



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
03	<u>Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nord, Ressort PTI 12 - 19.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
04	<u>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Abt. Facility Management</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
10	<p><u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg - 10.12.2012</u></p> <p>Gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Neumünster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>1. Im Zuge des innerstädtischen Ringes werden die verkehrsabhängigen Kreuzungslichtsignalanlagen derzeit koordiniert betrieben. Es ist vorgesehen, die Signalisierung im Bereich des innerstädtischen Ringes anzupassen. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei der Abwicklung des Verkehrsaufkommens die Sicherheit und Leichtigkeit gewährleistet bleibt. Die Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Ringes ist gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg nachzuweisen.</p> <p>2. Sollte sich dennoch nach erfolgter Umsetzung der Anpassung der Signalisierung eine merkbare Verschlechterung bei der Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Bereich des innerstädtischen Ringes ergeben, sind die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen (z. B. Neuinstallation, zusätzliche Anpassungen der vorhandenen Steuerung, bauliche Veränderungen sowie weitergehende Maßnahmen) mit den daraus resultierenden Kosten vom Erschließungsträger zu veranlassen / zu übernehmen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg abzustimmen.</p> <p>Gem. § 3 (2) BauGB bitte ich, mir das Prüfungsergebnis meiner abgegebenen Stellungnahme mitzuteilen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Im Rahmen der Planung der LSA-Steuerung wird der Nachweis gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg geführt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster geht nach der Maßnahmenumsetzung nicht von einer Verschlechterung der Situation aus. Sollte es Anpassungsbedarf geben, werden die notwendigen Maßnahmen veranlasst.</p>
12	<p><u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 06.12.2012</u></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 25.01.2012 haben wir auf die archäologischen Belange im Bereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 104 hingewiesen.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
13	<p>Die Inhalte dieser Stellungnahme und einer Besprechung vom 02.03.2012 im Archäologischen Landesamt sind in den Planunterlagen richtig wiedergegeben. Entsprechend sind im Bereich der Grundstücke Am Teich 1 - 3 vor Beginn von Eingriffen in den Boden archäologische Untersuchungen durchzuführen, um zu prüfen, im welchem Umfang archäologische Denkmale betroffen sind, die dann ggf. durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind.</p> <p>Dieses ist in den der vorliegenden Planunterlagen eingearbeitet worden, so dass wir keine Bedenken haben. Unsere Stellungnahme vom 03.05.2012 ist weiterhin gültig.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 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 (BGBl. 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>Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein</u></b> <b><u>Antrag auf Fristverlängerung</u></b></p> <p>Dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein wurde ein Fristverlängerung bis zum 8. Februar 2013 angeboten.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 07.02.2013</u></b></p> <p>Gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz vom 12. Januar 2012, veröffentlicht im Amtsblatt Ausgabe vom 26.01.2012, sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen, dass diese Belange in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Kulturdenkmale und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestal-</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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
25	<p>tung ihrer Umgebung sichergestellt werden können.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege beurteilt die 37. Flächennutzungsplanänderung mit dem hieraus abgeleiteten Bebauungsplan Nr. 104 gemäß § 7 (3) DSchG als eine Gefahr für den Denkmalwert der Kulturdenkmale, so dass denkmalrechtliche Genehmigungen nach § 7 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich sein werden. Das Landesamt für Denkmalpflege als Obere Denkmalschutzbehörde verweist dabei auf die Ausführungen und Begründungen der Unteren Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall für jedes betroffene Kulturdenkmal gesondert geprüft werden. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wäre eine Genehmigung nach § 7 Abs. 2 zu versagen.</p> <p>Ich mache darauf aufmerksam, dass nach § 7 Abs. 1 Satz 3 das Vorhaben als eine Maßnahme von überregionaler Bedeutung eingestuft wird. Bei Gefahr für den Denkmalwert der betroffenen Objekte wird im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung daher die Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege als Obere Denkmalschutzbehörde eingeholt werden müssen.</p> <p><b><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster - 12.12.2012</u></b></p> <p>Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Im Ergebnis befürworten wir die Planung und begründen dies im Folgenden. Dabei fließen verschiedene Fragen und Anregungen mit ein.</p> <p><b><u>I. Ausgangslage, grundsätzliche Anmerkungen</u></b></p> <p>1. Das nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neumünster beschreibt die Situation: mangels qualitativen und quantitativen Besatzes (nur 18 % der VK-Fläche liegen im definierten Hauptgeschäftsbereich – EHZK 2008 S. 34) nehmen Handel und Dienstleistungen ihre städtebauliche Funktion kaum wahr. Die urbane Zentralität eines Oberzentrums Neumünster ist nur schwach ausgeprägt. Die Attraktivität ist gering. Maßgebliche Impulse zur Verbesserung der Situation waren in den letzten Jahren nicht wahrnehmbar. Viele Neumünsteranerinnen und Neumünsteraner nehmen den Großflecken als das Einkaufsziel nicht (mehr) wahr. Die Bedeutung städtischer Zentralität geht aber weit über die Anliegen des Handels hinaus. Mit dem B-Plan entscheidet die Ratsversammlung zum Beispiel auch darüber, ob mit einer attraktiven Innenstadt es der neumünsteraner Industrie leichter fällt, in Zukunft Fachkräfte und deren Familien anzuwerben und hier zu halten. Aus dem gleichen Grunde wichtig ist ein attraktiver Stadtkern für die Wohnungswirtschaft, für den</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und mit den Anregungen der unteren Denkmalbehörde behandelt.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Im Bereich des südlichen Großfleckens hat sich in den letzten Jahren ein Wandel dahingehend abgezeichnet, dass sich dort vermehrt kleinteiliger Facheinzelhandel in ansprechender Qualität angesiedelt hat.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Arbeitsmarkt über die städtischen Grenzen hinaus, für alle Facetten der Dienstleistungsbrachen. Wir sehen die realistische Chance, dass sich die unbefriedigende Ausgangssituation durch ein Einkaufszentrum ändert. Die Größenordnung von 22.800 m<sup>2</sup> führt nach der Begründung zum B-Plan (in der Übernahme dort textgleich mit der Verträglichkeitsanalyse von April und Juli 2012) allerdings zu erheblichen Belastungen. Sie müssen ernst genommen werden. Die dort dargestellten Szenarien und Bewertungen bedürfen dessen ungeachtet einer differenzierten Betrachtung.</p> <p>Bauleitplanungsrechtlich zumindest nahegelegt ist für solche Analysen das „worst-case“-Szenario. Das führt gleichsam automatisch dazu, dass sich die Bewertung in Politik und Öffentlichkeit sehr stark am Negativen orientiert; es führt zugleich zu der häufig unausgesprochenen, aus unserer Sicht irrigen Annahme, ohne ein solches Vorhaben bliebe der Status Quo einigermaßen gesichert.</p> <p>Solche Verträglichkeitsgutachten beschreiben jedoch nicht, „was kommt“, sondern erläutern und stecken einen Rahmen ab, der sich allerdings nicht ins Positive wendet, keine Potenzialanalyse ist und deshalb auch nicht die Chancen beschreibt.</p> <p>Der Handel gehört seit Jahrzehnten (beginnend spätestens mit der Revolution durch das Auftreten von Warenhäusern in den 1890er Jahren) zu den am meisten dynamischen, innovationsstärksten Branchen. Onlinehandel und Einkaufszentren sind derzeit Ausdruck dieser Dynamik. Der Einzelhandel ist von je her durch sehr hohen Wettbewerbsdruck geprägt. Dies führt zu ständigem Wandel, der wiederum die funktionale Struktur und das Erscheinungsbild einer Innenstadt mitprägt. Vor diesem Hintergrund lautet deshalb die eigentliche Fragestellung, was die Stadt Neumünster erreichen will, was die politische Zielsetzung ist. Dass eine erfolgreiche Umsetzung nicht allein von kommunalpolitischen Entscheidungen abhängt, sondern von sehr viel mehr „Playern“, ist allen Beteiligten bewusst.</p> <p>2.</p> <p>Im konkreten Fall muss die Bauleitplanung deshalb darauf ausgerichtet sein, die absehbaren Effekte, die von einem Einkaufszentrum (EKZ) ausgehen, so zu kanalisieren und nutzbar zu machen, dass möglichst viele Areale des Hauptgeschäftsbereichs und mittelbar der ganzen Stadt positiv beeinflusst werden.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan macht deutlich (S. 87 Mitte), dass das nicht einfach wird. Einer der nur bedingt zu beeinflussenden Faktoren ist die Mietpreissensibilität (was ist für den jeweiligen Handel vertretbar?) und die Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs, primär aber am Großflecken. Denn die Leerstandsproblematik und die Fluktuationsraten werden sehr stark durch Art und Nutzbarkeit der Baulichkeiten und die Mietpreise definiert. Generell verlangt der Betrieb von Handelsimmobilien von den Grundstückseigentümern immer mehr Professionalität, die nicht überall vorhanden ist.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Wie bereits in der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen wurde, kann das Planvorhaben – insbesondere unter Berücksichtigung der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen (vgl. hierzu Tabelle 32 auf S. 126 der Verträglichkeitsanalyse) – die zukünftige Entwicklung der Neumünsteraner Innenstadt positiv beeinflussen, wenn insbesondere auch die aufgezeigten „städtebaulichen wie betriebsspezifischen Integrationskriterien“ (vgl. hierzu formulierte Kriterien auf S. 128 der Verträglichkeitsanalyse) durch das Planvorhaben erfüllt werden.</p> <p>Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass bei Realisierung des Planvorhabens eine Verschiebung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu erwarten ist (siehe ausführlicher unten).</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Möglichkeiten, solche Dienstleistungen von qualifizierten Unternehmen z. B. aus dem Maklerbereich einzukaufen, werden nicht immer wahrgenommen. Zum Teil sind kurzfristige Renditeinteressen dominant.</p> <p>Diese Problematik besteht nach unserer Überzeugung für den Hauptgeschäftsbereich schon jetzt. Der Handlungsdruck wird durch das EKZ nur verstärkt, nicht ausgelöst. Diese Verstärkung des Handlungsdrucks muss nicht negativ bewertet werden. Aufgrund des beträchtlichen Nachholbedarfs braucht die Stadt einen Anstoß, der Investitionen auslöst. Dennoch verfügt die Stadt über genügend Optionen, die notwendige Anpassung positiv zu beeinflussen.</p> <p><u>II. Im Einzelnen</u></p> <p>1. Es ist allgemein anerkannt, dass hohe Kopplungsquoten der Kundenströme (zum / vom EKZ) nicht nur eine gute städtebauliche Integration in das Stadtbild voraussetzen, sondern auch eine baulich-gestalterische Offenheit, was Zutritts- und Ausgangsmöglichkeiten bei einem EKZ betrifft. Die B-Plan-Begründung (Seite 73) deutet wegen der im Hinblick auf die städtebauliche Integrationsmöglichkeit „suboptimalen“ Lage des EKZ an, dass sich der Kern des Hauptgeschäftsbereichs mehr nach Norden verschieben könnte (Gänsemarkt / Kuhberg / Christianstraße / Mühlenstraße). Ob damit die ursprüngliche Keimzelle des städtischen Neumünster mehr in den Fokus rückt, sehen wir nicht ab. Für eine Diskussion scheint uns aber wichtig darauf hinzuweisen, dass Funktionalität und Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Gefüges dadurch nicht geopfert, sondern verlagert würden. I-a-Lagen sind nicht vorgegeben oder gar städtebaulich garantiert; sie werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern mitgeprägt - oder eben auch nicht; dass diese Prägung auch von der Stadt maßgeblich mit beeinflusst wird, bedarf keiner Betonung. Eine solche Verlagerung ist nicht selten zu beobachten. Deshalb sollte sie nicht per se und vorab gedanklich ausgeschlossen werden. Die derzeitige „Unternutzung“ des Sager-Viertels ist kein natürlicher Zustand. Das bedeutet positiv gewendet: Der Fokus ist nicht nur auf die Begrenzung negativer Auswirkungen auf bestehende Lagen am mittleren und südlichen Kleinflecken und dessen Nebenstraßen zu lenken. Er sollte sich zugleich auch auf positive Effekte nördlich des Gänsemarktes richten und sie in Betracht ziehen.</p> <p>2. Mit einem EKZ besteht die Chance, das Niveau des Handels im Hauptgeschäftsbereich qualitativ und quantitativ mit anzuheben. Der Beschreibung in der Begründung (Seite 69 – 72) stimmen wir ausdrücklich zu. Durch die aus Sicht der Kundinnen und Kunden hohe Attraktivität eines EKZ kann es zu einer Herabsetzung der Kunden- und Laufrequenz in den bisherigen I-a-Lagen des Großflecken und darüber hinaus kommen. Aus Kreisen des Handels hören wir allerdings, dass die Frequenzen auch im nördlichen Bereich des Großflecken spätestens seit 2006 sinken und noch</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Auf den Widerspruch und die Abwägung der positiven wie negativen Aspekte einer möglichen Vorhabenrealisierung wird bereits im Fazit der vorliegenden raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse hingewiesen. Hier heißt u.a. auf S.127f.: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“</p> <p>Demgegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt der Innenstadt in bislang unterrepräsentierten Branchen (v. a. Elektronik) sowie in der Innenstadtleitbranche Bekleidung/ Schuhe/ Sport durch eine Ansiedlung bislang fehlender „Labels“ bzw. namhafter Betreiber. Darüber hinaus würde die Neuansiedlung zu einer Zentralitätserhöhung des Oberzentrums Neumünster in den projektrelevanten Branchen von 1,3 auf 1,4 führen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>geringe positive Effekte in der letzten Zeit durch das DOC und das Citymanagement eingetreten sind. Die Gefahr rückläufiger Kundenfrequenzen ist deshalb nicht am Angebot eines EKZ festzumachen: sie verfestigen sich, auch wenn ein EKZ nicht käme. Kundinnen und Kunden erwarten ganz bestimmte Angebote und Marken in modernen Präsentationsformen und Vielfalt. Werden diese Erwartungen nicht erfüllt, wandert die darauf ausgerichtete Kaufkraft ab.</p> <p>Diese Kundenerwartungen muss Neumünster auch im Hinblick auf seine Oberzentren-Funktion erfüllen. Übernimmt der Hauptgeschäftsbereich (also ein EKZ oder – nach den bisherigen Erfahrungen allerdings weniger wahrscheinlich – die Unternehmen im Bestand) diese Aufgabe nicht, kommt es zu Trading-Down-Effekten.</p> <p>3. Neumünster hat über den Stadtmarketingverein und seinen Beirat ein erfolgreiches City-Management installiert, das derzeit mit finanzieller Beteiligung der Stadt aus DOC-Mitteln läuft. Diese Finanzierungsform ist befristet und bedarf mittelfristig einer neuen Absicherung. Es wird deshalb darauf ankommen, einen Partner zu haben, der sich einerseits mit engagiert, andererseits eigene finanzielle Mittel erbringt, die koordiniert mit den Aktivitäten des City-Management auch für den Einkaufsstandort Neumünster insgesamt werbewirksam werden. Ganz generell wird entscheidend sein, unter Einschluss des DOC, Nortex u. a. interessierten Anbietern sowie der größeren touristisch ausgerichteten Unternehmen zu Gemeinschaftsaktionen zu kommen. Dies umzusetzen gelingt mit einem qualifiziert geführten EKZ leichter als mit einer sehr kleinteiligen, heterogenen und auf die Finanzierung von Marketingmaßnahmen nicht immer ausgerichteten Einzelhandelsgruppe. Für sie besteht die Chance, Nutznießer einer deutlich höheren Dynamik zu werden.</p> <p><u>III. Verkehr</u></p> <p>Zur Frage der Konzeptionierung des Verkehrs in der Innenstadt hatten wir uns bereits mit Schreiben vom 25.07.2012 an den Herrn Oberbürgermeister und die Vorsitzenden der im Rat vertretenden Parteien ausführlich geäußert. Wir fassen diese Aussagen noch einmal zusammen:</p> <p>1. Zur Sicherung guter Kopplungsquoten muss die Gänsemarktkreuzung für Fußgänger und Radfahrer bequem querbar sein; optimal wäre eine „psychologische Ermunterung“ u. a. durch Straßengestaltung.</p>	<p><i>wobei einzelne Branchen (u. a. Bekleidung/Textilien, Sport und Freizeit) überproportionale Zuwächse zu verzeichnen hätte.“</i></p> <p>Insoweit sind die von der IHK gegebenen Hinweise hinsichtlich der möglichen Verschiebung der 1-a-Lage, einem potenziellen Attraktivitätsgewinn des innerstädtischen Einzelhandels sowie möglicher Synergieeffekte bzw. Kopplungsquoten zwischen Neuplanung und bestehendem Einzelhandel nachvollziehbar und zielführend. Insbesondere die mögliche Verschiebung der 1-a-Lage ist allerdings differenziert zu betrachten, da ein Einkaufszentrum im allgemeinen über andere Qualitäten verfügt wie bspw. eine historisch gewachsene Haupteinkaufslage (insbesondere in Bezug auf Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des öffentlichen Raumes). Bei der durchaus möglichen Verschiebung der Haupteinkaufslage sind diese Qualitätsveränderungen in die Abwägung miteinzustellen.</p> <p><b>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</b> dass für die Umgestaltung der Gänsemarktkreuzung und für die jeweiligen Verkehrsführungskonzepte Vorschläge erarbeitet wurden, die z. T. eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Gänsemarkt und Großflecken ermöglichen. Welches Konzept zur Umsetzung detaillierter weiterverfolgt werden soll, ist eine Entscheidung der Ratsversammlung. Die Erschließung des EKZ ist in jeder der aufgezeigten Varianten sichergestellt. Eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen EKZ und Großflecken liegt im Interesse des EKZ, ist aufgrund der vorhandenen und künftig zu erwartenden Ver-</p>

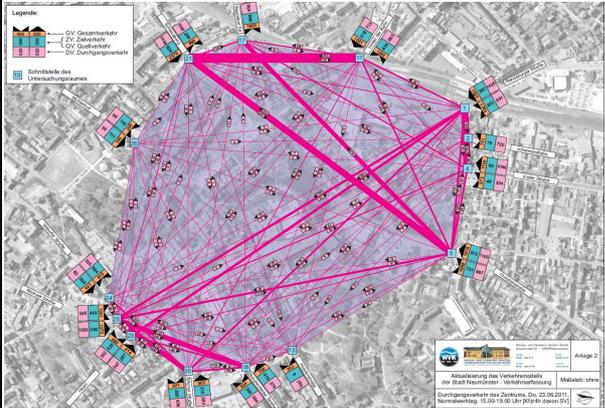


- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>2. Angesichts der absehbar schwierigen Phase für den mittleren und südlichen Großflecken einschl. Lütjenstraße, Fürstthof und Holstenstraße muss die Stadt die Anfahrbarkeit aller Marktteilnehmer weiter erleichtern. Situation in anderen Städten zur Anfahrbarkeit, zu zumutbaren Fußwegen, Suchaufwand, Parkkosten sind in aller Regel nicht vergleichbar. Neumünster hat Nachholbedarf. Gegenüber den gerade auch in verkehrlicher Hinsicht bevorteilten peripheren Standorten braucht der innerstädtische Handel Unterstützung. Insbesondere der Karstadt / C&amp;A – Parkplatz muss aus beiden Richtungen erreichbar bleiben.</p> <p>3. Das Verständnis des Großfleckens – so wie er sich zurzeit darstellt – als innerstädtischer, von Außengastronomie belebter und sich aus eigener Attraktivität heraus selbst belebender Platz, als Ruheraum, ist illusionistisch. Ein zwangsberuhigter, verkehrloser Großfleck läuft Gefahr, abgestorben zu wirken. Verkehr bedeutet Belebung, zumal die Westseite des Großfleckens deutlich weniger tangiert ist. Verkehr auf dem Großflecken bedeutet für Handel und Dienstleistung dort auch, immer wieder wahrgenommen zu werden. Vereinzelt haben wir von Händlern den Wunsch gehört, einen Teil des südlichen Großfleckens als Parkraum zu öffnen.</p>	<p>kehrbelastung jedoch stark abhängig von der Entscheidung der Ratsversammlung bzgl. der Verkehrsführung in der Innenstadt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Entscheidung zum Verkehrskonzept noch nicht getroffen worden ist..</u></b> Eine Erreichbarkeit des Karstadt-Parkplatzes aus allen Fahrtrichtungen ist aufgrund des geplanten dynamischen Parkleitsystems unter Einbeziehung aller Parkkapazitäten künftig nicht zwingend erforderlich. Aus allen Anfahrtrichtungen werden zentral gelegene Parkierungsangebote ausgewiesen sein, von denen der Innenstadtbesucher kurze Wege jeweils bis zum zentralen Bereich um Großflecken und Kuhberg hat. Des Weiteren ist die Bedeutung des Karstadt-Parkplatzes innerhalb des Gesamtangebotes an Innenstadt-Parkmöglichkeiten zu relativieren. Mit seinen ca. 220 Parkplätzen stellt er nur knapp 7% des Parkraumangebotes dar. Eine Anfahrbarkeit aus zwei Richtungen ist damit nicht für eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt erforderlich. Durch das dynamische Parkleitsystem wird eine zielgerichtete Führung des Parksuchverkehrs zum nächstliegenden freien Parkplatz in der zentralen Innenstadt erfolgen. Eine veränderte Verkehrsorganisation in der Innenstadt in Kombination mit einem dynamischen Parkleitsystem wird zudem durch eine intensive und positive Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten sein, um dem Informationsbedarf der motorisierten Innenstadtbesucher zu decken, die Vorteile deutlich zu machen und die Akzeptanz zu fördern.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Entscheidung zum Verkehrskonzept noch nicht getroffen worden ist..</u></b> Zu den hier geäußerten Bedenken soll ein Positionspapier der IHK Lüneburg-Wolfsburg mit dem Titel „Zur Zukunft der Innenstadt“ bzgl. der Erreichbarkeit der Innenstadt zitiert werden: „Fußgängerzonen und sonstige verkehrsberuhigte Bereiche, die zu einem gemütlichen Einkaufsbummel oder einem entspannten Aufenthalt einladen, steigern die Erlebnisqualität unserer Innenstädte. Sie bieten Raum für Begegnung und Freizeit und tragen damit zur Lebendigkeit der Städte bei. (...) Eine Abwägung zwischen Erreichbarkeit und Beruhigung ist gefordert, die sowohl der Attraktivität der Stadtzentren als auch dem Bedürfnis der Bürger und Unternehmen nach Mobilität Rechnung tragen.“ Dieser Abwägung trägt das Verkehrskonzept Innenstadt mit der geplanten Verkehrsberuhigung vollständig Rechnung. Die Erreichbarkeit der Innenstadt und seiner Parkmöglichkeiten bleibt grundsätzlich aus allen Richtungen gewährleistet und wird durch ein dynamisches Parkleitsystem unterstützt. Mit Hilfe einer Durchfahrtsperre in einem Teilabschnitt des Großflecken wird der Durchgangsverkehr unterbunden und so eine deutlich spürbare Verkehrsberuhigung für eine der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und somit Attraktivitätssteigerung der Innenstadt erreicht.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>4. Die in den politischen Diskussionen immer wieder zitierte hohe Quote des Durchgangverkehrs (rund 6.000 von 12.000 Fahrzeugen täglich) bedarf der Hinterfragung: Was ist im Sinne dieser Quote Durchgangsverkehr? Leitlinie muss sein, auch weiterhin die Verkehre auf dem Großflecken zuzulassen, die orts- und damit handels- und dienstleistungsnah Anliegen haben. Dazu rechnen wir etwa Fahrten vom Jobcenter zur Arbeitsagentur; von der Sparkasse zum Amtsgericht oder vom Bahnhof zum Waschpohl – kurz, die Fahrten, deren Abdrängung auf den Ring ökonomisch und ökologisch unvernünftig ist. Und auch nicht gelingen wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die jetzt diskutierte alternative „weiche Lösung“. Sie ist auch nach der Bewertungsmatrix (harte / weiche Lösung) die bessere. Zudem</p>	<p>Gleichzeitig wird die Anfahrbarkeit des Großflecken und der dortigen Unternehmen weiterhin gewährleistet. Der Innenstadtbesucher und –kunde schätzt kurze Wege von seinen Parkplatz bis zum Ziel. Er erwartet aber keineswegs einen Parkplatz vor jeder Ladentür. Je länger die Aufenthaltszeit in der Innenstadt ist, umso höher ist die Bereitschaft längere Zugangswege in Kauf zu nehmen. Für die sehr kurzzeitigen Erledigungen (z.B. beim Bäcker, in der Bank, in der Apotheke) hat die Stadt den ursprünglich in ganzer Länge als Ladezone ausgewiesenen Seitenstreifen am Großflecken zu einem großen Teil als Kurzzeitparkplätze (Parkhöchstdauer 30 Minuten) ausgewiesen. Für alle anderen Erledigungen stehen rund um Großflecken und Kuhberg über 3.000 Parkplätze zur Verfügung. Zusätzliche Parkplätze unmittelbar am Großflecken sind daher zum einen nicht erforderlich, zum anderen würden sie für zusätzliche Nutzungskonflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgänger erzeugen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Entscheidung zum Verkehrskonzept noch nicht getroffen worden ist..</u></b></p> <p>Als Durchgangsverkehr sind in diesem Fall Verkehre zu verstehen, die weder Quelle noch Ziel ihrer Fahrt im zentralen Innenstadtbereich (siehe Abbildung) haben. Mit der durchgeführten Erhebung sollte der Anteil dieser Verkehre, die keinen unmittelbaren Nutzen für die Innenstadt als Einkaufs-, Freizeit- und Erlebnisbereich haben, identifiziert werden. Gleichwohl wird durch die von diesen Verkehren ausgehenden Belastungen die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt sowie das Verkehrsnetz in nicht unerheblichem Maße belastet, wodurch die Erreichbarkeit der Innenstadt für den Zielverkehr eingeschränkt wird. In der Abwägung zwischen Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch Reduzierung der Verkehrsbelastung einerseits und Erzeugung von Umwegfahrten für gewisse Fahrbeziehungen mit Quell und Ziel innerhalb des Stadtringes andererseits wird die Verlagerung bestimmter Fahrbeziehungen auf den Stadtring als zumutbar und verträglich eingestuft.</p>  <p>Mit wenig Aufwand durchgeführte Versuchsphasen sind aus fachlicher Sicht immer hilfreich, dienen sie doch der Optimierung potentieller baulicher Maßnahmen. Auch ei</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>erlaubt sie eine Prüfungsphase, ohne Effekte zu verursachen, die nicht oder nur sehr schwer und mit zwischenzeitlich erheblichen Belastungen für den Handel rückholbar sind. Ein weiterhin geöffneter, „sanft verkehrsreduzierter“ Großfleck dient dem ortsansässigen Gewerbe dort in einer schwierigen Anpassungsphase.</p> <p>Er soll allerdings nicht der Verkehrsführung zum und vom EKZ dienen, dessen verkehrliche Anbindung nach der Verkehrsuntersuchung vom August 2012 erklärtermaßen auch bei einer Sperrung des Großfleckens gesichert werden könnte.</p> <p>Wenn wir davon ausgehend an unserer Anregung festhalten, die Überquerung Gänsemarkt Richtung Großfleckens möglichst leichtgängig zu gestalten, drängt sich deshalb eine Frage auf: In der Begründung (Seite 97 oben) heißt es „... in einer zweiten Alternative bleibt der Großfleckens für den Durchgangsverkehr offen und übernimmt zusätzlichen Kundenverkehr vom / zum geplanten Einkaufszentrum“. Gleich, ob damit eine Zielsetzung beschrieben ist (die dann allerdings wirklich Durchgangsverkehr auf den Großfleckens zieht) oder nur eine als unvermeidlich vermutete Wirkung – es sollte geprüft werden, ob im Sinne einer optimierten Koppelung des EKZ in Richtung Großfleckens ein Linksabbiegen von Süden kommend in die Straße Am Teich per Linksabbiegerspur tatsächlich erleichtert und animiert werden soll. Aus unserer Sicht wäre demgegenüber zu prüfen, ein Linksabbiegen zu unterbinden. Denn anders als dargestellt (Begründung Seite 98) muss die Leichtgängigkeit der Querung für Fußgänger und Radfahrer nicht zwangsläufig Opfer der „weichen Alternative“ für den Großfleckens werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang merken wir an, dass entgegen einem ursprünglichen Entwurf des B-Plans der nördliche Teil Großfleckens / Gänsemarkt mit einer Verlegung der Fahrstreifen nach Osten nicht mehr als Plangebiet ausgewiesen ist. Gerade die Aufweitung des Fußgängerbereichs auf der Seite EKZ / Karstadt wäre aus unserer Sicht bei entsprechender Gestaltung sehr positiv für den Großfleckens.</p> <p><b>IV. Verträglichkeitsfragen (Umland)</b></p>	<p>ne konsequente Verkehrsberuhigung (Variante 2 des Verkehrskonzeptes Innenstadt) kann zunächst in einer Probe-phase ohne wesentlichen baulichen Aufwand getestet werden.</p> <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der weichen Verkehrsberuhigung (Variante 1 des Verkehrskonzeptes Innenstadt) ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Erreichbarkeit bzw. Anfahrbarkeit des zentralen Innenstadtbereiches weiterhin durch Verkehrsbehinderungen geprägt sein wird. Durch die vorgesehenen Pfortnerampel an den beiden Großfleckenzufahrten werden sich die Verkehrsbehinderungen nur räumlich verlagern, aber nicht reduzieren. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit durch eine zügigere Gestaltung des Verkehrsflusses ist nur durch eine Verlagerung der oben beschriebenen Durchgangsverkehre auf den Stadtring möglich.</p> <p>Für die Erschließung des EKZ ist nicht maßgebend, ob von der Stadt eine Offenhaltung des Großfleckens oder eine Sperrung umgesetzt wird. Für die Verbesserung der fußläufigen Verbindung wäre die Verdrängung nicht in den Großfleckens gehörender Verkehrsanteile hilfreich.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Beschrieben ist nicht eine Erleichterung o.ä. des Linksabbiegens vom Großfleckens in die Straße Am Teich. Real ist bei einer kompletten Offenhaltung des Großfleckens jedoch davon auszugehen, dass auch EKZ-orientierte Verkehre diesen Weg nutzen.</p> <p>Die Entscheidung, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen, um einerseits die Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs zu gewährleisten und andererseits die Verbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zumindest nicht zu verschlechtern, ist im Rahmen des innerstädtischen Verkehrskonzeptes zu treffen. Für die Erschließung des EKZ ist der Linksabbieger vom Großfleckens in die Straße Am Teich nicht zwingend erforderlich, wie die Varianten mit Sperrung des Großfleckens belegen.</p> <p>Für die Verkehrsabwicklung der Kreuzung wäre die Herausnahme des Linksabbiegers von Vorteil. Die Entscheidung hierzu kann unter Berücksichtigung großräumiger verkehrlicher Auswirkungen nur im Rahmen des innerstädtischen Konzeptes getroffen werden.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es ist zutreffend, dass der nördliche Teil des Großfleckens bzw. der Abschnitt Kuhberg zwischen Christianstraße und Großfleckens nicht mehr zum Plangebiet gehört. Dies liegt darin begründet, dass dort keine Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich werden. Gleichwohl ist die Aufweitung des Fußgängerbereichs auf der Karstadt-Seite eine Maßnahme von hoher Bedeutung für die bessere Verknüpfung des nördlichen Großfleckens mit dem geplanten Einkaufszentrum.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>In den Ergebnissen folgen wir den Feststellungen der Begründung (Seite 33 ff.) zu den Städten und Gemeinden, soweit sie in unserem Kammerbezirk liegen – das sind Rendsburg, Nortorf, Hohenwestedt; etwas ausführlichere Bemerkungen treffen wir zu Bordesholm *).</p> <p>1. Trotz der gegenüber der Abbildung im Verträglichkeitsgutachten schon geänderten Lage in <u>Rendsburg</u> (Um- und Ausbau Bekleidungshaus I.D. Sievers, Ansiedlung Media Markt Friedrichsstädter Straße) bleibt die Betroffenheit auch nach unserer Auffassung gering. Für relevant halten wir, dass ein Teil der Kaufkraft, die derzeit aus dem Raum Rendsburg nach Kiel abfließt, sich bei hoher Attraktivität des EKZ in Teilen auch nach Neumünster orientieren wird. Sie wird nur umgeleitet. Rendsburg hat zudem erhebliches Potenzial in einer – leider derzeit stagnierenden - Altstadt-sanierung und mit den Neubauten zweier Ärztezentren, die in erheblichem Maße Publikum in die Stadt ziehen werden.</p> <p>2. Weniger klar sind die Verhältnisse für <u>Bordesholm</u> (Begründung Seite 44 ff.), das nur 12 km vom Hauptgeschäftsbereich Neumünster entfernt liegt. Die Verknüpfungen zwischen Neumünster und Bordesholm sind – ausgedrückt in Pendlerbewegungen und etwa im Schulbereich - vielfältig. Der Handel lebt seit Jahren zwischen den Polen Kiel und Neumünster. Er hat sich dort erfolgreich positioniert. Die Zentralität hat mit dem Wegbrechen größerer Arbeitgeber und dem dann folgenden stärkeren Auspendeln gelitten und liegt jetzt bei 0,71 (in den projektrelevanten Warengruppen). Als sensibel betrachten wir die Auswirkungen im Bereich Bekleidung und Textilien. Die in der Begründung zugrunde gelegten Zahlen (Seite 45) sind mit 4,3 Mio. Umsatz und damit einer Flächenproduktivität von 2.530 €/ m<sup>2</sup> aus unserer Sicht sehr hoch angesetzt. Zwei der sechs Textil- und Bekleidungsanbieter stellen 2/3 der VKF. Das zeigt, wie fragil die Zentralitätskennziffer ist. Sie gibt auch keine Auskunft darüber, ob es dem betreffenden Handel gelingen wird, den Zentralitätsverlust in diesem Bereich von 1,2 auf 1,08 (= 10 %) aufzufangen. Denn die Zentralitätseinbuße heißt für die betroffenen Unternehmen nichts anderes als Umsatzverlust und damit die Gefahr, eine Mindestumsatzgrenze zu unterschreiten.</p> <p>Im Ergebnis halten wir die Belastung dennoch für vertretbar. Maßgeblich dafür sind erhebliche Investitionen im innerstädtischen Bereich, Chancen durch die Umlegung der innerörtlichen Verkehrsführung (die aus unserer Sicht noch der Optimierung bedarf), der guten Anbindung des neuen Brüggen-Areals östlich der Bahnschiene mit einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des innerörtlichen Bereichs insgesamt; schließlich der Neubau der Unternehmung von Kiel. Auch werden nach unserer Einschätzung nicht völlig identische Käuferschichten angesprochen.</p> <p>3. Den Einschätzungen zu <u>Hohenwestedt</u> (Begründung Seite</p>	<p><b><u>Den Ausführungen der Industrie- und Handelskammer wird zugestimmt.</u></b></p> <p>Der Schlussfolgerung der IHK, dass auch nach der Verkaufsflächenerweiterung des Bekleidungshauses Sievers im Hauptgeschäftszentrum und der Ansiedlung des Media Marktes an der Friedrichsstädter Straße die Betroffenheit der Stadt Rendsburg gering ist, kann in der Sache gefolgt werden. Bei einem insgesamt höheren Umsatz auf der Angebotsseite ist (für die jeweiligen Warengruppen) vielmehr davon auszugehen, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit auch die Gefahr des Umschlagens in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen noch reduzieren würden.</p> <p>Grundsätzlich bildet die warengruppenspezifische Flächenproduktivität einen Mittelwert über den warengruppenspezifischen Angebotsbestand einer Kommune. Zudem ist bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivität das Angebot der Umlandkommunen untereinander zu berücksichtigen und zu gewichten. In diesem Sinne ist für das Unterzentrum Bordesholm mit 2.530€/ m<sup>2</sup> die höchste warengruppenspezifische Flächenproduktivität aller Unterzentren angesetzt worden. Dies nicht zuletzt aufgrund der Angebotskompetenz in dieser Warengruppe (1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, spezialisierte Fachgeschäfte).</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass diese Flächenproduktivität noch deutlich unter den für die Mittelzentren angesetzten Werten liegt.</p> <p>Der prognostizierte Rückgang der Zentralitätskennziffer lässt keinen Rückschluss über zukünftig zu befürchtende Betriebsschließungen zu, gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei einem Absinken der warengruppenspezifischen Zentralität im Bereich Bekleidung/ Textilien die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Bordesholm weiterhin bestehen bleibt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>52) treten wir bei – letztlich ist die Situation stark wettbewerbllich geprägt auch durch großflächige Anbieter an der Itzehoer Straße direkt südlich angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum; diese verschiedenen Standorte an der Itzehoer Straße innerhalb und außerhalb des Bereichs führen für die traditierten Lagen zu Frequenzverlusten. Derzeit wird geprüft, ein Stadtsanierungsprogramm aufzusetzen. Für <u>Nortorf</u> (Begründung Seite 55 ff.) hebt die Verträglichkeitsanalyse auf eine auch für ein Unterzentrum sehr geringen Zentralität von 0,43 in den projektrelevanten Warengruppen ab. Bei so geringen Zahlen ist die städtebauliche Situation auf erhebliche Kaufkraftabflüsse eingestellt und befindet sich in Nortorf zudem in einem Sanierungs- und Optimierungsprozess, der die Perspektiven im Umland mit ins Auge fassen muss.</p> <p><i>*) Da die Stadt Kaltenkirchen mit einer Erweiterung von Dodenhof um 12.200 m<sup>2</sup> VKF plus einer Zelthallen-VKF von 1.500 m<sup>2</sup> und gastronomischen Einrichtungen ein Verfahren zur Abweichung von den eindeutigen Festlegungen und Zielen des LEP beantragt hat und dort keine Gefährdung für den innerstädtischen Handel sieht, kann das EKZ Neumünster für Kaltenkirchen schon aus der inneren Logik heraus keine Gefährdung bedeuten.</i></p> <p><u>V. Verträglichkeitsfragen (Neumünster)</u></p> <p>Für die Beurteilung dieser Frage stehen zwei worst-case-Szenarien zur Verfügung: einmal „ohne DOC“, einmal „mit DOC“.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass gemäß Verträglichkeitsgutachten (dort u. a. Seite 126) die VKF für Bekleidung / Textil bei 8.000 m<sup>2</sup>, nicht bei 10.350 m<sup>2</sup> liegt (satzungsrechtliche Festsetzungen, Begründung S. 15).</p> <p>1. Aus unserer Sicht wird ein EKZ frühestens zum Ende 2015, wahrscheinlich 2016 kommen (anders die Begründung zum B-Plan S.76 oben: „...in nicht allzu großen zeitlichem Abstand...“). Das sind mehr als drei bis vier Jahre nach Eröffnung des DOC Ende September 2012. Ob bei einem solchen Auseinanderklaffen der Markteintritte eine kumulative Betrachtung der Auswirkung auf einer Datenbasis 2011 und früher zielführend ist, scheint uns zweifelhaft. Denn die Daten unterliegen durch Marktein- und auch –austritte im Einzugsbereich des EKZ ohnehin ständigen Änderungen. Insoweit ist die ergänzende Fokussierung auf das DOC aus unserer Sicht allenfalls dann hilfreich, wenn die Entscheidungsgremien sich der Selektivität dieser Betrachtung bewusst sind.</p> <p>Am Rande ist zu vermerken, dass derzeit offenbar positive Wirkungen des DOC auch auf den Hauptgeschäftsbereich und den Sonderstandort Grüner Weg zu beobachten sind –</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf für das Sortiment Bekleidung / Textilien sowie die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird an die korrekte Angabe aus der Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 9, Tabelle 32, Seite 126) angepasst.</p> <p>Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.</p> <p><b><u>Die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die kumulative Betrachtung beider Vorhaben stellt einen Worst-Case dar, der verdeutlicht, wie sich beide Planvorhaben – selbst bei einer längeren Zeitspanne der Realisierung – auf die in der Stadt Neumünster und in den Umlandkommunen bestehenden Einzelhandelsangebote auswirken. Selbst bei einer singulären Betrachtung beider Vorhaben lassen sich in der Summe Auswirkungen ermitteln, die sowohl in Neumünster selbst als auch in den Umlandkommunen erhöhte Umsatzumverteilungen erwarten lassen, für die ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Bei einer städtebaulichen Wirkungsanalyse handelt es sich regelmäßig um eine ex-ante-Analyse, die sich auf den ak-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>anders als in der Verträglichkeitsstudie erwartet. Die langfristige Stabilisierung bleibt abzuwarten.</p> <p>2. Die Größe des EKZ liegt bei 22 800 m<sup>2</sup> VKF. Diese Fläche ist in und für Neumünster beträchtlich, im Verhältnis zu anderen EKZ im Einzugsbereich dagegen eher im Mittelfeld: Citypark Kiel 33.500 m<sup>2</sup>, Schwentinental („Fachmarktzentrum“) derzeit noch 100.000 m<sup>2</sup>, Sophienhof Kiel einschließlich Karstadt und Querpassage 55.000 m<sup>2</sup>, Dodenhof derzeit 49.000 m<sup>2</sup> (davon gewünscht im Textilbereich eine Erweiterung auf 11.200 m<sup>2</sup> - das ist mehr als das EKZ im Textilbereich vorsieht).</p> <p>Seine Größe kann nicht nur nach den Kriterien der Verträglichkeitsanalysen definiert werden („je kleiner, desto verträglicher“). Maßgeblich müssen aus Sicht jeden Betreibers umfangreiche betriebswirtschaftliche Daten sein. Sie sind von außen kaum zu bewerten. Aus Sicht der Stadt steht die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des EKZ im Vordergrund. Ein EKZ, das mangels Anziehungskraft selbst kaum lebensfähig ist, kann positive Impulse nicht geben. Darum geht es aber gerade für die Innenstadt Neumünsters.</p> <p>3. Entscheidend für eine Bewertung ist der Flächenzuwachs „netto“ – was kommt tatsächlich an Verkaufsfläche hinzu. Unter Berücksichtigung der Verlagerungsalternative (Verträglichkeitsgutachten April 2012 S. 56 ff.) eines Elektro- und Elektronikfachmarktes von der Rendsburger Straße in den Hauptgeschäftsbereich und unter Abzug vorhandener Einzelhandelsflächen im Sager-Viertel liegt dieser Zuwachs voraussichtlich bei rund 18.500 m<sup>2</sup> (S. 22 Verträglichkeitsgutachten April 2012; S. 15 Begründung B-Plan). Für die Einschätzung der Wirkungen auf den Handel insbesondere im Hauptgeschäftsbereich sind aber zusätzlich folgende Faktoren – jeweils differenziert nach Verkaufsflächen je Sortiment – wichtig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Verlagerungen ins EKZ;</li> <li>- Abzug von Flächen, die noch als Einzelhandelsflächen genutzt werden, aber für modernen Einzelhandel nach Mietpreis, Zuschnitt, Größe und Ausstattung kaum noch zukunftsfähig sind; schließlich</li> <li>- Leerstände</li> </ul> <p>4. Wir sehen die Planung deshalb als eine im Einzelhandels-</p>	<p>tuellen Angebotsbestand in einem zuvor definierten Untersuchungsraum bezieht.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Mit einer planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> würde das Einkaufszentrum der größte Einzelhandelsstandort in Neumünster. Der IHK ist zuzustimmen, dass diese Größenordnung im überregionalen Vergleich im Mittelfeld liegt.</p> <p><b><u>Den Ausführungen wird zugestimmt.</u></b> Mit der planungsrechtlich zulässigen Größe von 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll ein Einkaufszentrum entstehen, das attraktiv ist, wirtschaftlich bestehen kann und über eine hohe Anziehungskraft verfügt und somit dem Hauptgeschäftszentrum Innenstadt einen notwendigen Entwicklungsimpuls geben kann. Mit der Größe soll bewusst sichergestellt werden, dass auch Markengeschäfte angesiedelt und betrieben werden, die ein bestimmtes Einzelhandelsumfeld voraussetzen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Soweit eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ausschließlich die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt, stellt diese Untersuchungsvariante den – rechtlich geforderten – Worst-Case dar. Sobald es sich bei dem Vorhaben um eine Verkaufsflächensubstitution mit geringfügiger Erweiterung handelt, werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Angebotsstandorte sowohl innerhalb Neumünsters als auch in den Umlandkommunen tendenziell reduziert, da sich die Bestandsumsätze bereits auf den ansässigen Einzelhandel niedergeschlagen haben. Im vorliegenden Fall wurde die mögliche Verlagerung des Media Marktes in das Planvorhaben explizit in die Untersuchung mit eingestellt, da diesbezüglich konkrete Überlegungen von Seiten der Stadt Neumünster bestehen. Von weiteren Betriebsverlagerungen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches wird zudem abgeraten (vgl. S. 128 in der Verträglichkeitsanalyse).</p> <p>Die „mindergenutzten Einzelhandelsflächen“ wurden bei der Ermittlung der warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten berücksichtigt.</p> <p><b><u>Den Ausführungen wird dahingehend zugestimmt,</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>und Zentrenkonzept vom Dezember 2008 festgelegte Rückbesinnung auf die Innenstadt. Dies führt notgedrungen zu einer Belastung der Sonderstandorte und Nahversorgungszentren. Deren Wirkungen auf die negativen Entwicklungen im Hauptgeschäftsbereich in den letzten 15 - 20 Jahren sollten bei einer Gesamtbetrachtung nicht völlig ausgeblendet werden. Der mit der Umsetzung der jetzt vorgelegten Planung absehbare erhöhte Wettbewerbsdruck war deshalb seit Jahren „angelegt“ – nicht nur seit Verabschiedung des EHZK, sondern schon davor. Es sei denn, man hätte schon früher den Hauptgeschäftsbereich Neumünsters als „abgängig“ ansehen wollen.</p> <p>Im Kontext der Planung werden vereinzelt auch alternative Modelle zur Revitalisierung der Innenstadt diskutiert, die mit dem Begriff „Flächenzusammlegungen im Bestand“ zu umschreiben sind. Wir halten sie ohne massiven Anstoß von außen (also durch ein EKZ oder durch die Stadt, die dafür allerdings keinerlei ausreichende finanzielle Mittel hat) für nicht realistisch. Wenn sie allerdings erfolgreich wären, würde der damit einhergehende erhebliche Produktivitätszuwachs ebenfalls zu erheblichen Wettbewerbsverschiebungen führen. Der Unterschied wäre nur, dass es dazu keine Verträglichkeitsanalysen gäbe.</p> <p><u>VI. Zusammenfassung</u></p> <p>Wie schon eingangs dargestellt, befürworten wir die Planung im Ergebnis. Sie hat aus unserer Sicht dann eine Perspektive, wenn sie als integraler Bestandteil einer Innenstadtentwicklung mit langem Atem und in guter Zusammenarbeit mit allen Beteiligten verstanden wird.</p>	<p>dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Basis für das geplante Einkaufszentrum bildet, und dass mit der Realisierung des Einkaufszentrums die Sonderstandorte belastet werden. Nach Auffassung der Stadt Neumünster werden die Nahversorgungszentren nicht so stark belastet, zumal sich in einigen Zentren, z. B. Gadeland und Wittorf, Erweiterungsabsichten im Bestand bzw. Neuansiedlungen abzeichnen.</p> <p>Mit den aufgestellten Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt Neumünster gezeigt, dass sie den Hauptgeschäftsbereich stets als den Kristallisationspunkt des Neumünsteraner Einzelhandels angesehen hat.</p> <p><b><u>Den Ausführungen wird zugestimmt.</u></b> Die Stadt Neumünster kann nur mit Mitteln des Bau-, Planungs- und Ordnungsrechts Rahmenbedingungen schaffen, die eine Flächenzusammenlegung im Bestand begleiten und ermöglichen.</p>
26	<p><b><u>Handwerkskammer Lübeck - 07.12.2012</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.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
27	<p><b><u>Stadtwerke Neumünster GmbH - 29.11.2012</u></b></p> <p>Zu Ihrem Schreiben vom 9. November 2012, 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 / „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“, gibt es seitens der SWN Stadtwerke Neumünster GmbH keine Einwände.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor Beginn der Bau- bzw. Abrissarbeiten diverse Wasserhausanschlussleitungen getrennt werden müssen. Die Versorgungsleitung in der Fabrikstraße muss wegen der tlw. Überbauung zurückgebaut werden.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Zwischen den Vorhabenträgern ECE und HBB und der SWN GmbH finden entsprechende Abstimmungen statt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	Weiterhin ist die Umverlegung der Wasserversorgungsleitung in der Kaiserstraße erforderlich.	
28	<u>Schleswig-Holstein Netz AG</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
29	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Plön - 12.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
30	<u>Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Fockbeck</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
31	<u>E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Leitungen - 20.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
34	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
35	<u>Autokraft GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
36	<u>Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH - 14.11.2012</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
37	<u>Omnibusbetrieb Peters</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
38	<u>ROPE-Reisen</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
40	<u>Erzbistum Hamburg, Abt. Kirchengemeinden, - Baureferat</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
51 / 52	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt als untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallentsorgungsbehörde - 30.11.2012</u>	
	<p>a) Der Umweltbericht beschreibt unter Punkt 2.1. (Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes) zutreffend die vorhandenen Siedlungsgehölze insbesondere zwischen 'Am Teich' und 'Fabrikstraße', aber auch die ortsbildprägenden Bäume an der 'Kaiser'- und 'Bahnhofstraße' als Lebensräume, die für den Erhalt der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Plangebiet relevant sind. Ihr Verlust durch das geplante Vorhaben wird unter Punkt 2.3.1 (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) folglich als erhebliche Beeinträchtigung beurteilt.</p> <p>Während der Umweltbericht im weiteren die rein artenschutzrechtlichen Belange ausreichend untersucht und berücksichtigt, wird über den Verlust des wenigen, aber in der Summe wichtigen Großgrüns im Plangebiet in Bezug auf einige andere Schutzgüter großzügig hinweggegangen.</p>	<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>So wird weder der Verlust des Großgrüns im Zusammenhang mit den "... umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt" ( § 1 Abs.6 Punkt 7 c BauGB) diskutiert noch im Zusammenhang mit den Schutzgütern "Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen ..." ( § 1 Abs.6 Punkt 7 a BauGB) oder als Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes gesehen.</p> <p>Hinsichtlich eines Ausgleichs der oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigung wird lediglich unter dem Punkt 2.4 des Umweltberichtes (Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich) darauf hingewiesen, dass der "Vorhabensplan die Neupflanzung von Bäumen ....sowie die Dachbegrünung an geeigneten Stellen" vorsieht.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen.</p> <p>Wir regen deshalb an</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die im Plangebiet stehenden Straßenbäume, insbesondere an der Kaiserstraße (Linden), an der Einmündung zum Busbahnhof (Platanen) und am Gänsemarkt(Rotdorn) als 'zu erhalten' festzusetzen und</li> <li>- ein grünplanerisches Konzept für den Planungsraum zu entwickeln, das die oben beschriebenen Verluste an Großgrün entsprechend berücksichtigt und zur Verminderung der Beeinträchtigungen Maßnahmen vorschlägt, die auf der Grundlage der von § 9 BauGB gegebenen Möglichkeiten als Bestandteil in den zu beschließenden B-Plans aufgenommen werden.</li> </ul> <p>b)</p> <p>Im Bestand wird ein Teil des abfließenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück versickert und ein anderer Teil in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Eine Erhöhung des Abflusses in die Öffentliche Kanalisation ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades entfällt ein Teil der bestehenden Versickerungsanlagen bei Zunahme des abzuleitenden Wassermengen. Die Entwässerung des B-Plangebietes ist nur durch die Kombination verschiedenster Entwässerungs- und Minimierungsmöglichkeiten (Wassernutzung, Verdunstung und Rückhaltung über Dachbegrünung, Versickerung in Rigolen und Mulden, Rückhaltung und Drosselung auf dem Grundstück vor Einleitung in Kanal) zu gewährleisten.</p> <p><b><u>Stellungnahme des Beirates für Naturschutz</u></b> (Wortlaut der Beschlüsse aus der Sitzung vom 14.11.2012)</p> <p>a) <u>Artenschutz</u></p> <p>Der Naturschutzbeirat fordert, dass ihm das Ergebnis der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung des EKZ entgegen stehen und ob Vermeidungs- oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind, über-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Im Plangebiet werden die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Durch ein qualifiziertes Büro wird ein Gestaltungskonzept für die Bereiche Gänsemarkt, Kaiserstraße, Bahnhofstraße und dort insbesondere den Bereich der St. Vicelinkirche erstellt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass in der weiteren Planbearbeitung und insbesondere in der Ausführungsplanung die entsprechenden Rückhaltungsmöglichkeiten vorgesehen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Dem Umweltbericht zur Folge kann das Vorkommen von Fledermäusen oder gehölzbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden: bei Einhaltung der rechtlichen Vor-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
53	<p>mittelt wird, damit Ersatzlebensräume geschaffen werden</p> <p><u>b) Baumschutz / Ersatzmaßnahmen</u> Der Naturschutzbeirat fordert eine präzise Auflistung und Bewertung aller im Plangebiet vorhandenen Ortsbild prägenden Bäume. Sie sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen. Sind im Einzelfall Fällungen unerlässlich, so bedarf es anhand eines Grünordnungsplanes die Festlegung von Ersatzpflanzungen. Der Naturschutzbeirat regt an, dass ein Konzept (moderne Grüngestaltung) erstellt wird und dieses dem Beirat zur Beratung vorgelegt wird.</p> <p><b><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde - 10.12.2012</u></b></p> <p>Ihre Anfrage zur Stellungnahme vom 12.11.12 ist hier am 12.11.12 eingegangen und unter dem o. g. Aktenzeichen registriert.</p> <p>Auf Grund der schwierigen Beurteilungslage und eines erhöhten Abstimmungsbedarfes mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Kiel bitte ich - auch unter Berücksichtigung der bevorstehenden Feiertage - um eine Fristverlängerung für die Stellungnahme bis zum 10. Januar 2013.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 10.01.2013</u></b></p> <p>Gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz vom 12. Januar 2012, veröffentlicht im Amtsblatt Ausgabe vom 26.01.2012, sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen, damit 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>Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 der Stadt Neumünster für den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ berührt in seiner Planaussage im räumlichen Geltungsbereich, begrenzt durch die Kaiserstraße, den Gänsemarkt, Am Teich, Fabrikstraße, Bahnhofstraße einschließlich des Parkhausgrundstückes Bahnhofstraße / Kaiserstraße 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 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 Neu-</p>	<p>gaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> das im Plangebiet die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Sollte ein Baum gefällt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung veranlasst. Ein Gestaltungskonzept für das Umfeld des geplanten Einkaufszentrums wird durch ein qualifiziertes Büro erstellt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen zum historischen Hintergrund werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>münster 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 Verkehrs Großprojekte in Schleswig-Holstein ein. Zuerst der Bau der Chaussee von Kiel nach Altona, die Neumünster in dem Verlauf von Norden nach Süden der Kieler Straße, dem Kuhberg, dem Großflecken und der Altonaer Straße durchquert. Hierdurch wurde 1834 der Bau der „Kieler Brücke“ (im Bereich des Mühlenteiches/ Großflecken) 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 Mühlenteiches 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.</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>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 vorrangig die Fortsetzung der Ringstraßenplanung und eine erhebliche Erweiterung der innerstädtischen Grünanlagen dar. Des Weiteren wird der Siedlungsbau in den Randbezirken weiter fortgeführt.</p> <p>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 wiederaufgebaut.</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>Im Folgenden werden die Gründe angegeben, inwieweit die Planung Belange der Denkmalpflege berührt:</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<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 sind – wie oben ausführlich dargestellt - nicht mehr ablesbar. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Aufgabe dieser Verbindung nicht nachvollziehbar, da zudem durch die Überbauung, eine im Bebauungsplan dargestellte „verkehrsberuhigte“ Anbindung des Gänsemarktes (Kulturdenkmal § 1 DSchG) durch die Kaiserstraße erfolgt, die gemäß Verkehrsplanung zu einer notwendigerweise Überfahrbarkeit des Gänsemarktes führt. Von dieser Befahrbarkeit (Versorgungsfahrzeuge etc.) ist das eingetragene Baudenkmal Kuhberg 38 (§ 5 DSchG), direkt an dem Gänsemarkt gelegen, betroffen.</p> <p><u>2. Verlust von Kulturgut</u> Das Flächennutzungsplangebiet mit dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel beinhaltet Kulturdenkmale (§ 1 DSchG), die betroffenen Gebäude sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gänsemarkt 1-3, Courierhaus von 1949/50, Kulturdenkmal K</li> <li>2) Am Teich 1-3, Erweiterung Courierhaus von 1960, Kulturdenkmal K</li> <li>3) Am Teich 7, Stadtvilla von 1913/14, Kulturdenkmal K</li> <li>4) Fabrikstraße 2, ehemaliges Bürogebäude Fabrik Sager von 1950, Kulturdenkmal K</li> </ol> <p>Bei der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich in der Abwägung der denkmalpflegerischen Belange auf ein, durch einen Investor beauftragtes Gutachten, bezogen. Dieses Gutachten bezieht sich auf eine Überplanung der Sondergebietsfläche, die von der Beseitigung der Kulturdenkmale ausgeht. Auf den im § 1 DSchG im öffentlichen Interesse liegenden Schutz und die Pflege der Kulturdenkmale durch die Gemeinde wird nicht eingegangen.</p> <p><u>3. Umgebungsschutz und Sichtachsen der Kulturdenkmale</u> Das Plangebiet grenzt in direkter Nachbarschaft an verschiedene Baudenkmale, auf deren unmittelbaren Umgebungsschutz in der Planung Rücksicht zu nehmen ist. Die</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster ist sich dessen bewusst, dass eine historische Wegeverbindung aufgegeben wird. Die Überlegung, das geplante Einkaufszentrum durch eine öffentliche Straße zu trennen und durch eine Verbindung im Obergeschoss zu verbinden, ist nicht als erfolgversprechend angesehen und deshalb nicht weiterverfolgt worden. Durch die Gestaltung der internen Mall sowie der Ein- / Ausgänge soll die alte Wegeverbindung zumindest wieder angedeutet werden.</p> <p>Der Gänsemarkt wird in der Tat über die Kaiserstraße in Form einer Sackgasse angebunden. Die direkte Durchfahrt von der Kaiserstraße zum Gänsemarkt soll durch einen versenkbaren Poller unterbunden werden. Für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge sowie in begrenztem Umfang für Lieferfahrzeuge wird es eine Durchfahrtmöglichkeit geben. Die Ausgestaltung der Überfahrbarkeit ist wegen der Betroffenheit des eingetragenen Denkmals Kuhberg 38 mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass in den Begründungen der F-Planänderung, des B-Planes und im Umweltbericht das Kapitel Denkmalschutz komplett neu gefasst wird.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ werden Festsetzungen</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Wirkung der Kulturdenkmale - und damit ihr Denkmalwert insgesamt – kann von der Planung beeinträchtigt werden.</p> <p>Hiervon betroffen sind Kulturdenkmale, die in der Denkmalkartei der Stadt Neumünster durch das Landesamt für Denkmalpflege gelistet (§ 1 DSchG) und im Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein (§ 5 DSchG) eingetragen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bahnhofstraße 33, Katholische Kirche St. Maria St. Vicelin von 1893, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</li> <li>2) Bahnhofstraße 35, Pfarrhaus der katholischen Kirchgemeinde St. Maria St. Vicelin von 1913/14, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</li> <li>3) Bahnhofstraße 41, Wohnhaus J. Bartram von 1891, Kulturdenkmal K</li> <li>4) Bahnhofstraße, Pissoir und Eisenbahnbrücke von 1901, eingetragene Baudenkmale von besonderer Bedeutung D§</li> <li>5) Bahnhofstraße 34, Einfamilienhaus ca. 1889, Kulturdenkmal K</li> <li>6) Bahnhofstraße 36, Mittelflurhaus von 1895, Kulturdenkmal K</li> <li>7) Bahnhofstraße 40, Wohnhaus Tuchfabrikant Wittorf von 1891, