



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
01	<p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg - 17.11.2009</u></p> <p>Gegen die im Betreff genannten Bebauungspläne bestehen in der mir vorgelegten Form grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Festsetzung des Planes gilt nicht für den Bereich, der dem Fachplanungsrecht nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) unterliegt.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine bahnrechtlich planfestgestellten Flächen.</p>
02	<p><u>Deutsche Bahn AG - 22.10.2009</u></p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungen der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Entwurfsplanungen des Bebauungsplanes Nr. 29 bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende bahnrelevante Belange eingehalten werden. Durch die Planungen dürfen der DB Netz AG keine Schäden oder nachteilige Auswirkungen entstehen. Die bahnrelevanten Festsetzungen in der Begründung unter B, Punkt 4, sind zu beachten.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass hinsichtlich Ihres Planungsentwurfes die Planfestgestellten Bahntrassen mit deren Anlagen zu berücksichtigen sind.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die bahnrelevanten Belange werden durch die Planung nicht eingeschränkt, da deren Festsetzungen sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf den Baugrundstücken beschränken.</p>
03	<p><u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI - 09.10.2009</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
04	<p><u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, Niederlassung Bremen</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
10	<p><u>Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes S.-H., Abt. Straßenbau und Straßenverkehr - VII 6 -</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
12	<p><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 02.11.2009</u></p> <p>In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p>



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
13	<u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
15	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H., Außenstelle Kiel - 11.11.2009</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 - 12-10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
26	<u>Handwerkskammer Lübeck - 10.11.2009</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</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
28	<u>E.ON Hanse KG, Netzcenter Plön - 06.11.2009</u> Wir haben Ihr Schreiben vom 06.10.2009 zur Kenntnis genommen. Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen, sofern bei künftigen Bebauungen oder sonstiger landschaftsverändernder Baumaßnahmen unsere Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die im Baubereich liegenden Gashochdruckleitungen haben eine Regelüberdeckung von 1m, die Fernmeldekabel haben eine Regelabdeckung von 0,6m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die geltenden Sicherungsmaßnahmen bei Annäherung an unsere Leitungen/Kabel und Versorgungsanlagen entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten.“ In unmittelbarer Nähe von Leitungen darf der Boden nur in Handschachtung ausgehoben werden. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse von oben zugänglich bleiben müssen. Werden bei Erdarbeiten unsere Versorgungsleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die E.ON Hanse Stö-	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>rungsannahme ist unter der Telefonnummer 0180-1616616 zu benachrichtigen.</p> <p>Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um später Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.</p> <p>Wir geben nur dann unsere Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Versorgungsleitung ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben, soweit nicht anders vereinbart, die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen.</p> <p>Anliegend erhalten Sie mit diesem Schreiben einen Übersichtsplan, aus der die Lage der aktiven Leitungen im o.g. Bereich ersichtlich ist.</p>	
29	<p><u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 22.10.2009</u></p> <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></p>
29	<p><u>transpower Stromübertragungs GmbH, Betriebszentrum Lehrte, Leitungen - 22.10.2009</u></p> <p>Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u></p>
36	<p><u>Regionalbahn Schleswig-Holstein</u></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
51	<p><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde - 06.10.2009</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
52	<p><u>Fachdienst Natur und Umwelt als untere Wasser- und Bodenschutzbehörde - 06.11.2009</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
53	<p><u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde - 13.11.2009</u></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
54	<u>Fachdienst Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
55	<u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 08.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
56	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Allg. Verkehrsaufsicht - 08.12.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
81	<p><u>Innenministerium des Landes S.-H., Abt. Landesplanung - 30.10.2009</u></p> <p>Mit Schreiben vom 06. Oktober 2009 werden die Planunterlagen zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße“ der Stadt Neumünster im Rahmen der nachrichtlichen Information über die Bauleitplanung vorgelegt.</p> <p>Ziel der einfachen Bauleitplanung gem. § 9 Abs. 2 a BauGB ist es, die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten auf der Basis des am 02. Dezember 2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes fortzusetzen und Steuerungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erlangen.</p> <p>Die drei Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 liegen am Rand des Hauptsiedlungsbereiches des Stadtteils Tungendorf und grenzen ihn gegenüber dem Stadtzentrum im Süden und den Bahnanlagen im Westen ab. Das Plangebiet stellt sich bis auf einige Abschnitte, die dem Charakter eines Gewerbe- bzw. eines Mischgebietes nahe kommen, insgesamt als eine Gemengelage dar, die in weiten Teilen keiner der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung entspricht. Die Flächen werden vorwiegend durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Wohnnutzung geprägt. Auch Einzelhandelsbetriebe sind in nicht unerheblichem Umfang vorhanden. Da für das Gebiet derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, sind Planvorhaben derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 ist nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster weder dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zuzuordnen noch als ergänzendes Nahversorgungszentrum anzusehen. Im Rahmen der geplanten Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 soll daher dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster entsprechend die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt werden. Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neumünster sollen im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der nachhaltigen geordneten Stadtentwicklung erhalten, gesichert und entwickelt werden.</p>	



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Dazu sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen nur bis 100 m² bzw. 400 m² Verkaufsfläche (Teilgebiet 3) zugelassen werden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen dagegen bis 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör soll grundsätzlich zugelassen werden. Weiterhin soll der Einzelhandel in untergeordneter Form (max. 20 % der Gesamt-Geschossfläche) in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zugelassen werden. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben soll entsprechend dem Vorschlag des Einzelhandelskonzeptes eine Flächenerweiterung um bis zu 10 % ermöglicht werden. Eine Nachnutzung durch nicht-zentrenrelevante Sortimente soll grundsätzlich zugelassen werden.</p> <p><u>Aus Sicht der Landesplanung</u> nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf der Grundlage der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Gebiet wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die Stadt Neumünster steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Die geplanten Festsetzungen sind aus hiesiger Sicht auch durchaus geeignet, die Einzelhandelsentwicklung in dem Gebiet auf der Grundlage der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes effektiv zu steuern. Zugleich werden für das Gebiet aber auch maßvolle und berechtigte Entwicklungsperspektiven aufgezeigt.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Neumünster keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</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 Referates für Städtebau und Ortsplanung sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p><u>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
82	<u>Innenministerium des Landes S.-H., Abt. für Ausländer- und Migrationsangelegenheiten, Städtebau, Bau- und Wohnungswesen - 64 -</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
85	<u>Einzelhandelsverband Nord e.V.</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
86	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels in Schleswig-Holstein e.V. - 09.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
89	<u>Stadtteilbeirat Stadtmitte</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
89	<u>Stadtteilbeirat Tungendorf - 13.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<u>Stadtteilbeirat Gartenstadt - 16.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
90	<u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst - 06.10.2009</u> In dem o.a. Gebiet des Bebauungsplanes 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 sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	<u>Die Stellungnahme wird beachtet.</u>
92	<u>Sachgebiet III / -29 / 39 -, Controlling, Service und Sozialplanung</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
93	<u>Fachdienst Liegenschaften - 07.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
94	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Straßenplanung - 06.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
95	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen - 02.11.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>Fachdienst Stadtentsorgung - 06.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
97	<u>Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalbau - 07.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
98	<u>Fachdienst Stadtplanung, AG Erschließung - 06.10.2009</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
101	<u>Rechtsanwalts-Kanzlei XXX aus Hamburg (Name anonymisiert) – 12.11.2009 und 02.12.2009</u> In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die Firma	



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>XXX (<i>Name anonymisiert</i>). Eine auf uns lautende beglaubigte Vollmacht ist diesem Schreiben beigelegt. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des in Neumünster belegenen Grundstücks XXX (<i>Flurstücke im Plangebiet, Flurstücksbezeichnungen anonymisiert</i>).</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandantin geben wir zu der zur Zeit im Auslegungsverfahren befindlichen Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 29 „Kieler Straße/Ilsahl/Tungendorfer Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>ab.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 ist in der vorliegenden Form rechtswidrig. Die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich aus unzulässigen Festsetzungen sowie aus Verstößen gegen die baugesetzlichen Gebote der Erforderlichkeit, der Abgewogenheit und der Bestimmtheit.</p> <p>1. Rechtswidrige Festsetzungen: Flächenbegrenzungen</p> <p>Auf dem Grundstück unserer Mandantin finden vielfältige gewerbliche Flächennutzungen statt, die in ihrer Gesamtheit zu einem wichtigen lokalen Handelszentrum gewachsen sind. Neben einem Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungsfunktion werden auf dem Gelände ein Tiernahrungshandel, ein Farbenfachhandel, ein Fliesenmarkt, ein Kraftfahrzeughandel, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei und eine Spielstätte betrieben.</p> <p>Die im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 unter § 2 Abs. 2 getroffenen Verkaufsflächenbegrenzungen würden die weitere Entwicklung der Liegenschaft deutlich einschränken. Diese Begrenzungen sind rechtswidrig, denn der Planaufsteller verwendet eine Kategorisierung, die gegen</p>	<p><u>Die Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf werden zur Kenntnis genommen, können jedoch insgesamt nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.</p> <p><u>Die Ausführungen zum Nutzungsbestand werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Hierzu ist ergänzend zu erwähnen, dass das aufgeführte Einzelhandelsgeschäft mit Nahversorgungsfunktion bereits seit über zwei Jahren nicht mehr in Betrieb ist; das Ladenlokal steht seit diesem Zeitpunkt leer. Für die Bäckerei besteht nach vorliegendem Kenntnisstand keine Baugenehmigung. Die Spielstätte unterliegt nicht den Bestimmungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Insgesamt weist dieser Bereich durchaus eine Agglomeration verschiedener Handels- und Dienstleistungsnutzungen auf. Sie bilden jedoch auch in ihrer Summe keinen bedeutungsvollen und zu fördernden Versorgungsstandort, insbesondere aufgrund der nur unzureichenden städtebaulichen Integration und der fehlenden Mantelbevölkerung im fußläufig erreichbaren Umgebungsbereich. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster ist dieser Standort daher ebenfalls nicht als Versorgungszentrum vorgesehen.</p> <p>Dessen ungeachtet wurden die bestehenden Nutzungen bei der Erstellung des Planentwurfes detailliert erhoben (siehe Seite 8 der Planbegründung); die vorgesehenen Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie auch weiterhin - entweder allgemein oder ausnahmsweise - zulässig bleiben.</p> <p><u>Dem Bedenken gegen die den Bebauungsplan-Festsetzungen zugrundeliegende Kategorisierung von Einzelhandelsnutzungen kann überwiegend nicht gefolgt werden. Der Planentwurf wurde jedoch insoweit geändert, dass die Differenzierung einzelner Anlagen-</u></p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>§ 1 Abs. 9 BauNVO verstößt.</p> <p>Die Feingliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt die Festsetzungsmöglichkeiten der Absätze 5-8 des § 1 BauNVO. Die Gemeinde kann nach § 1 Abs. 9 BauNVO nach den Arten der baulichen Anlagen differenzieren (vgl. König/Röser/Stock, BauNVO, § 1, Rn. 92). Hierdurch wird ihr die Möglichkeit eingeräumt, die Arten der baulichen Nutzung und sonstigen Anlagen in „Unterarten“ zu gliedern (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 1, Rn. 98), um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Damit kann die Planung auf der einen Seite flexibler gestaltet werden, indem auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort besser eingegangen werden kann, als bei den gröberen Regelungen der Absätze 4-8 des § 1 BauNVO. Andererseits kann dies für die betroffenen Grundeigentümer im Geltungsbereich dieser Festsetzungen einen weitergehenden Eingriff in die Baufreiheit bedeuten (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, Rn. 126).</p> <p>Die Feindifferenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO dürfen sich dabei nur auf solche Nutzungsarten beziehen, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind (vgl. BVerwG, Beschluss v. 27.7.1998, Az: 4 BN 31/98). Deshalb können nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen von § 1 Abs. 9 BauNVO erfasst werden (vgl. BVerwG, Beschluss v. 6.5.1993, Az: 4 NB 32/92). Der Planaufsteller hat durch die hier geplanten Festsetzungen keine Unterarten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 sieht unter § 2 Abs. 2 u.a. die zukünftige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit „nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten“ und einer Verkaufsfläche von über 100 m² (Teilgebiete 1 und 2) bzw. 400 m² (Teilgebiet 3) vor, wobei die Betriebe mit Verkaufsflächen bis 100 m² in der Begründung zum Bebauungsplan als „Convenient-Stores“ bezeichnet werden. Außerdem sollen Einzelhandelsbetriebe mit „nicht zentrenrelevanten“ Verkaufssortimenten und einer Verkaufsfläche von über 400 m² unzulässig sein. Bei Einzelhandelsbetrieben ergibt sich jedoch eine nach § 1 Abs. 9 BauNVO aufgeführte Unterart nicht bereits aus einer bestimmten Größe der Verkaufsfläche (vgl. BVerwG, Urteil v. 22.5.1987, Az: 4 C 77.84; BVerwG, Urteil v. 27.4.1990, Az: 4 C 36/97; BVerwG, Beschluss v. 8.11.2004, Az: 4 BN 39/04; OVG Greifswald, Urteil v. 21.8.2007, Az: 3 K 17/04; VGH München, Urteil v. 4.4. 2006, Az: 1 N 042709; OVG Bautzen, Urteil v. 6.6.2001, Az: 1 D 442/99; Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Münster 2007, S. 265).</p> <p>Das BVerwG hat bereits in seinem Musterurteil aus dem Jahr 1987 wörtlich ausgeführt (vgl. BVerwG, Urteil v. 22.5.1987, Az: 4 C 77.84, zitiert nach Juris, Rn. 22):</p> <p><i>„Betriebe, bei denen die Verkaufsfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb auch "bestimmte Arten" von baulichen Anlagen. Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche trägt die Umschreibung eines Typs von baulicher Anlage</i></p>	<p><u>typen und die hierauf aufbauenden Zulässigkeitsregelungen in Einklang mit der diesbezüglichen Rechtsprechung stehen.</u></p> <p>Abweichend von dem zunächst ausgelegten Planentwurf ist eine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nunmehr grundsätzlich nur als Ausnahme vorgesehen. Hiervon ausgeklammert sind bestehende Nutzungen, die die generell als noch verträglich angesehenen Anlagentypen und Größenordnungen überschreiten; diese werden als generell zulässig festgesetzt, um ihnen einen verlässlichen Bestandsschutz zu gewähren.</p> <p>In der aktuellen Rechtsprechung wurde klargestellt, dass für die Begrenzung von Art und Umfang <i>ausnahmsweise</i> zulässiger Nutzungen keine Bezugnahme auf solche Anlagentypen erforderlich ist, die in der sozialen und ökonomischen Realität tatsächlich vorhanden oder prägend sind (vgl. Urteil des OVG Münster vom 18.09.2009 - 7 D 85/08. NE). Dies bedeutet, dass die festgesetzten Größenschwellen lediglich den Umfang wiedergeben müssen, bis zu dem eine bestimmte Nutzung im Regelfall noch als mit den Planungszielen vereinbar angesehen werden kann.