung dient lediglich der Klarstellung des Plangeltungsbereiches. Die Regelungen des B-Planes beschränken sich auf die Festsetzung der Gebietsart sowie die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Alle weiteren Aspekte der Zulässigkeit von Vorhaben werden weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die Übernahme und Festsetzung von Grünstrukturen und vorgesehenen Biotopentwicklungsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.</p>									
52	<p><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Zahlreiche Flächen sind im Boden- und Altlastenkatasters der Stadt Neumünster mit unterschiedlicher Bewertung erfasst. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Grundstücke folgende Bewertungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kategorie P1: Friedrich-Wöhler-Straße 2-8, 10, 18, 24, 28, 30, 32, 44, 54; Stoverweg 3, 5-7, 23, 32, 36, 40, 42. - Kategorie A2: Stoverweg 27. - Kategorie P2: Friedrich-Wöhler-Straße 26, 34, 46 - Kategorie K: Stoverweg 26 –28, 38 <p>Die aufgeführten Kategorien sind wie folgt definiert.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></p> <p>Die Angaben zu Altlasten bzw. Altlastenverdachten sowie der Hinweis auf eine Beteiligung der Bodenschutzbehörde bei der Durchführung von Bauvorhaben und Erdarbeiten sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="252 1440 344 1487">Kurzzeichen</th> <th data-bbox="344 1440 475 1487">Definition</th> <th data-bbox="475 1440 895 1487">Bedeutung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="252 1487 344 1809">P1</td> <td data-bbox="344 1487 475 1809">Prüfliste</td> <td data-bbox="475 1487 895 1809">Aus Adress- und Telefonbüchern und/oder Gewerbemeldungen ist hier eine altlastrelevante Nutzungen bekannt, eine Erstbewertung, bei der geprüft wird, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bestehen, ist in diesem Fall noch nicht erfolgt. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="252 1809 344 2027">A2</td> <td data-bbox="344 1809 475 2027">parameterabhängige Verdachtsentkräftung</td> <td data-bbox="475 1809 895 2027">Auf dem Grundstück ist eine altlastrelevante Nutzung bekannt. Aus dem Erstbewertungsverfahren ergab sich, dass weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung der Fläche nicht erforderlich sind. Sofern eine Nutzungsänderung geplant ist, muss die Fläche jedoch neu bewertet werden.</td> </tr> </tbody> </table>	Kurzzeichen	Definition	Bedeutung	P1	Prüfliste	Aus Adress- und Telefonbüchern und/oder Gewerbemeldungen ist hier eine altlastrelevante Nutzungen bekannt, eine Erstbewertung, bei der geprüft wird, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bestehen, ist in diesem Fall noch nicht erfolgt. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.	A2	parameterabhängige Verdachtsentkräftung	Auf dem Grundstück ist eine altlastrelevante Nutzung bekannt. Aus dem Erstbewertungsverfahren ergab sich, dass weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung der Fläche nicht erforderlich sind. Sofern eine Nutzungsänderung geplant ist, muss die Fläche jedoch neu bewertet werden.	
Kurzzeichen	Definition	Bedeutung									
P1	Prüfliste	Aus Adress- und Telefonbüchern und/oder Gewerbemeldungen ist hier eine altlastrelevante Nutzungen bekannt, eine Erstbewertung, bei der geprüft wird, ob Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bestehen, ist in diesem Fall noch nicht erfolgt. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.									
A2	parameterabhängige Verdachtsentkräftung	Auf dem Grundstück ist eine altlastrelevante Nutzung bekannt. Aus dem Erstbewertungsverfahren ergab sich, dass weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung oder Gefahrenabwehr nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei der derzeitigen Nutzung der Fläche nicht erforderlich sind. Sofern eine Nutzungsänderung geplant ist, muss die Fläche jedoch neu bewertet werden.									



