



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
03	<b><u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12 - 21.12.2011</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
04	<b><u>Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, NL Bremen</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen
10	<b><u>Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Straßenverkehr - VII 6 -, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkerh Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
12	<p><b><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 24.01.2012</u></b></p> <p>Der südöstliche Bereich des geplanten Sondergebietes befindet sich im mittelalterlichen Altstadtbereich der Stadt Neumünster. In der Anlage ist der Bereich markiert, der von archäologischem Interesse ist. Es ist hier in jedem Fall mit archäologischen Denkmälern im Boden zu rechnen, die durch die Abriss- und Bautätigkeiten beeinträchtigt oder zerstört werden könnten. Es ist daher mit detaillierten Plänen und ggf. durch archäologische Voruntersuchungen zu prüfen in welchem Umfang archäologische Denkmale betroffen sind. Diese sind dann ggf. durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren. Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (BGBI. II 2002, S. 2709) vom Verursacher - also vom Vorhabenträger - zu übernehmen.</p> <p>Ich bitte den Bauträger, sich möglichst frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung zu setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig für die Untersuchungen ist Herr Ingo Clausen (Tel. 04321-418155).</p>	<p><b><u>Die Anregung wurde berücksichtigt.</u></b></p> <p>Am 02.03.2012 fand ein Termin statt. Dem Archäologischen Landesamt werden die entsprechenden Möglichkeiten eingeräumt.</p>
13	<p><b><u>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein - 28.12.2011</u></b></p> <p>Zunächst herzlichen Dank für das Gespräch am 20.12.2011 bei Ihnen im Amt. Das Landesamt für Denkmalpflege wird bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine detaillierte Stellungnahme abgeben, um so insgesamt das Verfahren beschleunigen zu können und dem Investor eine im weiteren Verfahren eine gewisse Planungssicherheit zu geben.</p> <p>Im Planungsgebiet selbst und in den direkt angrenzenden Bereichen befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Da ihre abschließende Bewertung u. a. auch in städtebauli-</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>cher und stadtgeschichtlicher Sicht, ihre abschließende Einstufung und der künftige Umgang mit ihnen vor allem in Absprachen mit den Fachreferaten „Kirchliche Denkmalpflege“ und „Gartendenkmalpflege“ bei uns im Amt geschehen muss, wird die gesetzte Frist zur Abgabe unserer Stellungnahme nicht ausreichen. Zudem sollte eine Stellungnahme auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde genau abgestimmt sein.</p> <p>Ich darf Sie daher bitten - auch vor dem Hintergrund der weihnachtlichen und jahreswechselbedingten Feiertage und Urlaubszeiten -, uns eine Fristverlängerung für die Abgabe unserer Stellungnahme bis zum <u>17. Februar 2012</u> einzuräumen. Herzlichen Dank.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 17.02.2012</u></b></p> <p>Zunächst herzlichen Dank für die Gewährung einer Fristverlängerung, die für eine Prüfung unsererseits notwendig geworden war.</p> <p>Die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange begründet sich in § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 12. Jan. 2012. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch den Flächennutzungsplan in seiner 37. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ berührt.</p> <p>Das Plangebiet mit dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel grenzt in direkter Nachbarschaft an verschiedene Baudenkmale, auf deren unmittelbaren Umgebungsschutz in der Planung nicht Rücksicht genommen wird. Die Wirkung der Kulturdenkmale - und damit ihr Denkmalwert insgesamt - wird möglicherweise erheblich beeinträchtigt. Hiervon betroffen sind einfache Kulturdenkmale (nach § 1 Abs. 2 DSchG) und solche, die als von besonderer Bedeutung (nach § 5 Abs. 2 DSchG) im Denkmalschutzbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind: Bahnhofstraße 33 (Katholische Kirche St. Maria St. Vicelin von 1893), Bahnhofstraße 35 (Pfarrhaus der kath. Kirchgemeinde von 1913/14), Bahnhofstraße 41 (Wohnhaus J. Bartram von 1891) und Am Teich 9 (Fabrikantenvilla B. Sager von 1891).</p> <p>Die festgesetzte Bebauungsplangebietsgrenze grenzt zudem im Bereich der umgebenden Verkehrsflächen und Sichtbeziehungen an verschiedene als einfache bzw. besondere Kulturdenkmale eingestuft Gebäude, auf deren Umgebungsschutz in der Planung angemessen Rücksicht genommen werden muss: Bahnhofstraße 34, 36, 40 und 42, Pissoir an der Brücke, Eisenbahnbrücke, Kaiserstraße 26, Kuhberg 36 und 38, Christianstraße 5, 7 und 9, Großflecken 11, 23 und die Kieler Brücke, Am Teich / Teichuferpromenade und Wasbeker Straße 4 .</p> <p>Die Bedeutung der Bauten ergibt sich u.a. durch die histo-</p>	<p>Dem Antrag auf Fristverlängerung wurde stattgegeben.</p> <p><b><u>Die nachstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>rische und städtebauliche Entwicklung der Stadt in diesem Bereich.</p> <p>Das Plangebiet liegt in dem nördlichen, 4. Quartier des 1765 neu angelegten Erdbuches für den Flecken Neumünster, mit Am Teich (Hinterm Teich 1664 erstmals erwähnt), Wasbeker Straße, Kuhberg (Name gebräuchlich seit 1700), Kieler und Christianstraße. 1770 wurde Amt und Flecken Neumünster amtlich vermessen, es entstand die erste zuverlässige Ortskarte mit der Darstellung der Straßen und Wege, sämtlicher Häuser mit den zugehörigen Grundstücken, sowie die den Flecken umgebenden nummerierten Flurstücke. In dem Quartier fand eine Ansiedlung von Handwerkern Am Teich statt, die vorherrschende Bebauung war straßenseitig eingeschossig, giebelständig auf tiefen schmalen Grundstücken, die bis an einen Feldweg parallel zum Am Teich (später Fabrikstraße) heranreichten.</p> <p>Bedeutende Veränderungen des Fleckens traten erst Anfang des 19. Jahrhunderts durch den Bau der zwei Verkehrsprojekte in Schleswig-Holstein ein. Zum einen war dies der Bau der Chaussee von Kiel nach Altona, die auch Neumünster durchquert, und die 1834 die „Kieler Brücke“ nun als Granitquaderkonstruktion erforderlich machte, ein Ersatz für die vorhandene schwache Holzbrücke. Das zweite Großprojekt war die Inbetriebnahme der ersten Eisenbahnlinie 1844 zwischen Altona und Kiel, mit der Neumünster in das neue Verkehrsnetz eingebunden des Landes wurde. 1845 wurde der Bahnhof noch außerhalb von bebautem Gebiet am nordwestlichen Rand des Fleckens errichtet.</p> <p>1847 wurde die zum Kleinflecken nach Süden abbiegende Bahnhofstraße und die von der Bahnhofstraße zum Gänsemarkt führende Kaiserstraße angelegt. Die nach dem Bürger Asmus Kayser benannte Straße war zuvor ein Hohlweg, der schon in der Fleckenkarte 1770 eingezeichnet war. Der Platz Gänsemarkt vor der Kieler Brücke entstand infolge der Zuschüttung einer Ausbuchtung des Mühlenteichs 1834. Die gepflasterte freie Fläche wurde gegen 1900 durch Anlage von Grünflächen zu einem Stadtplatz umgestaltet. Die jetzige gepflasterte Gestaltung entstand 1982. Auch die nördlich, parallel zu Am Teich angelegte Fabrikstraße, die die Kaiser- mit der Wasbeker Straße verbindet und die Bahnhofstraße kreuzt, ist bereits in den ersten Fleckenkarten als hinter den Grundstücken verlaufender Feldweg angelegt. Sie erhielt ihren Namen nach der 1851 hier auf der einstigen Rahmenkoppel gebauten Tuchfabrik des Carl Sager. Im Verlauf der nächsten Jahre entwickelt sich in dem Bereich um den Bahnhof ein neues Viertel, dass auch in Richtung Norden zwischen Eisenbahn und Kieler Straße wuchs, 1860 erhalten alle bebauten Grundstücke straßenweise durchlaufende Hausnummern.</p> <p>1870 wird der Flecken zur Stadt Neumünster erhoben. 1893 wird am Gänsemarkt zur Ecke Am Teich das imposante Backsteingebäude des „Holsteinischen Couriers“ errichtet. In gleichem Jahr erhält das Straßenbild - aber auch das Stadtbild - der Bahnhofstraße mit der katholischen Kirche</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>St. Vicelin-Kirche einen neuen städtebaulichen Akzent.</p> <p>1901 wird Neumünster kreisfreie Stadt. Die städtische Umformung erfasst insbesondere auch die Bebauung Am Teich zwischen Bahnhofstraße und Gänsemarkt. Hier entstehen repräsentative mehrgeschossige Bankgebäude, die Reichsbank von 1906 und die Holstenbank von 1907. Die damals hochmodernen Gebäude zeigten in ihrer Ausführung die Abkehr von den bisher bevorzugten historistischen Stilformen und sprengten spürbar den Rahmen der bis dahin niedrigen Bebauung der Straße. Das 1911 in der Fabrikstraße errichtete Gewerkschaftshaus ist ebenfalls in diesem Zusammenhang zu nennen.</p> <p>Der Erste Weltkrieg hat der Entwicklung der Innenstadt ein vorläufiges Ende gesetzt. Die städtebauliche Entwicklungsplanung, 1925 vom Stadtbauamt herausgegeben, stellt vorrangig die Fortsetzung der Ringstraßenplanung und eine erhebliche Erweiterung der innerstädtischen Grünanlagen dar. Des Weiteren wird der Siedlungsbau in den Randbezirken weiter fortgeführt. Der Zweite Weltkrieg führt im Quartier zu erheblichen Zerstörungen, besonders in dem Bereich der Reichsbahnanlagen. Am Teich werden z. B. das „Courier“-Haus, die Holstenbank, in der Fabrikstraße das Gewerkschaftshaus, in großen Teilen die Sager'sche Fabrik durch Bomben zerstört. Als eins der ersten Geschäftshäuser nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude des Holsteinischen Couriers am Gänsemarkt in moderner Architektursprache 1949/50 bis 1954 wiederaufgebaut.</p> <p>Eine wesentliche Veränderung in der Wiederaufbauphase des Innenstadtbildes bedeutet 1951 die Verbreiterung der Kieler Brücke zwischen Kuhberg, Gänsemarkt und Großflecken zur Aufnahme des wesentlich zunehmenden Verkehrs durch die Ortsmitte. Dies führte zu Veränderungen der Baufluchtlinien an der Nordseite des Großfleckens und Kuhbergs im Kreuzungsbereich Christianstraße. Der 1985 beschlossene Generalverkehrsplan sieht die Verkehrsberuhigung im Stadtkern vor, die mit diversen Maßnahmen bis heute umgesetzt wird.</p> <p>Der Bereich der Stadtmitte Neumünsters weist trotz der Umformungen im späten 19. Jahrhundert, der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der einschneidenden Eingriffe in ihre alte Struktur während der Zeit danach, den höchsten Bestand an Kulturdenkmälern innerhalb des gesamten Stadtgebietes auf.</p> <p>Zur beabsichtigten Planung</p> <p>Die als Sondergebiet dargestellte, zur Bebauung vorgesehene Fläche überdeckt den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben. Gewachsene historische Strukturen der Stadtentwicklung wären – wie oben ausführlich dargestellt - nicht mehr ablesbar. Aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht ist diese Überplanung ein schwerer Eingriff, der auch aus der Begründung</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird tlw. berücksichtigt.</b> Die Stadt Neumünster hält an der Planung fest. Ein durch eine Straße und eine Platzsituation geteiltes Einkaufszentrum ist durch den Grundstückszuschnitt und die sich daraus ergebende Bebauungsmöglichkeit nicht realisierbar. Gleichwohl soll versucht werden, durch die architektonische Gestaltung des Einkaufszentrums, insbesondere die innere Erschließung, die alte Wegeverbindung sichtbar zu</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>zum Bebauungsplan nicht nachvollziehbar sein dürfte.</p> <p>Die Gebäude im Plangebiet „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ sind als künftig abzubrechend dargestellt. Von den abzubrechenden Gebäuden sind mehrere Kulturdenkmale betroffen, die in der Denkmalkartei der Stadt Neumünster aufgelistet sind: die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude Fabrik Sager Fabrikstraße 2 und das Courierhaus Gänsemarkt 1-3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmale ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 DSchG sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalsbuch eingetragen sind.</p> <p>Nach der bisherigen Einschätzung wird durch die geplante Bebauung der Denkmalwert der eingetragenen Kulturdenkmale in ihrer unmittelbaren Umgebung zumindest beeinträchtigt, so dass eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich sein wird. Ob eine <i>erhebliche</i> Beeinträchtigung vorliegt, müsste im Rahmen des Bauantragsverfahrens für jedes betroffene Kulturdenkmal durch die Untere Denkmalschutzbehörde gesondert geprüft werden. In diesen Fällen wäre eine Genehmigung nach § 7 Abs. 2 zu versagen.</p> <p>Nach meiner Einschätzung ist mindestens die katholische Kirche durch die beabsichtigte Einengung und Bedrängung der sie umgebenden geplanten Bebauung in ihrer Erscheinung erheblich gefährdet und in ihrem Denkmalwert beeinträchtigt. Hier würde durch ein beziehungsloses Nebeneinander von Alt und Neu eine unerträgliche Hinterhofsituation rund um den von sinnvoller Beleuchtung abgeschnittenen Chor der Kirche entstehen.</p> <p>Eine weitere Beeinträchtigung ergibt sich durch die geplante Ausfahrt des Zentrums direkt neben denkmalgeschützten Gebäuden Am Teich.</p> <p>Die Überbauung eines riesigen Areals einer Innenstadt – verbunden mit dem Verlust zahlreicher Kulturdenkmale innerhalb des Planungsgebietes und der Gefährdung weiterer Kulturdenkmale in der unmittelbaren Umgebung - ist nach Einschätzung des Landesamt für Denkmalpflege nach § 7 Abs. 1 Satz 3 als eine „Maßnahme von überregionaler Bedeutung“ einzustufen. Bei Gefahr für den Denkmalwert der betroffenen Objekte muss hier im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.</p>	<p>erhalten.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass der Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums große Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt bietet, die ansonsten nicht gegeben wären. Der Denkmalwert der benannten Gebäude wird nicht so hoch eingestuft, als dass dadurch auf neue städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt verzichtet werden könnte. Der Umgebungsschutz der benachbarten Denkmale wird dahingehend berücksichtigt, dass bei der architektonischen Ausarbeitung des Einkaufszentrums ein besonderer Wert auf Kubatur und Fassadengestaltung gelegt wird.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</u></b> Zwischen der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria-St. Vicelin und den Vorhabenträgern sind Gespräche geführt und neue Entwürfe samt Modellbau getestet worden, um zu einem Miteinander zu kommen. Hinzuweisen ist darauf, dass die katholische Kirche zur Zeit des Vollbetriebs der Firma Sager einen deutlich beengteren Raum hatte als es jetzt bei dem geplanten Einkaufszentrum der Fall ist.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ausfahrt ist notwendig für die Anlieferung von Betrieben im Einkaufszentrum; Gespanne bzw. Sattelzüge sind dafür nicht vorgesehen. Zwischen der Fabrikstraße und der Straße Am Teich war diese Wegeverbindung vorhanden und es war nicht Planungsziel der Stadt Neumünster, diese Wegeverbindung aufzuheben. Durch eine entsprechende architektonische Gestaltung des Bereiches kann der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes gewahrt werden.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
25	<p><b><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster - 17.02.2012</u></b></p> <p>Zum jetzigen Stand der Planungen beschränken wir uns auf die folgenden Anmerkungen, da das Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten und das Verkehrsgutachten noch nicht vorliegen.</p> <p>1. Wie schon in unserem Schreiben vom 31.05.2010 an den Oberbürgermeister dargelegt, ist das Entwicklungspotenzial des EKZ für die gesamte Innenstadt wichtig. Es geht darum, möglichst viele positive Effekte auch in das nähere Umfeld abzuleiten. Von besonderer Bedeutung sind deshalb die Verkehrsanbindungen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist nicht selbsterklärend, warum das Plangebiet des B-Plans zwar die Knoten Schleusberg / Wasbeker Straße / Bahnhofstraße / Am Teich und Christianstraße / Am Teich / Gänsemarkt / Großflecken (allerdings ohne Teile des Kuhbergs) umfasst, jedoch den absolut neuralgischen Punkt Konrad-Adenauer-Platz / ZOB ausnimmt. Das ist umso unverständlicher, als das Verkehrsgutachten diesen Bereich ganz sicher mitumfassen muss und wird.</p> <p>Der Knoten Konrad-Adenauer-Platz ist für die Zufahrt von Norden von besonderer Wichtigkeit. Diese nördliche Zufahrt wird noch wichtiger, wenn es bei der Entscheidung des Rates bleiben sollte, die Wasbeker Straße als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung stadtauswärts zu belassen. Denn das führt zu Zielverkehren über die Roonstraße als Verlängerung der Wasbeker Straße und Rendsburger Straße wiederum zum Konrad-Adenauer-Platz (oder über die Färberstraße / Hinter der Bahn / Bahnhofstraße / Fabrikstraße, was aber letztlich auch keine echte Alternative wäre). Das gleiche Problem Konrad-Adenauer-Platz stellt sich für Zielverkehre über die Kieler Straße, die ebenfalls zu einem erheblichen Teil dort einmünden würden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund regen wir an, intensiv zu prüfen, ob das Plangebiet nicht nach dem Beispiel „Richtung Großflecken“ auch den Konrad-Adenauer-Platz mitumfassen muss.</p> <p>2. Die positiven Effekte eines EKZ sollten nicht nur in Richtung Großflecken kanalisiert werden. Auch der Kuhberg könnte von einer örtlichen Nähe profitieren. Das setzt voraus, dass das EKZ auch nach Norden (Kaiserstraße) geöffnet wird und die derzeit existierende Stichwege bei der Volksbank und der Bäckerei Tackmann erhalten, besser noch: weiter geöffnet werden. Ob die Einbeziehung dieses Bereichs in den B-Plan unter dem Aspekt „Aufwertungspotenziale des EKZ für den Kuhberg“ deshalb sinnvoll wäre, sehen wir nicht ab (letztlich könnte wohl kaum mehr als der Bestand planerisch festgestellt werden). Wir regen jedoch an, den Bereich Kuhberg mit in den Fokus zu nehmen. Dieses Gebiet hat sich in der letzten Zeit kontinuierlich in</p>	<p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt</u></b>, dass der Konrad-Adenauer-Platz in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes aufgenommen werden soll.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
26	<p>kleinen Schritten positiv entwickelt. Angesichts der derzeit sehr kleinteiligen Eigentumsverhältnisse dort sind die Investitionen in den Ladenbau augenfällig.</p> <p>3. Wir haben schon in unserer zitierten Stellungnahme vom Mai 2010 formuliert, dass wir dem EKZ am Standort Sager-Viertel Initialwirkung auch für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt zutrauen. Das gilt z. B. für eine Ausstrahlung in den Bereich Gasstraße / Johannisstraße / Kieler Straße. Er ist letztlich einer der „Eingänge“ zur (neu aufgewerteten) Innenstadt. Der uns dazu vorgetragene Gedanke eines Sanierungsgebietes mit zugleich verbesserter Verkehrsführung in die Stadt hinein hat uns spontan erleuchtet. Wir werden diesen Aspekt nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens noch einmal aufgreifen.</p> <p><b><u>Handwerkskammer Lübeck - 13.01.2012</u></b></p> <p>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.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
27	<p><b><u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 27.12.2011</u></b></p>	
27	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 1990. Die bestehenden Trinkwasserleitungen zur öffentlichen Versorgung sind bei Erhalt per Grundbucheintragung für die SWN Stadtwerke Neumünster GmbH zu sichern. Eine Überbauung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht zulässig.</p> <p>Bie Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Von Seiten der Vorhabenträger werden die Vorgaben sichergestellt.</p>
28	<p><b><u>Schleswig-Holstein Netz AG - 16.01.2012</u></b></p>	
28	<p>Zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sowie für den B-Plan 104 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der von Ihnen dargestellt B-Plan 104 beinhaltet zahlreiche Gas- und Stromversorgungsanlagen, die zur Versorgung des jetzigen Sager-Viertels sowie auch für Großteile der Innenstadt notwendig sind.</p> <p>Im Bereich der Stromversorgung handelt es sich hierbei insbesondere um die Netzstationen Fabrikstraße und Bahnhofstraße 33 sowie ein 110-kV-Kabel mit Verbindungsmuffe. Weiterhin befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes zahlreiche Versorgungskabel der Spannungsebenen 20 kV und 1 kV sowie diverse Steuerkabel zur Überwachung und</p>	<p><b><u>Die Anregungen werden berücksichtigt.</u></b> Von Seiten der Vorhabenträger werden die entsprechenden Möglichkeiten geschaffen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Steuerung der Versorgungsnetze.</p> <p>Durch den Neubau des Einkaufszentrums müssen diese Anlagen zurück- und umgebaut werden. Da sie jedoch für die Versorgung des Stadtzentrums und der Stadt außerhalb des Neubaus unabdingbar sind, ist hierfür eine Ausweichmöglichkeit zu schaffen. Diese Möglichkeit müsste durch den Investor entweder in dem neu zu errichtenden Gebäude oder auf einer separat auszuweisenden Fläche geschehen und muss aus Gründen der Versorgungssicherheit jederzeit ungehindert zugänglich sein. Das gilt natürlich auch für das 110-kV-Kabel und insbesondere für den Verbindungsmuffenbereich.</p> <p>Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG werden für die von der Änderung betroffenen Ortsnetzstationen aus Gründen der Lagerhaltung und der kurzfristigen Austauschbarkeit im Störfall wie bisher nur Öltransformatoren eingesetzt.</p> <p>Im Zuge des Abbruchs werden die Gashausanschlüsse und Versorgungsleitung von der Fabrikstraße 11 und Kaiserstraße 8 zurückgebaut. Des Weiteren wird die Gasleitung zwischen Kaiserstraße 8 bis Ecke Bahnhofstraße erneuert.</p> <p>Die Gas- und Stromversorgung des neu zu errichtenden Einkaufszentrums ist mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.</p> <p>Die Kosten für die Umbaumaßnahmen sind durch den Investor zu tragen.</p>	
29	<b>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön</b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
30	<b><u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
31	<p><b><u>TenneT TSO GmbH - 15.12.2011</u></b></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>	Keine Anregungen vorgetragen.
32	<b><u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
33	<p><b><u>Autokraft GmbH - 30.12.2011</u></b></p> <p>Die Befahrbarkeit der Bahnhofstraße sollte weiterhin zwischen dem Konrad-Adenauer-Platz und dem Kleinflecken möglich sein (Fahrwege zum Neumünsteraner ZOB).</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Die Befahrbarkeit der Bahnhofstraße wird weiterhin gegeben sein; mögliche Einschränkungen können sich aus dem steigenden Verkehrsaufkommen ergeben.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
34	<u>Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH - 16.12.2011</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
35	<u>Omnibusbetrieb Peters</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
36	<u>ROPE-Reisen</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
40	<p><u>Erzbistum Hamburg, Abt. Krichengemeinden, - Baureferat - 16.01.2012</u></p> <p>Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme:</p> <p><u>Sachlage</u> Zwischen der Bahnhofstraße, Kaiserstraße und Fabrikstraße soll auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Textilfabrik Sager ein neues Einkaufszentrum entstehen. Im Westen des Plangeltungsbereichs befindet sich die über 100 Jahre alte katholische Kirche St. Maria - St. Vicelin.</p> <p><u>Kurzstellungnahme</u> Das Kirchengebäude sowie das Gemeindehaus sind unmittelbar nachteilig von der Planung betroffen. Das Erzbistum Hamburg und die Pfarrgemeinde als Rechtsträger haben gegen die Planungen erhebliche <u>Bedenken</u>.</p> <p>Kirchengebäude und Gemeindehaus stehen als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 1 Schleswig-Holsteinisches Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Das neue Einkaufszentrum rückt sehr nah an das Kirchengebäude heran. Der gem. § 9 Abs. 4 DSchG einzuhaltende Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Dominanz mit ca. 1-geschossiger umliegender Bebauung und Oberlichtern ist mit der beabsichtigten Planung nicht gewährleistet.</p> <p>- Das neue Gebäude hat eine „erdrückende“ Wirkung auf das Kirchengebäude. In einem geringen Abstand baut sich eine notwendige Wand von rd. 11 m auf. Die Belichtung des gestuften Chores mit dem liturgischen Zentrum wird in erheblichem Maße eingeschränkt, der Kirche wird der besondere Charakter genommen. Die Verträglichkeit der Standorte zueinander, insbesondere die Rücksichtnahme auf Gottesdienstzeiten und Sonn- und Feiertagsschutz ist nicht gegeben.</p> <p>- Die notwendigen Abstände zur Grundstücksgrenze nach § 6 Landesbauordnung (Überschneidung von Abstandsflächen??) werden voraussichtlich nicht eingehalten.</p> <p>- Sehr kritisch wird auch die seitliche Erschließung des Einkaufszentrums gesehen, woraus vermutlich die geschlossene Fassadenfront zur Kirche resultiert. Es entsteht ein unattraktiver Hinterhofcharakter.</p> <p>- Eine notwendige Feuerwehrezufahrt zwischen EKZ und</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und z. T. berücksichtigt.</u></b></p> <p>Zwischen der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria-St. Vicelin und den Vorhabenträgern haben Abstimmungen in Bezug auf Architektur und Gestaltung stattgefunden. Hinzuweisen ist darauf, dass die katholische Kirche zur Zeit des Vollbetriebs der Firma Sager einen deutlich eingengeren Raum hatte, als es jetzt bei dem geplanten Einkaufszentrum der Fall ist.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>Kirchengrundstück ist nicht erkennbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Städtebauliche Gestaltungsansatz weist gravierende Mängel auf. Eine bessere Integration des Kirchengebäudes in das geplante Neubauvorhaben ist erforderlich. Das Einkaufszentrum wäre auch in Richtung Kirche zu öffnen, d. h. Eingangsbereich, um einen kleinen Stadtplatz zwischen Chor und neuem Einkaufszentrum entstehen zu lassen. Dieser könnte als Ruhepool dienen, es wäre nicht mehr der Charakter einer nicht frequentierten / nicht nutzbaren dunklen Hinterhofsituation gegeben und ein notwendiger „Respektabstand“ wäre eingehalten.</li> <li>- Durch die Bauarbeiten und eine mögliche Grundwasserabsenkung könnte das Kirchengebäude Schaden nehmen.</li> <li>- Es werden nicht akzeptable zus. Belastungen insbesondere durch Lärm- und Abgasemissionen erwartet, die eine Nutzung des Grundstücks und Gemeindelebens erheblich einschränken.</li> <li>- Eine Beeinträchtigung der zukünftigen baulichen Entwicklung incl. der historischen Hausnummern muss ausgeschlossen werden. Die Pfarrei beabsichtigt auf ihrem Grundstück weitere Wohnbebauung zu schaffen.</li> </ul> <p>Zu Gesprächen mit Vertretern der Stadt Neumünster und des Vorhabenträgers sind wir gerne bereit.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Bei der derzeitigen baulichen Ausnutzung des Grundstückes wäre noch zu klären, welche weiteren Bebauungsmöglichkeiten noch bestehen.</p>
51	<p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde – 28.12.2011</u></b></p> <p>Auf den Seiten 3 und 14 des Umweltberichtes heißt es in Zeile 27 bzw. Zeile 9: „... ist <i>entweder</i> der Gebäudeabriss auf das Ende der Winterruhe zu verschieben <i>oder</i> sicher zu stellen, dass ...“ Es muss heißen: „... ist der Gebäudeabriss auf das Ende der Winterruhe zu verschieben <i>und</i> sicher zu stellen, dass ...“</p> <p>N.B.: Die Änderung dieser Formulierung, die inhaltlich einen großen Unterschied bewirkt, wurde im Übrigen auch schon bei der Durchsicht des ersten Entwurfes des Umweltberichtes angemahnt, offensichtlich aber nicht umgesetzt.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
52	<p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Natur und Umwelt als untere Wasserbehörde, - untere Bodenschutzbehörde, - untere Abfallbehörde - 03.01.2012</u></b></p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p><u>Seite 12:</u> Das Oberflächenwasser wird <u>nicht</u> vollständig über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Ein Teil der Stellplatzflächen und Gebäude der Kaiserstraße leiten das Oberflächenwasser über <u>Versickerungsanlagen</u> in das Grundwas-</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
53	<p>ser ein.</p> <p><u>Seite 13:</u> Wenn das Oberflächenwasser zukünftig vollständig in die öffentliche Kanalisation geleitet werden soll, gibt es eine Änderung. Dann ist auch die Leistungsfähigkeit der Kanäle, z. B. in der Bahnhofstraße, zu prüfen - Rücksprache mit Tiefbau. Besser wäre aber eine Versickerung. Wenn das wegen Vollversiegelung nicht möglich ist, sollte eine Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas geplant werden. Wenn dies aufgrund der Dachparkanlage nicht möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser durch eine Regenwassernutzungsanlage für die Toilettenspülungen und andere Reinigungsvorgänge genutzt werden. Dadurch würden der Regenwasserkanal und die Schleusau als Einleitgewässer entlastet.</p> <p><u>Kapitel 3. Altlasten:</u></p> <p><u>Anm. 1. 1. Absatz, Einschub vor letztem Satz:</u> Dies ist dann der Fall, wenn eine Grundwasserabsenkung von mehr als 10 m<sup>3</sup>/h länger als 5 Tage zu betreiben ist. Sollte dies notwendig werden, ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen.</p> <p><u>Anm. 2. 2. Absatz, Einschub nach letztem Satz:</u> In dem unten aufgeführten Untersuchungskonzept werden die hierfür zu analysierenden Parameter und die entsprechenden Chargen festgelegt.</p> <p><u>Anm. 3. Einschub nach 4. Absatz:</u> Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus verschiedene Flächen, die altlastrelevant genutzt wurden bzw. werden. Für einige Flächen besteht ein Verdacht auf Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung einzelner Flächen im Plangebiet ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.</p> <p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde - 09.01.2012</u></b></p> <p>Ihre Aufforderung zur Stellungnahme ist hier eingegangen und unter dem o. g. Aktenzeichen registriert.</p> <p>Gemäß § 18 Denkmalschutzgesetz in der zur Zeit gültigen Fassung ist die Untere Denkmalschutzbehörde, wie die Obere Denkmalschutzbehörde, gleichberechtigt anzuhörender Träger öffentlicher Belange bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen und frühzeitig zu beteiligen. Die Belange der Denkmalschutzbehörden sind in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen, so dass die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können.</p>	<p><b><u>Die Hinweise werden im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
53	<p>Durch die 37. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 104 sind denkmalpflegerische Belange berührt. Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wird eigenständig, jedoch in Absprache mit der Oberen Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) und dem archäologischen Landesamt erstellt.</p> <p>Aufgrund der Abstimmungen und den noch ausstehenden abschließenden Beurteilungen zur Inventarisierung der Kulturdenkmale in dem Plangebiet durch die Oberen Behörden, benötigt die Untere Denkmalschutzbehörde eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme gemäß § 18 Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Ich bitte um kurze Benachrichtigung, ob dem Fristverlängerungsantrag entsprochen werden kann.</p> <p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Bauaufsicht als Untere Denkmalschutzbehörde - 16.02.2012</u></b></p> <p>Gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz vom 12. Januar 2012, veröffentlicht im Amtsblatt Ausgabe 26.01.2012, sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange der Denkmalpflege berühren können, die Denkmalschutzbehörden so frühzeitig zu beteiligen, dass diese Belange in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ berührt in seiner Planaussage im räumlichen Geltungsbereich, begrenzt durch die Kaiserstraße, Bahnhofstraße, Am Teich - einschließlich der Straßeneinmündungen der Wasbeker Straße und des Schleusbergs -, dem Gänsemarkt, dem Kuhberg (zwischen den Hausnummern 43 und 55), der Christianstraße (bis zu den Hausnummern 4 und 7) und dem Großflecken (bis zu den Hausnummern 12 und 21), im Stadtteil Stadtmitte die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.</p> <p><u>Der historische Hintergrund – Grundlage der städtebaulichen Situation aus denkmalpflegerischer Sicht :</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in dem nördlichen 4. Quartier des 1765 neuangelegten Erdbuches für den Flecken Neumünster, mit Am Teich (Hinterm Teich 1664 erstmals erwähnt), Wasbeker Straße, Kuhberg (Name gebräuchlich seit 1700), Kieler und Christianstraße. 1770 wurde Amt und Flecken Neumünster amtlich vermessen, es entstand die erste zuverlässige Ortskarte mit der Darstellung der Straßen und Wege, sämtlicher Häuser mit den zugehörigen Grundstücken, sowie die den Flecken umgebenden nummerierten Flurstücke. In dem Quartier fand eine Ansiedlung von Handwerkern Am Teich statt, die vorherrschende Bebauung war straßenseitig eingeschossig, giebelständig auf tiefen schmalen Grundstücken, die bis an einen Feldweg parallel zum Am</p>	<p>Dem Antrag auf Fristverlängerung wurde stattgegeben.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>Teich (später Fabrikstraße) heranreichen.</p> <p>Bedeutende Veränderungen des Fleckens traten erst Anfang des 19. Jahrhunderts durch den Bau der zwei Verkehrs-großprojekte in Schleswig-Holstein ein. Zuerst der Bau der Chaussee von Kiel nach Altona, die auch Neumünster durchquert. Hierdurch wurde 1834 der Bau der „Kieler Brücke“ als Granitquaderkonstruktion, als Ersatz für die vorhandene Holzbrücke, erforderlich. Zweitens durch die Inbetriebnahme der ersten Eisenbahnlinie 1844 zwischen Altona und Kiel wurde Neumünster in das neue Verkehrsnetz eingebunden.</p> <p>1845 wurde der Bahnhof noch außerhalb von bebautem Gebiet am nordwestlichen Rand des Fleckens errichtet.</p> <p>1847 wurde die zum Kleinflecken nach Süden abbiegende Bahnhofstraße und die von der Bahnhofstraße zum Gänsemarkt führende Kaiserstraße geschaffen. Die nach dem Bürger Asmus Kayser benannte Straße war zuvor ein Hohlweg, der schon in der Fleckenkarte 1770 eingezeichnet ist.</p> <p>Der Platz Gänsemarkt vor der Kieler Brücke entstand infolge der Zuschüttung einer Ausbuchtung des Mühlenteichs 1834. Die gepflasterte freie Fläche wurde gegen 1900 durch Anlage von Grünflächen zu einem Stadtplatz umgestaltet. Die jetzige gepflasterte Gestaltung wurde 1982 fertig gestellt.</p> <p>Auch die nördlich parallel zu Am Teich angelegte, die Kaiser- mit der Wasbeker Straße verbindende, die Bahnhofstraße kreuzende, Fabrikstraße erscheint bereits in den ersten Fleckenkarten als hinter den Grundstücken verlaufender Feldweg. Sie erhielt ihren Namen nach der 1851 hier auf der einstigen Rahmenkoppel gebauten Tuchfabrik des Carl Sager.</p> <p>Im Verlauf der nächsten Jahre entwickelt sich ein neues bebautes Viertel in dem Bereich um den Bahnhof, dass auch in Richtung Norden zwischen Eisenbahn und Kieler Straße wächst,</p> <p>1860 bekommen alle bebauten Grundstücke straßenweise durchlaufende Hausnummern. 1870 wird der Flecken zur Stadt erhoben,</p> <p>1893 wird am Gänsemarkt, Ecke Am Teich das imposante Backsteingebäude des „Holsteinischen Couriers“ errichtet. In gleichem Jahr erhält das Straßenbild der Bahnhofstraße mit der katholischen Kirche St. Vicelin-Kirche einen neuen Akzent.</p> <p>1901 wird Neumünster kreisfreie Stadt. Die städtische Umformung erfasst insbesondere auch die Bebauung Am Teich, zwischen Bahnhofstraße und Gänsemarkt. Hier entstehen repräsentative mehrgeschossige Bankgebäude, die Reichsbank von 1906, die Holstenbank von 1907. Die Gebäude zeigten in ihrer Ausführung die Abkehr von den bisher bevorzugten Stilformen und sprengten spürbar den Rahmen der bis dahin niedrigen Bebauung der Straße. 1911 gehörte dieser Richtung der Architektur auch das in der Fabrikstraße errichtete Gewerkschaftshaus an.</p> <p>Der erste Weltkrieg hat der Entwicklung der Innenstadt ein vorläufiges Ende gesetzt. Die städtebauliche Entwicklungsplanung 1925 vom Stadtbauamt herausgegeben, stellt vor-</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>rangig die Fortsetzung der Ringstraßenplanung und eine erhebliche Erweiterung der innerstädtischen Grünanlagen dar. Desweiteren wird der Siedlungsbau in den Randbezirken weiter fortgeführt. Der zweite Weltkrieg verursacht in dem Quartier erhebliche Zerstörungen, besonders in dem Bereich der Reichsbahnanlagen. Am Teich werden z. B. das „Courierhaus“, die Holstenbank, in der Fabrikstraße das Gewerkschaftshaus, in großen Teilen die Sager´sche Fabrik durch Bomben zerstört.</p> <p>Als eins der ersten Geschäftshäuser nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude des Holsteinischen Couriers am Gänsemarkt in moderner Architektursprache 1949/50 bis 1954 wieder aufgebaut.</p> <p>Eine wesentliche Veränderung in der Wiederaufbauphase des Innenstadtbildes ist 1951 die Verbreiterung der Kieler Brücke zwischen Kuhberg, Gänsemarkt und Großflecken zur Aufnahme des wesentlich zunehmenden Verkehrs durch die Ortsmitte. Dies führte zu Veränderungen der Baufluchtlinien an der Nordseite des Großfleckens und Kuhbergs im Kreuzungsbereich Christianstraße.</p> <p>Der 1985 beschlossene Generalverkehrsplan sieht die Verkehrsberuhigung im Stadtkern vor, die mit diversen Maßnahmen bis heute umgesetzt wird.</p> <p>Die Stadtmitte Neumünsters weist trotz der Umformungen im späten 19. Jahrhundert, der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der einschneidenden Eingriffe in ihre alte Struktur während der Zeit danach, den höchsten Bestand an Kulturdenkmälern innerhalb des gesamten Stadtgebietes auf.</p> <p><u>Im Folgenden werden die Gründe angegeben, inwieweit die Planung Belange der Denkmalpflege berührt:</u></p> <p><u>1. Städtebaulicher Denkmalschutz</u> Die als Sondergebiet dargestellte Fläche überdeckt als bebaubare Flächendarstellung den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße, bis zur Kaiserstraße. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben. Gewachsene historische Strukturen der Stadtentwicklung wären – wie oben ausführlich dargestellt - nicht mehr ablesbar. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist diese Planung auch aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>2. Umgebungsschutz und Sichtachsen der Kulturdenkmale</u> Das Bebauungsplangebiet mit dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel grenzt in direkter Nachbarschaft an verschiedene Baudenkmale, auf deren unmittelbaren Umgebungsschutz in der Planung nicht Rücksicht genommen wird. Die Wirkung der Kulturdenkmale - und damit ihr Denkmalwert insgesamt - wird möglicherweise erheblich beeinträchtigt. Hiervon betroffen sind Kulturdenkmale, die in der Denkmalkartei der Stadt Neumünster durch das Landesamt für Denkmalpflege gelistet und im Denkmaltbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind:</p> <p>1) Bahnhofstraße 33, Katholische Kirche St. Maria St. Vi-</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird tlw. berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster hält an der Planung fest. Ein durch eine Straße und eine Platzsituation geteiltes Einkaufszentrum ist durch den Grundstückszuschnitt und die sich daraus ergebende Bebauungsmöglichkeit nicht realisierbar. Gleichwohl soll versucht werden, durch die architektonische Gestaltung des Einkaufszentrums, insbesondere die innere Erschließung, die alte Wegeverbindung sichtbar zu erhalten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass bei der weiteren bauleitplanerischen und architektonischen Bearbeitung (insbesondere der der Kubatur und Fassadengestaltung) des geplanten Einkaufszentrums die angeführten Denkmäler entsprechend berücksichtigt werden.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>celin von 1893, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</p> <p>2) Bahnhofstraße 35, Pfarrhaus der katholischen Kirchgemeinde St. Maria St. Vicelin von 1913/14, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</p> <p>3) Bahnhofstraße 41, Wohnhaus J. Bartram von 1891, Kulturdenkmal K</p> <p>4) Am Teich 9, Fabrikantenvilla B. Sager von 1891, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</p> <p>Die festgesetzte Bebauungsplangebietsgrenze grenzt im Bereich der Verkehrsflächen und Sichtachsen an verschiedene Baudenkmale, auf deren Umgebungsschutz in der Planung angemessen Rücksicht genommen werden muss.</p> <p>1) Bahnhofstraße 34 Kulturdenkmal, 36 Kulturdenkmal, 40 Kulturdenkmal, 42 Kulturdenkmal, Pissoir eingetragenes Baudenkmal D§, Eisenbahnbrücke Kulturdenkmal</p> <p>2) Kaiserstraße 26 Kulturdenkmal</p> <p>3) Kuhberg 36 Kulturdenkmal, 38 eingetragenes Baudenkmal D§</p> <p>4) Christianstraße 5 Kulturdenkmal, 7 Kulturdenkmal, 9 Kulturdenkmal</p> <p>5) Großflecken 11 Kulturdenkmal, 23 Kulturdenkmal, Kieler Brücke eingetragenes Baudenkmal D§</p> <p>6) Am Teich, Teichuferpromenade eingetragenes Garten- denkmal G§</p> <p>7) Wasbeker Straße 4 eingetragenes Baudenkmal D§</p> <p><u>3. Verlust von Kulturgut</u></p> <p>Die Bestandsgebäude in dem Plangebiet Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel sind als Abbrüche dargestellt. Von den abzubrechenden Gebäuden sind mehrere Kulturdenkmale betroffen, die in der Denkmalkartei der Stadt Neumünster durch das Landesamt für Denkmalpflege gelistet sind.</p> <p>1) Am Teich 7, Stadtvilla, Kulturdenkmal K</p> <p>2) Fabrikstraße 2, ehemaliges Bürogebäude Fabrik Sager, Kulturdenkmal K</p> <p>3) Gänsemarkt 1-3, Courierhaus, Kulturdenkmal K</p> <p>Ein Abbruch dieser Kulturdenkmale ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 DSchG sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalsbuch eingetragen sind.</p>	<p><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt</u>, dass bei der weiteren bauleitplanerischen Bearbeitung die angeführten Denkmäler entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass der Bau eines innerstädtischen Einkaufszentrums große Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt bietet, die ansonsten nicht gegeben wären. Der Denkmalwert der benannten Kulturdenkmäler wird nicht so hoch eingestuft, als dass dadurch auf neue städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt verzichtet werden könnte.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>4. Bodendenkmalpflege</u> Der südöstliche Bereich des geplanten Sondergebietes befindet sich im mittelalterlichen Altstadtbereich der Stadt Neumünster. Es ist hier in jedem Fall mit archäologischen Denkmälern im Boden zu rechnen, die durch Abriss- und Bautätigkeiten beeinträchtigt oder zerstört werden könnten. Es ist daher mit detaillierten Plänen und ggf. durch archäologische Voruntersuchungen zu prüfen in welchem Umfang archäologische Denkmale betroffen sind. Die Stellungnahme des archäologischen Landesamtes ist zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Nach der bisherigen Einschätzung wird durch die geplante Bebauung der Denkmalwert der eingetragenen Kulturdenkmale in ihrer unmittelbaren Umgebung zumindest beeinträchtigt, so dass eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG erforderlich ist. Ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, müsste im Rahmen des Bauantragsverfahrens für jedes betroffene Kulturdenkmal gesondert geprüft werden. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wäre eine Genehmigung nach § 7 Abs. 2 zu versagen.</p> <p>Die Überbauung eines riesigen Areals einer Innenstadt – verbunden mit dem Verlust zahlreicher Kulturdenkmale innerhalb des Planungsgebietes und der Gefährdung weiterer Kulturdenkmale in der unmittelbaren Umgebung - ist zudem möglicherweise nach § 7 Abs. 1 Satz 3 als eine Maßnahme von überregionaler Bedeutung einzustufen. Bei Gefahr für den Denkmalwert der betroffenen Objekte müsste hier im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde steht für Beratungen und Abstimmungen zugunsten einer abschließenden Planung, die die Erhaltung und die Nutzung der Kulturdenkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sicherstellt, gerne zur Verfügung.</p>	<p><b><u>Die Anregung wurde berücksichtigt.</u></b> Am 02.03.2012 fand ein Termin statt. Dem Archäologischen Landesamt werden die entsprechenden Möglichkeiten eingeräumt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass bei der weiteren architektonischen Ausarbeitung des Einkaufszentrums ein besonderer Wert auf die Kubatur und die Fassadengestaltung gelegt wird.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>
54	<p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Bauaufsicht als untere Bauaufsichtsbehörde - 17.01.2012</u></b></p> <p>27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß Stellplatzerlass Richtzahlentabelle 3.3 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> VK → 1.800 Stellplätze Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes sind per Baulast abzusichern.</p>	<p><b><u>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt,</u></b> als dass im weiteren Bauleitplanverfahren geprüft werden wird, ob der zu führende Stellplatznachweis ggf. modifiziert werden kann.</p>
55	<p><b><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 15.12.2011</u></b></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
56	<b><u>Fachdienst Bauen und Umwelt, Abt. Tiefbau, Allg. Verkehrsaufsicht</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
61	<b><u>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreisbauamt</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
68	<b><u>Amt Nortorfer Land, Der Amtsdirektor, für die Gemeinde Krogaspe - 25.01.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
69	<b><u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek - 04.01.2012</u></b>  Wasbek nicht betroffen.	Keine Anregungen vorgetragen.
70 / 71	<b><u>Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt - 05.01.2012</u></b>  In Bezug auf Ihr Schreiben vom 29.12.2011 bestätige ich Ihnen, dass seitens der Gemeinde Padenstedt und Ehndorf keine Bedenken und Anregungen zu den o. g. Bauleitplänen vorgetragen werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<b><u>Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt - 20.02.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
73 / 74	<b><u>Amt Bokhorst-Wankendorf, Der Amtsvorsteher für die Gemeinden Großbarrie, Tasdorf und Wankendorf - 31.01.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
76	<b><u>Landrätin des Kreises Segeberg, Fachdienst Räumliche Planung und Entwicklung - 18.01.2012</u></b>  Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:  <u>Unterhaltung und Ausbau von Straßen</u> Keine Bedenken keine Kreisstraße betroffen.  <u>Untere Bauaufsicht</u> Keine Stellungnahme  <u>Vorbeugender Brandschutz</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.  <u>Räumliche Planung und Entwicklung</u> Keine Anregungen  <u>Denkmalschutz</u> Keine Stellungnahme  <u>Naturschutz</u> Keine Anregungen	<b><u>Keine Anregungen vorgetragen.</u></b>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p><u>Wasser, Boden, Abfall</u> Abwasser: Keine Bedenken Bodenschutz: Keine Bedenken</p> <p><u>Umweltmedizin und Seuchenhygiene</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Verkehrsordnung</u> Keine Stellungnahme</p>	
78	<p><b><u>Gemeinde Boostedt</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
79	<p><b><u>Amt Bad Bramstedt-Land, Der Amtsvorsteher</u></b> <b><u>- 05.01.2012</u></b></p> <p>Bezug nehmend auf das o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Großenaspe keine Bedenken bestehen.</p> <p>Insofern bitte ich um Kenntnisnahme und verbleibe</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
81	<p><b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Regionalentwicklung und Regionalplanung, IV 22 - 22.12.2011</u></b></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (frühzeitige Behördenbeteiligung) zur geplanten Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einkaufszentrum Innenstadt“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ für das Gebiet zwischen „Am Teich 1 - 8, Gänsemarkt, Kaiserstraße, Bahnhofstraße mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 35 - 41 und der Fabrikstraße 2 - 22“ der Stadt Neumünster zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit bis zu 25.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche incl. der am Standort bestehenden Verkaufsflächen (laut Ziffer 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 sogar bis zu 27.000 m<sup>2</sup>) sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich bereits am 09. November 2011 aus landes- und regionalplanerischer Sicht vorläufig Stellung genommen und eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der entsprechenden Gutachten und einer entsprechend konkretisierten Bauleitplanung in Aussicht gestellt.</p> <p>Gegenüber dem Planungsstand der Stellungnahme vom 09. November 2011 haben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, ergeben.</p> <p>Insoweit verweise ich auf den Inhalt und Tenor meiner</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
82	<p>Stellungnahme vom 09. November 2011.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p><b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
85	<p><b><u>Einzelhandelsverband Nord e. V. - 11.01.2012</u></b></p> <p>Zunächst einmal herzlichen Dank dafür, dass wir die Gelegenheit erhalten, uns zu den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes Nr. 1990 sowie des Bebauungsplanes Nr. 104 zu äußern. Dies tun wir wie folgt:</p> <p>Die vorgesehenen Planänderungen dienen der Realisierung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster. Hierüber ist in den vergangenen Jahren intensiv diskutiert worden. Wir haben im Zuge vieler Gespräche und Veranstaltungen deutlich gemacht, dass der hier überplante Standortbereich aus städtebaulicher Sicht allenfalls zweite Wahl ist. Wir teilen allerdings auch die Auffassung, dass eine Aufwertung des innerstädtischen Einkaufsbereiches der Stadt Neumünster empfehlenswert ist. Gemeinsam mit den Verfassern des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster sehen wir diese allerdings in erster Linie in einer qualitativen Angebotsverbesserung. Wir stimmen ebenfalls mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept darin überein, dass eine quantitative Angebotsveränderung der Neumünsteraner Innenstadt insbesondere für Einzelhandelsprojekte mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer besonderen Betrachtung bedürfen. Es heißt hierzu wörtlich: „Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen (bandförmigen) Strukturen der Neumünsteraner Innenstadt, der bestehenden Leerstandsproblematik im Innenstadtbereich (insbesondere in den Randbereichen des Geschäftszentrums) und der eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume, ist für Einzelprojekte mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine gelungene städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen notwendig. Daher ist bei solchen Vorhaben - auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt - die Verträglichkeit mit den städtebaulichen und funktionalen Strukturen des Innenstadtbereichs sowie den Nahversorgungsstrukturen in Neumünster gesondert und sorgfältig zu überprüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.“</p> <p>Diese Aussage hat unsere ausdrückliche Zustimmung gefunden. Wir halten sie allerdings mit der in Planung befindlichen Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 27.000 m<sup>2</sup> nicht vereinbar.</p> <p>Der Begründung zum B-Plan lässt sich insoweit lediglich</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Abschließende Aussagen zum geplanten Einkaufszentrum sind erst nach Vorlage der entsprechenden Gutachten möglich.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
86	<p>entnehmen, dass eine weitergehende gutachterliche Betrachtung der Planungsauswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen in Auftrag gegeben worden ist. Eine abschließende Beurteilung ist uns nicht allein wegen des noch ausstehenden Gutachtens sondern auch deshalb nicht möglich, weil jegliche Angaben über die vorgesehene Sortimentsstruktur derzeit fehlt.</p> <p>Eine Größenordnung von ca. 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dürfte allerdings den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster nach unserem Dafürhalten nicht entsprechen.</p> <p>Ergänzend dazu haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Einkaufszentrums. Bereits ohne die geplanten Verkaufsflächen ergeben sich schon heute tlw. erhebliche Verkehrsdichten im Bereich des Großfleckens und diesem zuführende oder abfließende Straßen. Die Realisierung eines Einkaufszentrums der geplanten Größenordnung wird einen zusätzlichen erheblichen Verkehrsfluss auslösen. Nach unserer Einschätzung ist die verkehrliche Infrastruktur des Innenstadtbereichs in der derzeitigen Form nicht geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr vollends aufzunehmen.</p> <p>Wir halten nach dem Vorgesagten eine umfassende Verträglichkeitsuntersuchung sowie ein dezidiertes Verkehrsgutachten für erforderlich und regen an, eine Entscheidung über diesen B-Plan und auch die F-Planänderung nicht ohne eine Vorlage und dezidierte Bewertung dieser Untersuchungen zu treffen. Gern nehmen wir dann auch noch einmal ausführlicher Stellung.</p> <p><b><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG), - 12.01.2012</u></b></p> <p>Für die Möglichkeit, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung zu der oben bezeichneten Planung zu nehmen, bedanken wir uns.</p> <p>Die Planung für das „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ ist zunächst vor dem Hintergrund der räumlich-strukturellen Situation des Einzelhandels von Neumünster zu beurteilen. Diese ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass das Hauptgeschäftszentrum, also die „klassische“ Innenstadt, mit einem Verkaufsflächenbestand des Einzelhandels von rd. 43.000 m<sup>2</sup> weniger als 18 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels in Neumünster umfasst. Diese Werte liegen weit unterhalb derjenigen vergleichbarer Städte. So beträgt der Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels der Innenstadt Flensburgs rd. 30 % des gesamten Verkaufsflächenbestandes der Stdt, die absolute Größe der Verkaufsfläche des innerstädtischen Einzelhandels von Flensburg liegt bei knapp 70.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der geringe Verkaufsflächenanteil des innerstädtischen Einzelhandels in Neumünster stellt ein strukturelles Defizit dar.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</u></b>, sie entsprechen den Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>welches durch die geringe absolute Größe der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche des Hauptgeschäftszentrums noch verschärft wird. Mit lediglich 43.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt die einzelhandelsrelevante Größe des Hauptgeschäftszentrums deutlich unterhalb der für ein Oberzentrum mit Versorgungsfunktion für einen weit über die Ortsgrenzen hinausgehenden Einzugsbereich notwendigen Mindestgröße: Dem innerstädtischen Einzelhandel Neumünsters mangelt es an der im Wettbewerb erforderlichen „kritischen Masse“. Dieser Mangel spiegelt sich auch in unzureichender Qualität und Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebots wider.</p> <p>Diese unbefriedigende räumlich-strukturelle Situation wird sich durch die Ansiedlung des im Bau befindlichen Factory Outlet Centers am Südrand Neumünsters noch weiter zu Lasten der Innenstadt verschärfen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine auf eine nennenswerte Ausweitung des innerstädtischen Verkaufsflächenangebotes gerichtete Planung grundsätzlich zu begrüßen.</p> <p>Die vorliegende Planung erfüllt allerdings die Voraussetzungen einer adäquaten „Ertüchtigung“ des innerstädtischen Einzelhandels von Neumünster nicht:</p> <p>Zunächst stellt ein geschlossenes Einkaufszentrum grundsätzlich keine organische Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels dar; es handelt sich vielmehr um eine vom benachbarten Einzelhandel baulich und funktional getrennte Verkaufseinrichtung. Einkaufszentren - auch innerstädtische Einkaufszentren - zeichnen sich durch einen gewissen Autismus, eine Introvertiertheit aus. Sie genügen sich in aller Regel selbst. Die regelmäßig von den Entwicklern und Betreibern derartiger Verkaufseinrichtungen behauptete befruchtende Wirkung auf die kommerzielle Nachbarschaft ist bestenfalls sehr begrenzt. Nicht selten überwiegen die Nachteile für den „gewachsenen“ Einzelhandel. Beispielhaft sei aus einer jüngeren Veröffentlichung wie folgt zitiert: „Im Herzen der knapp 60.000-Einwohner-Stadt (Hameln) befindet sich die „Stadtgalerie Hameln“, ein 2008 eröffnetes Einkaufszentrum ... Hinter den Fassaden befinden sich 19.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Einzelhandelsfläche - offensichtlich zu viel für die kleine Stadt. ‚Seit der Eröffnung des Centers sind die Gewerbetriebe in Hameln um 50 % gefallen‘, sagt der Hamelner Stadtforscher Klaus-Peter Möller. Die Rechnung der Stadt, mit dem Einkaufscenter neue Käufer anzulocken, ist bis dato nicht aufgegangen. Stattdessen ist es in Hameln zu einem offenen Verdrängungswettbewerb gekommen. Seit der Eröffnung der „Stadtgalerie“ haben 75 der insgesamt 180 Hamelner Innenstadtgeschäfte ihre Mieter gewechselt. Wo früher ein gut sortierter Fachhandel blühte, prägen immer mehr Handy-Geschäfte und Billiganbieter das Bild. Innerhalb von zwei Jahren haben sich in den Einkaufsstraßen gleich fünf Ein-Euro-Läden angesiedelt. ‚Die Umsätze der Einzelhändler sind um 25 - 35 % zurückgegangen‘ sagt Möller. Zu viel für manches kleine Geschäft.“ („Welt am Sonntag“ vom 18. Dezember 2011)</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster und die Vorhabenträger vertreten eine gegenläufige Auffassung.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die Ansiedlung eines geschlossenen Einkaufszentrums ist per se keine optimale stadtentwicklungspolitische Maßnahme wenn es darum geht, den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel organisch und nachhaltig zu stärken.</p> <p>Vorliegend kommt hinzu, dass der Standort des geplanten Einkaufszentrums die vorhandenen Einzelhandels-Flächen nicht nahtlos ergänzt, sondern außerhalb der bisherigen Auflagen liegt. Es handelt sich - bezogen auf die Hauptgeschäftslage - im Grunde um eine Randlage. Das projektierte Einkaufszentrum liegt zwar in der Nachbarschaft des vorhandenen Zentrums, aber diese Nachbarschaft ist nicht eng genug, als dass stärkere Verknüpfungen zwischen den Standorten zu erwarten wären.</p> <p>Verstärkt wird der Nachteil der Randlage des geplanten Einkaufszentrums durch die vorgesehene Größe von 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bezogen auf den vorhandenen Verkaufsflächenbestand von 43.000 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Verkaufsflächenerweiterung um 58 %. Das liegt weit jenseits einer stadtverträglichen Größenordnung.</p> <p>In einer vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Auftrag gegebenen Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren ist als Ergebnis der Untersuchung die Empfehlung abgegeben worden, dass eine Verkaufsflächenerweiterung von 15 % bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche und eine absolute Größe von 15.000 m<sup>2</sup> für innerstädtische Einkaufszentren nicht überschritten werden sollten. Selbst wenn man diese Empfehlung als zu eng beurteilt, liegen die zu erwartenden Werte in Neumünster weit jenseits dieser Verträglichkeitsschwellen.</p> <p>Vor dem Hintergrund bestenfalls stagnierender Einzelhandelsumsätze bedeutet ein Verkaufszuwachs von 58 % im innerstädtischen Einzelhandel von Neumünster die Einleitung eines massiven Verdrängungswettbewerbs, an dessen Ende die gewachsenen Einzelhandelslagen mit Ausnahme vielleicht der unmittelbaren Umgebung des neuen Einkaufszentrums aus dem Markt ausscheiden oder bestenfalls in triviale Nutzungen umgewandelt werden.</p> <p>Zusammenfassend halten wir die <u>Form</u> der unbestreitbar notwendigen Verkaufsflächenausweitung des Stadtzentrums, den <u>Mikro-Standort</u> sowie die <u>Größenordnung</u> der geplanten Einzelhandels-Agglomeration für sehr problematisch. Die als Ausfluss der gegenwärtigen Planungen zu erwartenden Auswirkungen auf das gewachsene Geschäftszentrum sollten daher gutachterlich untersucht werden, um ggf. wenigstens die geplante Größe des Einkaufszentrums zu verringern.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist mit Nachdruck auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster zu verweisen, in welchem deutlich herausgearbeitet wurde, dass „absatzwirtschaftliche Spielräume“ für den Neumünsteraner Einzelhandel im Grundsatz fehlen. Diese Globalbetrachtung ist - auch nach dem Einzelhandels- und Zentren-</p>	<p><b><u>Den Ausführungen wird nicht zugestimmt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass mit der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums ein Beitrag zur Reaktivierung von zur Zeit mindergenutzten innerstädtischen Flächen erfolgt, und dass durch die Anbindung an den Gänsemarkt die Anknüpfung an die 1 A-Lage möglich ist.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die endgültige Größe des geplanten Einkaufszentrums wird in der beauftragten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ermittelt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen entsprechen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</u></b> Dort wird allerdings auch postuliert, dass trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Spielräume eine weitere Einzelhandelsentwicklung sinnvoll sein kann.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>konzept für die Stadt Neumünster - nach Standorten zu differenzieren. So sind insbesondere Investitionen zu begrüßen, die die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotsstruktur des Einzelhandels in Neumünster zum Ziel haben. Dazu zählt die Vergrößerung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots. Nach ausdrücklicher Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt ist jedoch Voraussetzung einer derartigen Verkaufsflächenausweitung des innerstädtischen Einzelhandels „eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter“.</p> <p>Nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens bleibt weiterer Sachvortrag vorbehalten.</p>	
88	<p><b><u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3</u></b> <b><u>- 23.01.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<p><b><u>Stadtteilbeirat Stadtmitte</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
90	<p><b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u></b> <b><u>- 22.12.2011</u></b></p> <p>In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
92	<p><b><u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
93	<p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Tiefbau / Straßenplanung</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
95	<p><b><u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum - 15.12.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
97	<p><b><u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Erschließung - 15.12.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<p><b><u>Fachdienst Bau und Umwelt, Abt. Tiefbau / Kanalplanung - 20.12.2011</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
100	<p><b><u>Stadtverwaltung Bad Bramstedt, Der Bürgermeister - 09.01.2012</u></b></p> <p>Mit Schreiben vom 12.12.2011 (zum Az.: 61-20-02-37 und 61-26-104 ja-sta 40) haben Sie die Stadt Bad Bramstedt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 2 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung Ihrer städtebaulichen Planungen mit Zielrichtung der Schaffung von Baurechten für eine Sondergebietsnutzung ‚großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum‘ beteiligt und um Stellungnahme im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes, und zwar mit Fristsetzung zum 17.01.2012, gebeten.</p> <p>Angesichts des städtischen Termin- bzw. Sitzungskalenders wird es mir nicht möglich sein, Ihre Planungen im hier zuständigen Ausschuss für Planungs -und Umweltangelegenheiten fristgerecht und mit der gebotenen Intensität und Aufmerksamkeit zu prüfen und zu erörtern. Der Ausschuss tagt erst wieder am Montag, dem 23.01.2012. Ich darf deshalb um Fristverlängerung bis zum Ende der 4. Kalenderwoche bitten und werde meine Stellungnahme dann spätestens zum 27.01.2012 - ggfs. per Email vorab - vorlegen.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 26.01.2012</u></b></p> <p>Mit Schreiben vom 12.12.2011 sowie vom 10.01.2012 (Fristverlängerung) haben Sie mich im Hinblick auf die bestehende „raumordnerische Nachbarschaft“ an der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster für das „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ sowie an der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Neumünster für das Gebiet „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ beteiligt.</p> <p>Die Stadt Bad Bramstedt nimmt die städtebaulichen Planungen der Stadt Neumünster zur Kenntnis. Auch unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Planungen der Stadt Bad Bramstedt im Hinblick auf die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit ca. 10-12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind Anregungen, Hinweise und Bedenken der Stadt Bad Bramstedt zu Ihren aktuellen Planungen nicht vorzubringen.</p> <p>Im Rahmen der bestehenden partnerschaftlichen Verbindungen wünscht die Stadt Bad Bramstedt dem laufenden Planungsprozess und dessen späterer Realisierung in nachbarschaftlicher Verbundenheit viel Erfolg.</p>	<p>Dem Antrag auf Fristverlängerung wurde stattgegeben.</p> <p><b><u>Keine Anregungen vorgetragen.</u></b></p>
101	<p><b><u>Stadtverwaltung Bad Oldesloe, Der Bürgermeister, Fachbereich Bauamt</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>
102	<p><b><u>Stadt Bad Segeberg, Der Bürgermeister</u></b></p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
103	<b><u>Gemeinde Bordesholm, Der Bürgermeister</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
104	<b><u>Amtsverwaltung Bornhöved</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
105	<b><u>Stadtverwaltung Büdelsdorf, Der Bürgermeister</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
106	<b><u>Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Der Bürgermeister - 15.12.2011</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
107	<b><u>Gemeinde Hohenlockstedt, Amts- und Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt - 23.12.2011</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
108	<b><u>Amt Mittelholstein, Der Amtsdirektor für die Gemeinde Hohenwestedt - 03.01.2012</u></b>  In Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.12.2011 bestätige ich Ihnen, dass seitens der Gemeinde Hohenwestedt keine Bedenken und Anregungen zu den o. g. Bauleitplänen vorgetragen werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
109	<b><u>Stadt Kaltenkirchen, Der Bürgermeister - 16.01.2012</u></b>  Seitens der Stadt Kaltenkirchen werden zu der o. g. Planung keine Anregungen vorgetragen.  Ich bitte Sie, mich auch zukünftig an diesem Planverfahren zu beteiligen - insbesondere bei Vorlage der konkreten Sortiments- und Verkaufsflächenaufteilung.	Keine Anregungen vorgetragen.
110	<b><u>Stadt Kellinghusen, Der Bürgermeister - 16.01.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
111	<b><u>Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - 20.01.2012</u></b>  Mit Schreiben vom 12.12.2011 haben Sie uns gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ zur Stellungnahme aufgefordert.  Mit der Planung soll eine Nutzung im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit der Sonderform eines Einkaufszentrums (Größenordnung ca. 25.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) ermöglicht werden.  Da die Sortiments- und Verkaufsflächenaufteilung noch nicht vorliegt, kann ich noch keine Stellungnahme abgeben.  Ich bitte Sie, bei der noch anstehenden Verträglichkeitsuntersuchung die Auswirkungen für die Landeshauptstadt	<b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Endgültige Aussagen zur Verkaufsfläche und zu den mög-



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
112	<p>Kiel mit zu beleuchten.</p> <p><b><u>Amt Nortorfer Land, Der Amtsdirektor für Stadt Nortorf - 17.01.2012</u></b></p> <p>Zu den o. a. Bauleitplanungen nehme ich für die Stadt Nortorf wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Ansiedlung von 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentseinschränkung im zentrenrelevanten Bereich wird der Standort Unterzentrum Nortorf wesentlich beeinträchtigt. Die Steigerung der unterzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Nortorf durch umfangreiche und erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen wird durch den zu erwartenden Kaufkraftabfluss nach Neumünster in Frage gestellt.</p> <p>Es wird darum gebeten, das Amt Nortorfer Land über den Stand dieser Angelegenheit „auf dem Laufenden“ zu halten.</p>	<p>lichen Auswirkungen können erst nach Vorlage der beauftragten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Endgültige Aussagen zur Verkaufsfläche und zu den möglichen Auswirkungen können erst nach Vorlage der beauftragten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden.</p>
113	<p><b><u>Stadt Plön, Der Bürgermeister, Planung &amp; Umwelt - 11.01.2012</u></b></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
114	<p><b><u>Stadtverwaltung Preetz, Der Bürgermeister - 22.12.2011</u></b></p> <p>Ich danke Ihnen für die Beteiligung in den o. g. Verfahren.</p> <p>Der Ausschuss für Bauplanung hat sich in seiner Sitzung am 21.12.2011 mit der Angelegenheit befasst. Die Stadt Preetz bittet um Berücksichtigung in dem zu erstellenden Einzelhandelsgutachten. Es wäre der Nachweis zu führen, dass die innerstädtischen Versorgungsbereiche der Stadt Preetz nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Endgültige Aussagen zur Verkaufsfläche und zu den möglichen Auswirkungen können erst nach Vorlage der beauftragten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ermittelt werden.</p>
115	<p><b><u>Stadt Quickborn, Bauamt, Fachbereich Stadtentwicklung - 09.01.2012</u></b></p>	<p>Keine Anregungen vorgetragen.</p>
116	<p><b><u>Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister, Fachdienst Stadtentwicklung - 22.12.2011</u></b></p> <p>Zur Steigerung der Attraktivität und der Angebotsvielfalt in der Innenstadt beabsichtigt die Stadt Neumünster im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums in einer Größenordnung von ca. 27.000 m<sup>2</sup> zu schaffen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Rendsburg wird begrüßt, dass im Fall des o. g. Vorhabens ein integrierter und kein peripherer Standort gewählt wurde. Anregungen oder Hinweise zur</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 werden nicht vorgebracht.</p> <p>Für zukünftige Beteiligungsverfahren steht Ihnen zum Versand der Planunterlagen die Mailadresse stadtentwicklung@rendsburg.de zur Verfügung.</p>	
117	<p><b><u>Stadt Wahlstedt, Der Bürgermeister</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen
118	<p><b><u>Amt Bokhorst-Wankendorf, Der Amtsvorsteher für die Gemeinden Großbarrie, Tasdorf und Wankendorf - 31.01.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
119	<p><b><u>Katholische Pfarrei St. Maria-St. Vicelin, Bahnhofstraße 35, 24534 Neumünster - 12.01.2012</u></b></p> <p>Seit einiger Zeit ist bekannt, dass auf dem Gelände des Sager-Viertels ein Einkaufszentrum entstehen soll. Mehr zufällig bin ich nun Anfang der Woche durch die Bauabteilung des Erzbischöflichen Generalvikariats in Hamburg davon in Kenntnis gesetzt worden, dass zwecks „Frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - ...“ ein Schreiben der Stadtverwaltung versandt wurde.</p> <p>Unter den über 100 Adressaten ist jedoch die Kath. Pfarrei St. Maria-St. Vicelin Neumünster als unmittelbar betroffene Nachbarin des geplanten Projektes nicht erfasst und aufgeführt. Da unsere Pfarrei als juristische Person im Sinne der „Träger öffentlicher Belange“ darauf sicher Anspruch erheben kann, bitte ich Sie, diesen Nachtrag zu veranlassen. Nicht zuletzt aus obigem Grund beantrage ich hiermit eine Fristverlängerung für die Abgabe von Stellungnahmen zum geplanten Projekt, da wir intern in gemeindlichen Gremien (u. a. im Bauausschuss des Kirchenvorstandes) diese Fragen besprechen müssen.</p> <p>Zugleich informiere ich Sie hiermit, dass seitens unserer Pfarrei das Baureferat im Erzbischöflichen Generalvikariat in Hamburg - in enger Kooperation mit einem Architekturbüro - mit der Wahrnehmung unserer Interessen offiziell beauftragt werden wird.</p> <p>Auch möchte ich unser Interesse ausdrücken, in naher Zukunft mit Ihnen die Situation vor Ort einmal gemeinsam zu reflektieren.</p> <p>Mit der Bitte um Bestätigung für den Eingang dieses Schreibens und mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Entsprechend - inzwischen aufgehobener landesrechtlicher Vorgaben - ist die Pfarrgemeinde kein TÖB; im vorliegenden Fall ist Erzbisum Hamburg der zuständige TÖB.</p> <p><b><u>Die Anregung wurde aufgenommen.</u></b></p>
120	<p><b><u>Anwohner der Bahnhofstraße 24534 Neumünster (Name anonymisiert) - 13.01.2012</u></b></p> <p>Als Anwohner der Bahnhofstraße lege ich gegen den o. g. Bebauungsplan Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p>	



- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
	<p>Es fehlt eine schlüssige Verkehrsplanung, die dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen gut gerecht wird und eine flüssige Verkehrsabwicklung bietet.</p> <p>Ich fürchte, unser Unternehmen, Rainer Stüben GmbH fuß &amp; schuh Orthopädie, wird wegen ständiger Staubildung für unsere Patienten und Kunden deutlich schlechter zu erreichen sein.</p> <p>Unsere Erweiterungspläne wären dann in Frage gestellt. Außerdem verursacht dieser Verkehr Lärm- und Immissionsbelastungen, die noch verstärkt werden durch die Parkdeck-Rampenführung an der Rückseite meines Grundstücks.</p> <p>Die anliegenden Müllplätze, Mitarbeiterparkplätze, Ausgänge und Zuliefferrampen lassen eine erhebliche Belästigung erwarten, auch wenn vorgeschriebene Abstände eingehalten werden.</p> <p>Der Abriss der alten Färberei gefährdet u. U. mein angrenzendes Werkstattgebäude.</p> <p>Die zu erwartenden gewaltigen Bautätigkeiten mit Grundwasserabsenkungen und großen Fundament-Gründungsmaßnahmen können die Bodenverhältnisse für die Anlieger negativ verändern und deren vorhandenen oder nicht vorhandenen Fundamente gefährden und Einstürze oder Beschädigungen verursachen. Baulärm und -verkehr belästigen zusätzlich.</p> <p>Ungleichbehandlung sehe ich in der Tatsache, dass mein Grundstück als Mischgebiet bezeichnet wird, während ringsherum großflächige Einzelhandelsbebauung erlaubt ist.</p> <p>Auf der Informationsveranstaltung im letzten Monat wurde der optische Rundgang nur halb durchgeführt. Gezeigt wurden nur die beiden großen Eingangssituationen und die bescheidene Anbindung der Kirche. Der große Rest wurde uns vorenthalten - vielleicht nicht ohne Grund. Ein Modell könnte sehr hilfreich sein.</p> <p>Äußerst mangelhaft finde ich das Informationsverhalten von Stadt und Investoren, die uns als direkte Nachbarn weder angesprochen noch schriftlich aufgeklärt und befragt haben!</p> <p>Für die Zukunft sehe ich meine Nachbarrechte bedroht. Gleichwohl planen wir im Zuge des Generationswechsels eine Erweiterung unseres Unternehmens und begrüßen eine Belebung des Umfeldes.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Gutachten zum Thema Verkehr und Lärm liegen noch nicht vor, so dass abschließende Aussagen zur Verkehrsführung bzw. Lärmthematik nicht möglich sind. Aus den Gutachten können sich noch Änderungen am städtebaulichen wie dem architektonischen Entwurf ergeben.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass im Genehmigungsverfahren für den Abriss der Färberei bzw. des Neubaus des Einkaufszentrums entsprechende Auflagen erteilt werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Eine Ungleichbehandlung liegt nicht vor. Auch in einem Mischgebiet ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung - sofern die städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind - zulässig.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>