</p> <p>Den vorgesehenen Festsetzungen liegt dennoch eine Kategorisierung von Anlagenarten zugrunde, die sich an der Neumünsteraner Einzelhandelsstruktur orientiert, und die insofern auch in Einklang mit den diesbezüglichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steht:</p> <p>Eine generell gültige Kategorisierung unterschiedlicher Nutzungsarten des Einzelhandels ergibt sich aus der Definition der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hiernach gelten Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (nach geltender Rechtsprechung kann dies generalisierend mit einer Verkaufsfläche von 800 m² gleichgesetzt werden) als großflächig; von diesen Betrieben sind in aller Regel städtebauliche Auswirkungen, u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, anzunehmen. Sie werden daher im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Unterhalb der Großflächigkeitsschwelle werden zwei Anlagentypen erkannt und den Ausnahmeregelungen zugrundegelegt, welche sich an den Verkaufsflächen-Größenschwellen 100 m² bzw. 400 m² orientieren. Hierbei bildet die Verkaufsfläche jedoch nicht das ausschließlich prägende Merkmal der hierdurch kategorisierten Betriebstypen, denn durch die Größenordnung der Betriebe wird der Umfang des Warenangebotes (Sortimentstiefe und -breite) und damit Merkmale wie Einzugsbereich und Kundenfrequenz in der Weise bestimmt, dass sich eigenständige Betriebsformen mit jeweils spezifisch festzustellenden städtebaulichen Auswirkungen festhalten lassen. Die den Ausnahmefestsetzungen zugrundeliegenden Anlagentypen wurden anhand einer Auswertung der vorhandenen Erfassungsdaten über den Einzelhandelsbestand in Neumünster bestimmt; sie charakterisieren sich folgendermaßen:</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p><i>nicht gleichsam in sich selbst. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über einer bestimmten Größe generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse eine bestimmte Art von baulichen Anlagen darstellen. Diese Erläuterung des vom planerischen Zugriff erfassten Anlagentyps ist nicht gleichzusetzen mit den nach § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründen. Es bedarf vielmehr einer eigenständigen Begründung dafür, warum Anlagen bestimmter Größe eine bestimmte Art von Anlagen sind. Erst und nur auf dieser Grundlage kann sich gem. § 1 Abs. 9 BauNVO die Frage stellen, ob gerade in Bezug auf diese bestimmte Art von baulichen oder sonstigen Anlagen spezielle planerische Festsetzungen durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.“</i></p> <p>Der Planaufsteller setzt durch die vorliegenden Bestimmungen in Bebauungsplan Nr. 29 keine Unterarten im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO fest. Weder der Bebauungsplanentwurf noch die Begründung enthalten eine eigenständige Darstellung dafür, dass die hier festgelegten Anlagengrößen bestimmte Anlagenarten typisieren. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 macht zu der vorgenommenen Differenzierung lediglich folgende Angaben (Begründung Bebauungsplan, S. 13):</p> <p><i>„Diese Differenzierung erfolgt aufgrund der mit den einzelnen Sortimenten verbundenen, sehr unterschiedlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen. Der Verkauf zentrenrelevanter Produkte wie Textilien, Schuhe, Schmuck etc. kann bereits in einem kleinen flächenmäßigen Umfang Auswirkungen auf bestehende Versorgungszentren - insbesondere die Innenstadt - zeitigen, während entsprechende Effekte bei nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsgütern in der Regel erst ab einer gewissen strukturprägenden Größe zu erwarten sind. Inwieweit durch Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (ca. 800 m² Verkaufsfläche) eine Strukturprägung ausgelöst wird, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulicher Einordnung sowie von seiner räumlichen Kombination mit anderen Betrieben ab. Das vorliegende Plangebiet besteht in weiten Teilen aus städtebaulich nicht oder nur teilintegrierten Lagen, die bereits eine gewisse Vorprägung durch bestehende Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Eine weitere strukturprägende Verdichtung kann bereits durch eine Neuansiedlung relativ kleiner zusätzlicher Verkaufsbetriebe ausgelöst werden. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe in den nicht integrierten Lagen (Teilgebiete 1 und 2) noch weiter eingeschränkt (max. 100 m² Verkaufsfläche) als in der zumindest teilweise integrierten Lage des Teilgebiets 3 (max. 400 m² Verkaufsfläche).“</i></p> <p>Diese Angaben stellen aber nicht die gem. § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche Typisierung dar, sondern eine Dar-</p>	<p>1. <u>Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten und einer Verkaufsfläche von unter 100 m²:</u> Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche sind im Bild des Neumünsteraner Einzelhandels insgesamt quantitativ dominierend. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente gehören dazu insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v.a. Bäckereien), spezialisierte Lebensmittelanbieter (z.B. türkische oder russische Lebensmittel), Tabakwaren- und Zeitschriftenläden mit Lottoannahmestellen und Tankstellenshops. Von den ca. 270 in Neumünster vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fallen 195 (= 71%) in diese Größenordnung. Insofern ist dieser Betriebstypus, auch wenn er weniger stark ins Auge fallen mag als der großflächige Einzelhandel (der im übrigen mit nur rd. 6% einen sehr geringen Anteil an der Gesamtheit der nahversorgungsrelevanten Betriebe ausmacht) durchaus als eine zahlenmäßig relevante und strukturell bedeutsame Größe anzusehen. Der Betriebstyp der kleineren Geschäftseinheiten kennzeichnet sich in aller Regel durch eine sehr geringe Sortimentsbreite und/oder -tiefe, d.h. die Kunden erwarten hier mithin keine vollständige Deckung ihres Bedarfes im Rahmen eines vielfach üblichen Tages- oder Wocheneinkaufs, sondern suchen diese Geschäfte lediglich zu einer sowohl qualitativ als auch quantitativ stark eingegrenzten Bedarfsdeckung auf. Dies gilt sowohl für Fachgeschäfte (Bäckereien, Fleischereien etc.) als auch für den Typus des sogenannten Convenience-Stores (als einer Art „modernen Kiosks“, insbesondere in Form von Tankstellen-Shops), der sich vor allem am Reisebedarf und sporadischen Käufen geringer Warenmengen orientiert und sich gegenüber dem „herkömmlichen“ Einzelhandel zumeist durch erweiterte Ladenöffnungszeiten auszeichnet. Aufgrund ihrer geringen Verkaufsfläche und/oder ihrer spezialisierten Ausrichtung benötigen Geschäfte dieses Typus hierbei nur einen geringen Bevölkerungsmantel in ihrem fußläufig erreichbaren Einzugsbereich, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Tragfähigkeitsansprüche sowie der zumeist unproblematischen Einfügung in das städtebauliche Umfeld befinden sich die Standorte dieser Betriebstypen in den unterschiedlichsten Umgebungen; so sind sie auch in Siedlungsbereichen mit relativ geringer Bevölkerungsdichte anzutreffen. Sie führen jedoch auch an solchen Standorten zu keinen strukturprägenden städtebaulichen Auswirkungen, da sie nur ein ausgesprochen geringes Segment der nahversorgungsrelevanten Bedarfsdeckung bedienen.</p> <p>2. <u>Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten und einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m²:</u> Dieser erweiterte, nur im Teilgebiet 3 als allgemein zulässig vorgesehene Anlagentypus stellt (einschließlich der Betriebe unter 100 m²) einen Anteil von insgesamt</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>stellung der angenommenen städtebaulichen Gründe für die Einschränkungen.</p> <p>Es wird nicht erläutert, aufgrund welcher Typeneigenschaften sich die unterschiedlich zulässige Fläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten in den einzelnen Teilgebieten rechtfertigen soll. Zwar wird für die Flächenbegrenzung der 100 m² in den Teilgebieten 1 u 2 die Kategorie des „Convenience-Store“ verwendet. Eine Erläuterung, wieso die in Teilgebiet 3 zulässigen Betriebe bis 400 m² nicht dieser Typisierung unterliegen sowie die Zuordnung dieser Betriebe zu einer anderen Unterart fehlen jedoch. Mit keinem Wort gehen Bebauungsplan Nr. 29 und Begründung außerdem darauf ein, aufgrund welcher Umstände auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten und einer Verkaufsfläche von über 400 m² eine bestimmte Unterart darstellen und warum diese in der Verkaufsfläche genauso begrenzt werden sollen wie Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten.</p>	<p>rd. 83% der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in Neumünster und ist somit - zumindest hinsichtlich der Anzahl der Nutzungseinheiten - prägend für den städtischen Einzelhandelsbesatz. Zusätzlich zu den oben beschriebenen Kleinbetrieben und Convenience-Stores mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 m² umfasst er einen weiteren Geschäftstyp, nämlich den nahversorgungsrelevanten SB-Fachhandel, zumeist in Form von Drogerie-, Tiernahrungs- oder kleineren Getränkemärkten, sowie größere Tankstellenshops, die in Neumünster jedoch eher eine Ausnahmeerscheinung darstellen.</p> <p>Die Bestandserhebung des Neumünsteraner Einzelhandels zeigt auf, dass Betriebe in dieser Größenordnung als vollständige Nahversorger - also mit einer umfassenden Angebotsbreite - nicht mehr in strukturprägendem Maße vorhandenen sind. Nahversorgungsorientierte Betriebe in der Größenordnung zwischen 100 und 400 m² Verkaufsfläche treten in der Regel als Fachgeschäfte auf, die jedoch zumeist nicht mehr rein inhabergeführt bestehen, sondern zu Vertriebsverbänden oder Ketten gehören und für ihr Warenangebot mit einer umfassenden Sortimentstiefe eine gewisse Mindestverkaufsfläche benötigen. Solchermaßen charakterisierte Betriebe verfügen - für sich genommen - über einen nur eingeschränkten räumlichen Einzugsbereich und stellen somit einen Bestandteil der klassischen Nahversorgung dar. Dies zeigt sich u.a. auch in der meist eher beschränkten Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Häufig treten diese Betriebe (insbesondere als Getränkemärkte) in eher Kfz-orientierten Lagen jedoch auch als Ergänzung von Volls Sortimentern oder Discountern auf und bilden mit diesen zusammen kleinere Nahversorgungszentren. Insgesamt lösen Geschäfte dieser Art aufgrund ihrer beschränkten Größe und ihres verhältnismäßig geringen flächenspezifischen Umsatzes nur geringfügige Kaufkraftabflüsse außerhalb eines eingeschränkten Einzugsbereiches aus und können daher - einen gewissen Mindesteinzugsbereich vorausgesetzt - auch an städtebaulich nicht voll integrierten Standorten als verträglich angesehen werden.</p> <p>Die ursprünglich vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten und einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² wurde im geänderten Planentwurf aufgegeben. Stattdessen sollen Betriebe mit diesen Sortimenten nunmehr bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m² VKF) als <i>Ausnahme</i> zulässig sein. In der Regel sind von diesen Betrieben keine strukturprägenden Auswirkungen und Schädigungen bestehender oder zu entwickelnder Versorgungsbereiche zu erwarten. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt für alle dieser Nutzungen, z.B. für solche Betriebe, die sich in enger räumlicher Kombination mit anderen Einzelhandelsgeschäften - insbesondere solchen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten - an nicht integrierten Standorten ansiedeln, da hierdurch die ungeplante Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen befördert werden kann. Zur Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zent-</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>2. Fehlende Erforderlichkeit</p> <p>Auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB sind die allgemein materiell-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, § 9 BauGB, Rn. 242c). Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB müssen also, wie andere Bebauungspläne auch, erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB und abgewogen nach § 1 Abs. 7 BauGB sein. Durch diese Anforderungen soll die Bagatellisierung von Planungen verhindert werden, die in Eigentumsrechte eingreifen (vgl. Battis/ Krautzberger/Löhr, § 9 BauGB, Rn. 98m). Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf wird diesen Anforderungen nicht gerecht.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist in der vorliegenden Form nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da die Stadt Neumünster durch dieses Bebauungsplanverfahren die betroffenen Grundstückseigentümer in ihren Grundrechten beeinträchtigt, ohne dass dafür eine städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist. Ein derartiges Vorgehen ist nicht zulässig. Dies ergibt sich aus folgendem:</p> <p>Planungspflicht und Planungsbefugnis sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht, noch eine Befugnis zur Planung (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 BauGB, Rn. 25).</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei genügt es, wenn die Gemeinde für ihre Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann (vgl. BVerwG, Urteil v. 12.12.1969, Az: 4 C 105.66; BVerwG 34, S. 301). Was in diesem Sinne erforderlich ist,</p>	<p>renentwicklung für die Stadt Neumünster sind daher auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich zu lenken. Dies bedeutet, dass auch Betriebe unterhalb der Großflächigkeit bei einer erkennbar untypischen Einzelfallgestaltung (v.a. hinsichtlich der Struktur des Warenangebots oder der Agglomeration mit anderen Geschäften) unzulässig sein können, wenn sie Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur befürchten lassen. Dies könnte z.B. der Fall sein bei der geplanten Ansiedlung eines Restpostenmarktes mit eher diffuser Sortimentsgestaltung in unmittelbarer räumlicher Kombination zu einem bestehenden Lebensmittelgeschäft, da die Kundeneinzugswirkung eines Nahversorgungsstandortes durch ein solches Ergänzungsangebot beträchtlich - zum Nachteil bestehender Versorgungszentren - gesteigert werden könnte.</p> <p>Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanentwurfes den Anforderungen hinsichtlich der Bestimmtheit von Ausnahmeregelungen in vollem Umfang genügen.</p> <p><u>Die allgemeinen Ausführungen zu den Anforderungen an die gemeindliche Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen.</u></p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischem Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Urteil v. 29.4.1964, Az: 1 C 30.62; BVerwGE 18, S. 247; BVerwG, Beschluss v. 14.8.1995, Az: 4 NB 21.95; BVerwG, Urteil v. 25.11.1999, Az: 4 CN 17.98; ZfBR 2000, S. 191).</p> <p>Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellen (vgl. BVerwG, Urteil v. 14.7.1972, Az: 4 C 8.70; BVerwGE 40, S. 258; BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az: 4 C 48.86, NVwZ, S. 655; BVerwG, Urteil v. 22.1.1993, Az: 8 C 46.91; BVerwGE 92, S. 8).</p> <p>Das ist etwa dann der Fall, wenn Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht dem wahren planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur ein vorgeschobenes Mittel sind (vgl. BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az: 4 C 48.86; BVerwG, Urteil v. 18.12.1990, Az: 4 NB 9.90; NVwZ 1991, S. 975).</p> <p>In der von der Stadt Neumünster vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wird die städtebauliche Erforderlichkeit lediglich behauptet, aber nicht hinreichend belegt. Die Begründung enthält auf den Seiten 8-10 eine für die betroffenen Grundeigentümer nicht überprüfbare Untersuchung, die zu dem Schluss kommt, dass die Umgebung keinen ausreichend tragfähigen Einzugsbereich für einen hinzutretenden Lebensmittelvollsortimenter oder Discounter der Größenordnung knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit biete.</p> <p>Einerseits werden zum Beleg dieser Aussage dramatisch anmutende zu erwartende Abschöpfungsquoten genannt, die sich jedoch allein aus vermeintlich branchentypischen Einzelhandelsumsätzen errechnen. Der Gehalt dieser stark hypothetisch geprägten Herangehensweise erscheint sehr begrenzt. Andererseits spricht die Begründung zum Bebauungsplan hier selbst von Einzelhandelsbetrieben der Größenordnung knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Diese Schwelle liegt anerkanntermaßen bei ca. 800 m² Verkaufsfläche. Im Bebauungsplanentwurf werden dann allerdings in § 2 Abs. 2 Verkaufsflächenbegrenzungen von 100 m² bzw. 400 m² festgesetzt, die Festsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen erfolgt also in sich nicht schlüssig.</p>	<p><u>Das Bedenken, die Planung ermangele einer hinreichenden städtebaulichen Erforderlichkeit, wird nicht geteilt.</u></p> <p>Die Planung fußt im wesentlichen auf den Erkenntnissen des im Jahre 2008 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster (EZK) und den hierin enthaltenen, als städtebauliches Konzept beschlossenen Zielen und Grundsätzen.</p> <p>Die Zielvorgaben des EZK werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht pauschal und ungeprüft übernommen, sondern mit der im Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Situation abgeglichen. Hierzu dient die auf den Seiten 9-10 der Planbegründung dargestellte überschlägige Berechnung der Auswirkungen von möglichen Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben im Gebiet auf die Bindung von Kaufkraftpotentialen und somit auf die bestehende Versorgungszentren. Diese Berechnungen sind anhand standardisierter, aber durchaus nachvollziehbarer und realistischer Werte vorgenommen worden. Es ist hierzu zu erwähnen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes - anders als bei einem standortbezogenen Verträglichkeitsgutachten für ein konkretes Vorhaben - mit hypothetischen Annahmen gearbeitet werden muss, denn weder Standort noch Vorhaben können hier bereits konkret bekannt sein.</p> <p>Mittels der Berechnungen wird aufgezeigt, dass das Plangebiet keinen Standort bietet, der sich aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters oder -Discounters der derzeit herkömmlicher Größenordnung - also knapp unterhalb der Großflä-</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Hinsichtlich der Erforderlichkeit ist auch der folgende Umstand beachtenswert: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird die Argumentation geführt (Begründung Bebauungsplan, S. 8), der weiteren Entwicklung eines nicht durchgehend räumlich konzentrierten, sondern eher auf den motorisierten Kundenverkehr ausgerichteten Geschäftsbestandes solle nunmehr städtebaulich entgegen gewirkt werden. Der Begründung ist aber weiterhin zu entnehmen, dass der Siedlungszusammenhang im Umfeld des Gebiets zumeist durch „räumliche Zäsuren“ wie Bahntrassen und übergeordnete Straßen so stark zerschnitten wird, dass nur in wenigen Teilbereichen ein homogener Stadtraum mit dem Charakter eines integrierten Siedlungsbereiches besteht.</p> <p>Aus diesem Zusammenhang geht hervor, dass sich das Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs mit den vorgesehenen Mitteln gar nicht erreichen lassen wird, da die erwähnten verkehrsstrukturellen Umstände die seitens der Gemeinde angestrebte Einzelhandelskonzentration auch zukünftig verhindern werden.</p> <p>Im Übrigen ist anzumerken, dass im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelsortiment angesiedelt ist, der überhaupt von den hier vorgesehenen Einschränkungen geschützt werden könnte.</p>	<p>chigkeits-Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche - eignet. Eine solche zusätzliche Ansiedlung würde daher voraussichtlich zu Kaufkraftabflüssen aus einem größeren Einzugsbereich und damit zu einer Schwächung der Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Versorgungszentren führen. Es ist daher aus städtebaulicher Sicht erforderlich, weitere Neuansiedlungen solcher Betriebe zu unterbinden. Neue Lebensmittelgeschäfte können nur als Betriebsform angesiedelt werden, die keine strukturprägende Wirkung entfaltet. Dies ist grundsätzlich anzunehmen für kleine Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 m² (s. oben beschriebene Anlagendefinition); im Teilgebiet 3 ist aufgrund der tragfähigeren Mantelbevölkerung von rd. 3.500 - 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich davon auszugehen, dass auch von etwas größeren Geschäften bis 400 m² Verkaufsfläche keine strukturprägende schädliche Wirkung ausgeht. Daher wird die Grenze der möglichen Zulässigkeit in diesem Bereich entsprechend höher angesetzt.</p> <p>Die hier dargelegte Argumentation ist nicht verständlich. Die zitierte Passage aus der Begründung bezieht sich auf die Charakterisierung des Planstandortes als stadträumlich nicht bzw. kaum integrierte Lage; insbesondere wird hier auf seine mangelnde Zentralität und Erreichbarkeit von den bestehenden gewichtigen Wohnsiedlungsbereichen hingewiesen. Inwiefern dieser bezeichnete Umstand - wie hier dargelegt - die Annahme belegen soll, dass die städtebaulich gewollte Konzentration des Einzelhandels auf Versorgungszentren in integrierter Lagen - insbesondere auf den zentralen Hauptversorgungsbereich und das Stadtteilzentrum Tungendorf - unmöglich sei, ist hingegen nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Anmerkung ist sachlich falsch: Im zentralen Hauptversorgungsbereich der Innenstadt sind drei Lebensmittel-Vollsortimenter bzw. Discounter ansässig, darüber hinaus zahlreiche Lebensmittel-Fachgeschäfte (u.a. Backwaren, Fleischerei, Fischgeschäft, Süßwaren, Bioladen, etc.).</p> <p>Die Argumentation verkennt zudem, dass die Beschränkung der Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes nicht nur zum Schutz des innerstädtischen Versorgungszentrums erfolgt, sondern - und vor allem - auch im Interesse einer Sicherung von Bestand und Entwicklungsfähigkeit der wohnortnahen Versorgungszentren in den Stadtteilen, hier insbesondere des Stadtteilzentrums Tungendorf.</p>

3. Verstoß gegen das Abwägungsgebot



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

	Anregungen	<u>Antrag</u> / Begründung
	<p>Der Bebauungsplanentwurf verstößt auch gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB geregelte Abwägungsgebot. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot verlangt nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte (grundlegend: BVerwGE 34, S. 301), dass erstens eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass zweitens in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und dass drittens weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen oder privaten Belange verkannt, noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die planende Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (BVerwG, Urteil v. 30.4.1969, Az: 4 C 6.68; BVerwG, Urteil v. 12.12.1969, Az: 4 C 105.66; BVerwG, Urteil v. 5.7.1974, Az: 4 C 50.72; BGH, Urteil v. 30.1.1975, Az: 3 ZR 18.72; BGH, Urteil v. 28.5.1976, Az: III ZR 137.74).</p> <p>Die Beachtung des Abwägungsgebots ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bauleitplan. Dem Abwägungsgebot kommt insgesamt dadurch eine zentrale Aufgabe zu, dass der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG trifft und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 BauGB, Rn. 179).</p> <p>Das Abwägungsgebot ist somit das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Es ist gleichermaßen bestimmt für den planerischen Entscheidungsvorgang, wie auch für die Beurteilung des Ergebnisses der Planung. Das Planungsermessen der Gemeinde im Sinne der der Planung eigenen autonomen Ziel- und Inhaltsfindung innerhalb der konkreten Bauleitung wird durch das Abwägungsgebot rechtlich gebunden. Ohne gerechte Abwägung ist eine rechtsstaatliche Planung daher nicht möglich (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, § 1 BauGB, Rn. 89).</p> <p>Die Stadt Neumünster hat mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt, denn es ist offensichtlich, dass - soweit eine Abwägung überhaupt stattgefunden hat - hier zumindest ein Abwägungsdefizit vorliegt, welches zur Unwirksamkeit des ganzen Planes führt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 29 sieht vor, unserer Mandantin und</p>	<p><u>Die allgemeinen Ausführungen zum Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Dem Bedenken, die bei der Planung zu beachtenden Belange seien in die Abwägung nicht hinreichend eingeflossen, kann nicht gefolgt werden.</u></p> <p>Die Planung spiegelt das Ergebnis einer sachgerechten und fehlerfreien Abwägung der relevanten privaten und öffentlichen Belange wider. Auf die nachfolgenden Ausführungen hierzu wird verwiesen.</p> <p>Die Darstellung, nach der die Planung zur Unzulässigkeit</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>den weiteren Betroffenen in Zukunft folgende bislang zulässigen Nutzungen zu untersagen: Jeglicher Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche über 400 m², sowie Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche über 400 m².</p>	<p>der bislang zulässigen Nutzungen auf dem betreffenden Grundstück führe, ist unzutreffend. Der Inhalt des Bebauungsplanes wird hier insgesamt fehlerhaft wiedergegeben: Alle mit Genehmigung errichteten Einzelhandelsnutzungen im betreffenden Grundstücksbereich sowie den anderen Teilen des Bebauungsplanes sind gemäß Satzungsentwurf weiterhin zulässig. Darüber hinaus sind für mehrere Betriebe auch Erweiterungsmöglichkeiten, z.T. bis zur Grenze der Großflächigkeit, gegeben. Die Einschränkungen gelten lediglich für <u>zusätzliche</u> Ansiedlungen bzw. für Umnutzungen vorhandener Betriebe zugunsten anderer Verkaufssortimente.</p> <p>Im betreffenden Grundstücksbereich (Teilgebiet 3.3 des Bebauungsplanes) sind - dem geänderten Bebauungsplanentwurf zufolge - nunmehr folgende Nutzungen als zulässig vorgesehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch entsprechende Festsetzung in § 2 Abs. 4 des Satzungsentwurfes wird jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 m² Verkaufsfläche und den folgenden Sortimenten als zulässig bestimmt:<ul style="list-style-type: none">- nahversorgungsrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente (ermöglicht die Wiedereröffnung des leerstehenden Lebensmittelgeschäftes einschließlich seiner Erweiterung gegenüber dem Bestand),- nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Nr. 1.2 der Sortimentsliste (zool. Bedarf, Schnittblumen) oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten (ermöglicht den Fortbestand und die geringfügige Erweiterung des bestehenden Tiernahrungshandels),- nicht zentrenrelevante Sortimente (ermöglicht den Fortbestand des bestehenden Fliesenmarktes).2. Darüber hinaus sind im gesamten Teilgebiet 3 ausnahmsweise zulässig:<ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 m² , (ermöglicht den Fortbestand des Getränkehandels und der Bäckerei sowie ggf. die Ansiedlung weiterer entsprechender Handelsbetriebe),- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis 800 m² , (ermöglicht den Fortbestand des Fliesenhandels sowie ggf. die Ansiedlung weiterer entsprechender Handelsbetriebe)- Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe, (ermöglicht den Fortbestand und eine uneingeschränkte Entwicklung des Kfz-Betriebes sowie ggf. die Ansiedlung weiterer Kfz-orientierter Handelsbetriebe)- Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarem Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen.



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs stellen somit für unsere Mandantin wie auch für die anderen Betroffenen eine erhebliche Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit ihres Eigentums und mithin einen deutlichen Eingriff in den Schutzbereich des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG dar.</p> <p>Ein solcher Eingriff darf nur nach gerechter Abwägung der Interessen stattfinden. Die konkreten Anforderungen, die sich für die Gemeinde auf Grund des Abwägungsgebots das § 1 Abs. 7 BauGB ergeben, sind vom Bundesverwaltungsgericht in mehreren Entscheidungen grundsätzlich geklärt worden (BVerwGE 34, 301, 308 ff.; 45, 309, 312ff.; 47, 144, 146ff.; 59, 87, 98). Bei einer Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen kommt den öffentlichen Belangen im Übrigen kein Vorrang zu (vgl. Schrödter, BauGB, § 1, Rn. 186).</p> <p>Als Grundvoraussetzung verlangt das Abwägungsgebot die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 96). Schon diesem ersten Kriterium eines gerechten Abwägungsvorgangs wird der hier dargelegte Prozess der laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf führte, nicht gerecht. Der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass als Informationsquelle zur Entscheidungsfindung allein das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster“ herangezogen wurde. Weitere Abwägungsmaterialien werden nicht benannt und es ist auch nicht ersichtlich, dass Informationen in Begründung und Bebauungsplanentwurf außer aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster“ eingeflossen sind. Das „Einzelhandelskonzept“ enthält allerdings bei weitem keine abschließende Darstellung der im Zusammenhang mit dem hier in Frage stehenden Planverfahren betroffenen Interessen und Rechtskreise. Es enthält Aussagen hinsichtlich der Situation des Einzelhandels in der Region, entwickelt eine Konzeption zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und macht der Verwaltung auch konkrete Handlungsvorschläge. Die berechtigten Interessen der durch diese Handlungsvorschläge betroffenen Rechtsträger werden allerdings in keiner Weise behandelt. Das „Einzelhandelskonzept“ kann daher nicht Ausgangspunkt eines vollständigen Abwägungsvorganges sein.</p> <p>Es gibt auch keinen regulativen Grund für eine derartige Privilegierung des „Einzelhandelskonzepts“. Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wird zwar für den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a, S. 2 BauGB mit der Formulierung, es sei „insbesondere“ zu berücksichtigen eine gewisse Hervorhebung zugesprochen. Eine Reduzierung auf das Entwicklungskonzept als einzige Informationsquelle im Bauleitplanverfahren widerspricht dem Sinn von § 9 Abs. 2a, S. 2 BauGB aber eindeutig. Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB „Abwägungsmaterial“ sein (vgl. Battis/ Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 81).</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wird das städtebauliche Konzept allerdings nicht in diesem vom Gesetzgeber vorgesehenen Sinn, sondern vielmehr als alleinige Quelle und</p>	<p><u>Dem Bedenken, die Festsetzungen schränken die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer unzulässig und nicht hinreichend begründet ein, kann nicht gefolgt werden.</u></p> <p>Bei der Planungsentscheidung sind insbesondere einerseits das öffentliche Interesse an einer Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und § 9 Abs. 2a BauGB) und andererseits das private Interesse der Grundstückseigentümer an der Schaffung bzw. Beibehaltung möglichst optimaler Verwertungsmöglichkeiten für ihre Immobilien gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster (EZK) bietet eine umfassende Erhebung und Darstellung der erwähnten öffentlichen Belange (Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung). Das Konzept wurde im Jahre 2008 unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt. Die Ratsversammlung hat seine Inhalte mit Beschluss vom 02.12.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept und Grundlage für entsprechende Bauleitplanverfahren beschlossen. Diese reflektieren insofern die politische Willensbildung der Stadt Neumünster hinsichtlich der Entwicklung von Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet.</p> <p>Der Bebauungsplan bezieht sich in der Herleitung seines städtebaulichen Erfordernisses in der Tat im wesentlichen auf die im EZK enthaltenen Erkenntnisse und Vorschläge. Es ist nicht nachzuvollziehen, aus welchem Grund ein Bebauungsplan nicht auf die Inhalte eines umfangreichen und auf fundierten fachlichen Erkenntnissen basierenden und entsprechend beschlossenen städtebaulichen Konzeptes aufbauen dürfte oder grundsätzlich hiervon abweichende Erwägungen zur wesentlichen Grundlage planerischer Entscheidungen erheben müsste. Dies wird bereits im Wortlaut des § 9 Abs. 2a BauGB, nach dem die Inhalte eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes <i>insbesondere</i> zu berücksichtigen sind, deutlich. Die Kritik an der Bezugnahme des Bebauungsplanes bzw. seiner Begründung auf das EZK ist insoweit unverständlich.</p> <p>Es ist des weiteren darauf hinzuweisen, dass das EZK nicht, wie behauptet, als „alleinige Quelle“ für die vorgesehenen Planfestsetzungen dient. So enthält das Konzept den Vorschlag, denjenigen Einzelhandelsbetrieben, die den Grundsätzen zur künftigen Entwicklung hinsichtlich Größe und Standort nicht entsprechen, grundsätzlich lediglich einen <i>passiven</i> Bestandsschutz einzuräumen, der bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts erlöschen würde (siehe EZK, Seite 88). Demgegenüber sieht der Bebauungsplan Nr. 29 zugunsten der betroffenen Betriebe einen <i>aktiven</i> Bestandsschutz (d.h. eine entsprechende Zulässigkeitsfestsetzung) für die genehmigten Nutzungen sowie über die reine Bestandsfestsetzung hinausgehende Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vor. Diese Möglichkeiten werden in der Begründung (Sei-</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>direkte Vorstufe zu Bebauungsplan und Begründung gehandhabt. Dieser Zusammenhang ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf deutlich zu entnehmen und nur beispielsweise sei auf die nachfolgenden Stellen verwiesen. Unter der Überschrift „Planungsanlass“ (Begründung Bebauungsplan, S. 3) wird festgestellt:</p> <p><i>„die Regelungen folgen hierbei den bereits vorliegenden Empfehlungen des (...) Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neumünster.“</i></p> <p>Unter der Überschrift „Plangebiet“ (Begründung Bebauungsplan, S. 7) offenbart sich der durch die planende Gemeinde praktizierte Zusammenhang zwischen „Einzelhandelskonzept“ und Bebauungsplan/Begründung noch deutlicher:</p> <p><i>„Eine Überplanung der einzelnen Teilgebiete ist auf Grund der Erkenntnisse und Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nunmehr städtebaulich erforderlich (...).“</i></p> <p>Und die sich unter der Überschrift „Ausgangslage, Bestand“ in der Begründung findende Aussage (Begründung Bebauungsplan, S. 9)</p> <p><i>„Unter den im Einzelhandelskonzept vorgegebenen Prämissen ist das Plangebiet daher kein sinnvoller entsprechender Ergänzungsstandort (...).“</i></p> <p>verdeutlicht zusätzlich, dass einerseits das Einzelhandelskonzept die alleinige dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Informationsquelle ist, und andererseits, dass die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Beschränkungen ausschließlich auf der im Einzelhandelskonzept angenommenen Sachlage basieren.</p> <p>Im „Einzelhandelskonzept“ werden ausführliche Darlegungen getroffen zur Einzelhandelssituation in der Region einerseits und zu vermeintlichen Faktoren der Nachfrage auf Konsumentenseite. Völlig außer Acht gelassen wird allerdings die Perspektive der durch den Bebauungsplan betroffenen Grundeigentümer, die in Ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit als Unternehmer oder Vermieter durch den Bebauungsplan empfindlich eingeschränkt würden. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen durch die Einschränkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer ist hier nicht ersichtlich. Die Begründung stellt lediglich in drei Sätzen fest, dass in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer eingegriffen wird, dass Verwertungsmöglichkeiten beschränkt werden, dass die Beschränkungen jedoch städtebaulich erforderlich seien, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen (Begründung Bebauungsplan, S. 12).</p> <p>Ein vollständiger Abwägungsvorgang hätte zumindest auch Daten darüber erheben und einbeziehen müssen, ob in den durch den Bebauungsplanentwurf betroffenen Gebieten überhaupt Flächen für andere Nutzungen nachgefragt</p>	<p>ten 13 ff) erläutert.</p> <p>Insgesamt entspricht die Herleitung der Planfestsetzungen der vom Gesetzgeber mit § 9 Abs. 2a BauGB intendierten Vorgehensweise in vollem Umfang. Das diesbezügliche geäußerte Bedenken kann daher keine Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Die Anregung, weitere Daten, Untersuchungen und Darstellungen über die Auswirkungen der Planung auf die künftige Verwertbarkeit der Grundstücke in die Abwägung einfließen zu lassen, kann in der vorgetragenen Weise nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer eingreift, da die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke beschränkt werden. Es wird jedoch ausgeführt, dass die Beschränkungen im öffentlichen Interesse städtebaulich erforderlich sind, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf eine Sicherung und nachhaltige Entwicklung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen umzusetzen. Diesbezüglich wurde eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zwischen den zu beachtenden Belangen getroffen.</p> <p>Hierzu sind die folgenden weiteren Erwägungen zu beachten:</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>werden. Die Entwicklung der letzten Jahre spricht gegen eine derartige Annahme. Fehlt eine alternative Nachfrage allerdings – und die Entwicklung der Region deutet klar darauf hin – würden die durch den Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Verwertungseinschränkungen enteignungsartige Folgen für die Betroffenen ergeben können, da sich in der Zukunft keine zulässige Nutzung mehr finden ließe. Insbesondere vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass hier eine gerechte Abwägung weder in der Entscheidungsfindung noch im Ergebnis gegeben ist.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan bleibt insbesondere die Tatsache unerwähnt und unbeachtet, dass die betroffenen Grundeigentümer vorwiegend als Vermieter agieren und in dieser Position nur sehr geringen Einfluss darauf nehmen können, welche Flächennutzungen nachgefragt werden. Die Grundeigentümer sind vielmehr an die Mechanismen des freien Marktes und insbesondere das Prinzip von Nachfrage und Angebot gebunden.</p> <p>Die Frage, auf welche Weise sich bestimmte Grundstücke nutzen lassen, ist nicht in erster Linie davon abhängig, welche bebauungsplanmäßige Situation gegeben ist, sondern von ökonomischen Realitäten. Die Feststellung in der Begründung zum Bebauungsplan, Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe / Handwerk / Verwaltung / Dienstleistung seien künftig „vorstellbar“ (Begründung Bebauungsplan, S. 13) geht an der Tatsache vorbei, dass die Nachfrage nach Nutzungsflächen aus diesen Wirtschaftsbereichen bereits in der Vergangenheit stark begrenzt war. Die zunehmende Nutzung von Flächen für den Einzelhandel in den betroffenen Gebieten hat sich nicht aufgrund des Fehlens eines passenden Bebauungsplans ergeben, sondern weil sich die Nachfrage nach anderen Nutzungsarten als konstant rückläufig darstellte.</p>	<p>- Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten ist verhältnismäßig geringfügig: Nach bestehender planungsrechtlicher Situation entsprechen die im Plangeltungsbereich befindlichen Gebiete z.T. Allgemeinen Wohn-, z.T. Misch- und z.T. Gewerbegebieten. Darüber hinaus liegen einige Gemengelage vor, deren Eigenart keiner der BauNVO-Baugebiete eindeutig entspricht. In allen diesen Bereichen stellen die zum Ausschluss vorgesehenen Einzelhandelstypen nur einen Bruchteil der Bandbreite insgesamt zulässiger Nutzungsarten dar. Zulässig sind in den meisten Bereichen u.a. Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche oder gesundheitliche Zwecke, Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen u.a., daneben in den überwiegenden Teilen des Gebietes auch Wohngebäude. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan auch kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen bewirkt; diese sind innerhalb eines definierten Rahmens zulässig (unterhalb einer festgesetzten Größenschwelle, als Kfz-Handel oder Werksverkauf). Ferner ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, dass den bestehenden genehmigten Einzelhandelsnutzungen ein aktiver Bestandsschutz einschließlich Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt wird.</p> <p>Angesichts der verbleibenden erheblichen Vielfalt potentieller Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke im Plangebiet kann von einem unzulässigen enteignungsartigen Eingriff durch den Bebauungsplan nicht die Rede sein.</p> <p>- Der Umfang der Ermittlung und Darstellung relevanter Belange entspricht den bei dieser Planung gegebenen Anforderungen und Möglichkeiten: Das Plangebiet erstreckt sich über eine Größe von über 80 Hektar und umfasst annähernd 300 Grundstücke. Der Umfang des Plangeltungsbereiches ist erforderlich, um die verfolgte Planungsabsicht einer Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche überhaupt wirkungsvoll umzusetzen. Insbesondere angesichts dieses Gebietsumfanges können die Auswirkungen auf die künftigen Verwertungsmöglichkeiten einzelne Grundstücke nicht auch nur annähernd konkret erfasst oder bewertet werden, da diese in Abhängigkeit von verschiedenen individuellen Faktoren wie Größe, Lage, Erschließung, Gebäudebestand, Immissionssituation, etc. stehen. Grundsätzlich bieten sich für eine mögliche Umnutzung der Grundstücke sämtliche oben beschriebene Nutzungsarten an, die im Gebiet gemäß § 34 BauGB weiterhin zulässig sind, namentlich insbesondere kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude, etc. Inwieweit bestimmte Nutzungsoptionen auf einzelnen Grundstücken im vorliegenden Gebiet konkret umgesetzt werden können, entzieht sich einer belastbaren Beurteilung. Die Forderung nach einer detaillierten Nachfrageanalyse entbehrt daher jeglichen Realitätsbezuges. Insofern ist - auch angesichts des wie oben dargestellt nur begrenzten Planungseingriffes - eine pauschalisierte Betrachtung der Auswirkungen</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
		<p>auf die künftige Verwertbarkeit der Grundstücke im Plangebiet angemessen und sachgerecht.</p> <p>Sicherlich trifft die Darstellung zu, dass in der jüngeren Vergangenheit in Neumünster, wie auch in den meisten anderen Kommunen Schleswig-Holsteins, eine allgemein nachlassende Baulandnachfrage zu verzeichnen ist. Dies betrifft sowohl Wohn- als auch gewerbliches Bauland; hiervon ausgenommen sind einzelne Sparten, zu denen ohne Zweifel generell auch der Einzelhandel zu zählen ist. Durch den in diesem Wirtschaftssektor offenkundig weiterhin stattfindenden Verdrängungswettbewerb werden nach wie vor Grundstücke für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe nachgefragt; nicht selten bietet diese Nachfrage daher derzeit die lukrativste Verwertungsmöglichkeit einzelner Immobilien. Dieser Sachverhalt - der im übrigen als einer der Ursachen für den Bedeutungsverlust der traditionellen Versorgungszentren anzusehen ist - wird seitens der Stadt Neumünster nicht verkannt; er ist jedoch kaum anhand nachvollziehbarer Daten zu quantifizieren. Zudem lassen sich auch hier Umstände - wie das Erreichen einer „Sättigungsschwelle“ oder eine kontinuierliche Änderung der Standortanforderungen - feststellen, die offensichtlich dazu führen, dass sich für Einzelhandelsimmobilien - wie z.B. den ehemaligen Discountmarkt in dem hier in Rede stehenden Grundstücksbereich - nach deren Aufgabe ihrer bisherigen Nutzung mitunter nicht mehr ohne weiteres eine gleichartige Nachnutzung finden lässt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch die Planung ausgelöste Einschränkung in der Verwertbarkeit einzelner Grundstücke angesichts der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt seitens der Stadt Neumünster durchaus erkannt wird. Dieser Faktor ist jedoch weder generell hinreichend messbar noch auf die Verhältnisse jeder einzelnen Immobilie im Plangebiet konkret übertragbar. Er wird darüber hinaus in der Abwägung der Belange in seiner Gesamtheit als weniger gravierend eingeschätzt als das öffentliche Interesse an der Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Versorgungsstrukturen. Angesichts der weiterhin uneingeschränkt bestehenden umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke im Plangebiet ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zwischen der planerisch bezweckten Wirkung und den hinzunehmenden Nutzungsbeschränkungen gewahrt.</p> <p>Es soll zudem darauf hingewiesen werden, dass das Stadtgebiet Neumünsters eine Vielzahl von Gebieten mit ähnlichen Ausgangsbedingungen wie der in Rede stehende Planbereich aufweist (größere zusammenhängend verfügbare Flächen mit z.T. ehemals gewerblicher Nutzung, günstige Verkehrsanbindung, teilweise bereits bestehende Einzelhandelsnutzungen, Wiederverwertungsabsichten). Es muss daher ein besonderes Anliegen der Stadt Neumünster sein, die Vorgaben des EZK im Sinne einer Gleichbehandlung dieser Standorte konsequent und nachvollziehbar anzuwenden. Dies erfolgt durch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB mit entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit von Ein-</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>Ein weiterer Aspekt des mangelhaften Abwägungsvorganges manifestiert sich in dem Umstand, dass das Flurstück Nr. 86 (Gemarkung Neumünster, Flur 30) nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 unterfällt. Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist eingebettet in eine rein gewerbliche Nutzungsumgebung. Durch die Ausklammerung des einzelnen Flurstücks aus dem hier vorliegenden Planverfahren sind bodenrechtliche Spannungen in der Zukunft vorprogrammiert.</p> <p>4. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 verstößt weiterhin auch gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Das Bundesverwaltungsgericht stellte in einer grundlegenden Entscheidung zur Bestimmtheit von Bebauungsplänen (vgl. BVerwG, Urteil v. 16.02.1973 - IV C 66.69) fest:</p> <p><i>„Bereits aus der Rechtsnatur, dem Sinn und dem Zweck der Bebauungspläne ergibt sich das Bedürfnis nach Bestimmtheit planerischer Festsetzungen, zumal diese Festsetzungen (...) den Inhalt des Grundeigentums sowohl für die unmittelbar von der Festsetzung betroffenen Flächen als auch mittelbar für die ihnen benachbarten Grundflächen bestimmen.“</i></p> <p>Alle Festsetzungen des B-Planes müssen also so konkret sein, dass sie die jeweilige Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke klar erkennen lassen. Dieser auf dem Rechtsstaatsprinzip beruhende Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit ist von erheblicher praktischer Bedeutung, da der Plan die Grundlage vielfältiger Eingriffe in das Eigentum bildet, die für den Betroffenen erkennbar und voraussehbar sein müssen (vgl. Schrödter, BauGB, § 9, Rn. 13). Die Planaussagen müssen für den Betroffenen eindeutig, verständlich und klar sein. Unklarheiten und Missverständnisse sowie nicht eindeutige Festsetzungen führen zur Unwirksamkeit dieser Festsetzungen und können die Unwirksamkeit des gesamten Planes nach sich ziehen (vgl. Stürer, Der Bebauungsplan, Rn. 114).</p> <p>Den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 nicht gerecht, wie sich aus dem folgenden ergibt:</p> <p>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll dem Bebauungsplanentwurf gemäß danach differenziert werden, ob „zentrenrelevante-, nahversorgungsrelevante, oder nicht zentrenrelevante“ Verkaufssortimente angeboten werden. Es ist demnach für die betroffenen Grundstückseigentümer von entscheidender Bedeutung zu wissen, welchem Sortiment ein bestimmtes Nutzungsvorhaben zuzu-</p>	<p>zelhandelsnutzungen, die aufgrund ihrer einheitlichen Systematik ein entsprechendes planungsrechtliches Gerüst bilden sollen.</p> <p><u>Das Bedenken leitet sich offensichtlich aus einer fehlerhaften Interpretation des Satzungsentwurfes ab und kann daher nicht berücksichtigt werden.</u></p> <p>Das benannte Flurstück wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchaus erfasst; da hier jedoch keine Einzelhandelsnutzungen im Bestand vorhanden sind, werden über den für das Gebiet generell vorgesehenen Regelungskatalog hinaus keine gesonderten Festsetzungen zur Bestandswahrung getroffen. Inwieweit sich hieraus bodenrechtliche Spannungen ergeben sollen, ist nicht erkennbar.</p> <p><u>Die allgemeinen Ausführungen zum Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Das Bedenken, die in dem Satzungsentwurf enthaltene Kategorisierung der Verkaufssortimente führe zur Unbestimmtheit der entsprechenden Festsetzungen, wird nicht in vollem Umfang geteilt. Es erfolgt dennoch eine weitergehende Klarstellung der entsprechenden Bezeichnungen.</u></p> <p>Die im Satzungsentwurf vorgenommene Kategorisierung von Verkaufssortimenten folgt der Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Diese sieht eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungs-</p>



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

	Anregungen	Antrag / Begründung
	<p>ordnen ist. Diese Zuordnung ist aber anhand der im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 29 enthaltenen Sortimentslisten nicht durchführbar. Unter „§ 3 Sortimentsliste“ listet der Bebauungsplanentwurf unter Nr. 1 „nahversorgungsrelevante (gleichzeitig auch zentrenrelevante)“ und unter Nr. 2 „zentrenrelevante“ Sortimente auf. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält die gleiche Kategorisierung (Begründung Bebauungsplan, S. 13).</p> <p>Diese Kategorisierung ist zumindest missverständlich und uneindeutig, denn es ist durch die Formulierung „nahversorgungsrelevante (gleichzeitig auch zentrenrelevante)“ Sortimente für den Betroffenen nicht klar erkennbar, wie die Unterscheidung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. In letzter Konsequenz ist es dadurch für den Betroffenen nicht möglich, zweifelsfrei zu bestimmen, ob eine geplante Nutzung zulässig wäre oder nicht.</p> <p>Ein weiterer Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot erfolgt in den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 29 zu Teilgebiet 3.3 unter § 2 Abs. (4). Dort heißt es:</p> <p><i>„Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Einzelhandelsbetrieb <i>mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten (...),</i> - ein Einzelhandelsbetrieb <i>mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten (...)</i> und - ein Einzelhandelsbetrieb <i>mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten (...).</i>“ <p>Die Formulierung „ein Einzelhandelsbetrieb“ ist uneindeutig dahingehend, ob das verwendete „ein“ als unbestimmter Artikel auch eine Begrenzung der zulässigen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben beinhaltet. Die Reichweite der Regelung ist für die Betroffenen daher nicht zweifelsfrei bestimmbar.</p> <p>Die Vielzahl der dargelegten schwerwiegenden Fehler würde zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen. Abschließend weisen wir darauf hin, dass der BGH bei Verletzung des Abwägungsgebotes Schadensersatzansprüche des Betroffenen gegen die Gemeinde oder Stadt im Sinne des Art. 34 GG i.V.m. § 839 BGB bejaht hat (vgl. BGHZ 92, S. 34; Papier, JZ 1984, S. 987; Schwabe, DÖV 198, S. 23; Dolde, NVwZ 1985, S. 259).</p> <p>Rein vorsorglich teilen wir Ihnen daher mit, dass wir im Falle einer pflichtwidrigen Amtshandlung - im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren - unserer Mandantin raten werden, Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Neumünster geltend zu machen. Im Übrigen werden wir unserer Mandantin empfehlen, im Falle der Ingeltungsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Kieler Straße/Ilsahl/Tungendorfer Straße“ ein Normenkontrollverfahren vor dem Schleswig-Holsteinischen Obergerverwaltungsgericht einzuleiten.</p>	<p>relevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen vor, wobei die Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente (d.h. insbesondere Lebensmittel, Drogerieartikel, etc.) als „gleichzeitig zentrenrelevant“ bezeichnet wird. Dies erfolgt mit Rücksicht auf die Tatsache, dass auch der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zumeist eine zentrenprägende Bedeutung hat.</p> <p>Die auf die Sortimentsliste bezugnehmenden Festsetzungen des Satzungsentwurfes sind eindeutig und nachvollziehbar, zumal jeweils eine unmissverständliche Zuordnung durch Verweis auf die betreffenden Sortimentsnummern der Liste in § 3 erfolgt. Um jedoch etwaigen Missverständnissen weitergehend vorzubeugen, wird bei der Bezeichnung der Gruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente der Zusatz „gleichzeitig zentrenrelevant“ gestrichen. Dies hat keine Auswirkungen auf den Regelungsgehalt der Satzung.</p> <p><u>Das Bedenken gegen die quantitativ bestimmende Verwendung des Begriffes „ein“ in den Satzungsfestsetzungen wird nicht in vollem Umfang geteilt. Es erfolgt dennoch eine entsprechende Klarstellung der Regelung.</u></p> <p>Die Verwendung des unbestimmten Artikels „ein“ umfasst in dem vorliegenden Zusammenhang nach landläufigem Verständnis durchaus eine quantitative Definition, also eine Beschränkung der Anzahl auf <i>ein einziges</i> bezeichnetes Objekt (im Gegensatz zu <i>mehreren</i> Objekten). Die vorgetragene Argumentation, nach der diese Formulierung aufgrund der ambivalenten Bedeutung des Wortes „ein“ (als unbestimmter Artikel und Zahlwort) in der Weise missverstanden werden könne, dass nicht nur einer, sondern vielmehr eine unbegrenzte Anzahl der jeweils bezeichneten Betriebe zulässig sei, erscheint nicht plausibel. Im Interesse der Eindeutigkeit der Regelungen sollen diese jedoch durch den Begriff „maximal“ ergänzt werden („Zulässig sind: - <i>maximal</i> ein Einzelhandelsbetrieb (...))“).</p> <p><u>Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></p>