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

Anregungen			Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
P2	der Kataster- eintrag ist be- absichtigt	Für die Fläche besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Es ist beabsichtigt, diese Fläche in das Boden- und Altlastenkataster aufzunehmen, nachdem der Grundstückseigentümer entsprechend informiert worden ist (§ 6 Abs. 3 LBodSchG). Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel	
K	Katastereintrag ist erfolgt = altlastverdächtige Fläche	Für die Fläche besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Die Fläche ist in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Der Eigentümer ist entsprechend informiert worden (§ 6 Abs. 3 LBodSchG). Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung der Fläche ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der Stadt Neumünster als untere Bodenschutzbehörde nachzugehen. Gleiches empfiehlt sich bei einem Eigentümerwechsel.	
Wie oben in der Tabelle dargestellt, bitten wir um Beteiligung bei konkreten Bauvorhaben und / oder Erdarbeiten.			
53	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde</u>		Keine Stellungnahme eingegangen.
54	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde - 24.07.2008</u>		<u>Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.</u>
Die Fa. OTN (Feuerverzinkerei) liegt mitten in dem geplanten Gewerbegebiet. Die Fa. OTN wäre in einem zukünftigen Gewerbegebiet unzulässig. Künftige Erweiterungen wären problematisch. Es sollte daher überlegt werden, das Gebiet westlich der Friedrich-Wöhler-Straße und nördlich des Stoverwegs als eingeschränktes Industriegebiet auszuweisen; oder alternativ nur das Grundstück OTN als eingeschränktes Industriegebiet auszuweisen.			Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig, mithin auch Nutzungen wie eine Feuerverzinkerei. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Einzelfall aber auch nach deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Im Falle einer Erweiterung des benannten Betriebes wäre daher durch entsprechende Immissionsgutachten nachzuweisen, dass diese zu keinen städtebaulich unverträglichen Auswirkungen (d.h. erheblichen Belästigungen) in der Umgebung führt. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob der eigentliche Standort des Betriebes planungsrechtlich als Gewerbe- oder als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist, denn durch diese Festsetzung würde der Schutzstatus angrenzender Nutzungen nicht berührt werden. Im übrigen entsprechen eingeschränkte Industriegebiete hinsichtlich der potentiellen Emissionswirksamkeit i.d.R. den Gewerbegebieten und unterscheiden sich von diesen lediglich durch den in § 9 BaunVO geregelten Ausschluss anderer Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude oder Anlagen für sportliche Zwecke. Insoweit wäre eine solche Festsetzung auch planinhaltlich nicht zielführend.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
55	<u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 25.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
81	<u>Innenministerium des Landes S.-H., Abt. Landesplanung - Landesplanerische Stellungnahme vom 05.06.2008</u> Mit Schreiben vom 09.05.2008 (Eingang hier am 15.05.2008) informieren Sie über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stoverweg / Friedrich-Wöhler-Straße“. Ziel der Bauleitplanung in Form eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist es, die Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich genommen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO entwickeln würden, sehr wohl aber in der Summe der Verkaufsflächen, in dem Gebiet zu verhindern. Der Bereich ist bislang von gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen als gewerbliche Bauflächen aus, die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Vor dem Hintergrund einzelner brach liegender oder nur geringfügig genutzter Flächen und dem bestehenden Ansiedlungsdruck von bestimmten Branchen des Einzelhandels sollen Regelungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes getroffen werden. Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollen sich aus dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept ableiten. Einzelhandelsnutzungen sollen nur in Kombination mit und in Unterordnung unter andere gewerbliche Betriebstätigkeiten wie Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zugelassen werden. Aus landesplanerischer Sicht nehme ich zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung: 1. Die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort, insbesondere mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, und das Entstehen einer weiteren Agglomeration ist vor dem Hintergrund der bestehenden Einzelhandelsstruktur und aktueller Planvorhaben zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels der Stadt Neumünster aus raumordnerischer Sicht auszuschließen. Insofern wird der Planungsansatz der Stadt Neumünster ausdrücklich begrüßt.	

Die landesplanerische Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
	<p>2. Nach Ziffer 7.5 Abs. 10 der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes 1998 bzw. nach Ziffer 6.8 Abs. 11 Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2009 sind zudem zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, in der Regel Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen. Für die Formulierung der textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird die Verwendung des Musters für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten empfohlen (siehe Anlage).</p> <p>3. Weiterhin würde eine Öffnung des Gebietes für großflächigen Einzelhandel auch dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen. Der Standort gehört weder zum Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt noch zu den ergänzenden Nahversorgungszentren der Sonderstandorten Typ A oder Typ B.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage entsprechend aussagekräftiger Planunterlagen erfolgen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referats für Städtebau und Ortsplanung sind derzeit <u>keine weiteren</u> Anmerkungen erforderlich.</p> <p><u>Anlage</u></p> <p>Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten</p> <p><u>Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO</u></p>	<p><u>Die Anregung hinsichtlich einer exakten Übernahme der Muster-Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen kann nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster. Im Interesse einer einheitlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet sollen die hier gewählten Größenordnungen und Sortimentskategorien künftig in alle neuen Bebauungsplänen der Stadt Neumünster mit entsprechendem Regelungsgehalt übernommen werden.</p>



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
	<p>Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsausschluss:</p> <p>s. Ziffn. 2.4.1 (Abschnitt „Gewerbe- und Industriegebiete“) und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994.</p> <p>Begründung für die Ausnahme „Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs“:</p> <p>Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihr Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i. d. R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und Verbrauchernah angesiedelt werden.</p> <p>Begründung für die erweiterte Ausnahme „Verkaufsfläche Kfz. usw.“:</p> <p>Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.</p> <p>Gemeinsame Begründung:</p> <p>Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.</p> <p><u>Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan</u></p> <p>1.0 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Bau-nutzungsverordnung sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p>1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche / al-</p>	<p><u>Die Anregung zur Übernahme bestimmter Begründungsaspekte wird berücksichtigt.</u></p> <p>Die in den vorgeschlagenen Texten enthaltenen städtebaulichen Gründe für die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan benannt; darüber hinaus wird auch Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster genommen.</p> <p><u>Die Anregung hinsichtlich einer exakten Übernahme der Muster-Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen kann nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster. Im</p>



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

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung
81	<p><i>ternativ</i> 200 / 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p>1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² / <i>alternativ</i> Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 / 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche / <i>alternativ</i> m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfshandels; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziff. 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.</p> <p>1.3 Nur erforderlich, wenn es bei „Geschossfläche“ bleibt!!!</p> <p>Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziff. 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).</p> <p><u>Innenminister des Landes Schleswig-Holstein – 14.07.2008</u></p> <p>Mit Schreiben vom 20.06.2008 (Eingang hier am 23.06.2008) informieren Sie über den Sachstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Stoverweg / Friedrich-Wöhler-Straße“.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung in Form eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB ist es, die Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich genommen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO entwickeln würden, sehr wohl aber in der Summe der Verkaufsflächen, in dem Gebiet zu verhindern.</p> <p>Nach dem nun übersandten Entwurf sollen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie im Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen stehen, der Einrichtungen</p>	<p>Interesse einer einheitlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet sollen die hier gewählten Größenordnungen und Sortimentskategorien künftig in alle neuen Bebauungsplänen der Stadt Neumünster mit entsprechendem Regelungsgehalt übernommen werden.</p>



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
	<p>deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nicht übersteigen.</p> <p>Zu der Planung hatte ich mit Schreiben vom 05.06.2008 bereits Stellung genommen. Darin wurde das Planungsziel der Stadt Neumünster zur Regelung der Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich begrüßt. Im Hinblick auf die konkreten Festsetzungen wurde ferner die Verwendung des Musters für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten empfohlen (lag dem Schreiben als Anlage bei).</p> <p>Zu der nun vorliegenden Planung nehme ich aus <u>landesplanerischer Sicht</u> wie folgt Stellung.</p> <p>Das Planungsziel wird erneut grundsätzlich begrüßt. Hinsichtlich der Größenordnung der Einzelhandelsflächen wird nochmals dringend die Verwendung des Musters für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten empfohlen. Folgender Formulierungsvorschlag würde es ermöglichen, Einzelhandel im Ausnahmewege zuzulassen, hinsichtlich Art und Umfang eine Gefährdung für die städtebauliche Entwicklung jedoch zu minimieren, die bei einer Größenordnung von bis zu 800 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung nicht auszuschließen wäre:</p> <p>1.0 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe <u>ausgeschlossen</u>.</p> <p>1.1 <u>Ausnahmsweise</u> sind Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche <u>zulässig, wenn sie</u></p> <p>- <u>nicht</u> mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,</p> <p>in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen</p> <p><u>und</u></p> <p>- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <p>1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche und max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche <u>ausnahmsweise</u> zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt;</p>	<p><u>Die landesplanerische Zustimmung wird zur Kenntnis genommen; die Anregung hinsichtlich einer exakten Übernahme der Muster-Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen kann jedoch nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster. Im Interesse einer einheitlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet sollen die hier gewählten Größenordnungen und Sortimentskategorien künftig in alle Bebauungsplänen der Stadt Neumünster mit entsprechendem Regelungsgehalt übernommen werden. Sie entsprechen im übrigen auch weitgehend den bislang in Gewerbe- und Industriegebieten getroffenen Festsetzungen, die sich durchweg bewährt haben. Unter Anwendung dieser Regelungen konnte die Etablierung von zentrenschädlichen Nutzungen in diesen Gebieten bislang zuverlässig ausgeschlossen werden.</p>



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
	<p>auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziff. 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referats für <u>Städtebau und Ortsplanung</u> sind derzeit <u>keine weiteren</u> Anmerkungen erforderlich.</p> <p>82 <u>Innenministerium des Landes S.-H., Abt. für Ausländer- und Migrationsangelegenheiten, Städtebau, Bau- und Wohnungswesen - 64 -</u></p> <p>85 <u>Einzelhandelsverband Nord-Ost e.V. - 23.07.2008</u></p> <p>86 <u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 27.06.2008</u></p> <p>89 <u>Stadtteilbeirat Tungendorf - 23.06.2008</u></p> <p>89 <u>Stadtteilbeirat Gartenstadt</u></p> <p>90 <u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst - 22.07.2008</u></p> <p>In dem o.a. Gebiet des Flächennutzungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p> <p>92 <u>Fachdienst Liegenschaften - 26.06.2008</u></p> <p>In § 1 Abs. 1 des Satzungsentwurfes müsste die Grundstücksbezeichnung richtig lauten: Flurstück 202 Flur 20 Gemarkung NMS - <u>6496</u> (vgl. Anlage)</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Planbegründung aufgenommen.</p> <p><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></p> <p>Die Flurstücksbezeichnung wird korrigiert.</p>



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

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung / Begründung</u>
93	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Straßenplanung - 23.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
95	<u>Fachdienst Stadtentsorgung - 20.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau - 24.06.2008</u>	Keine Anregungen vorgetragen.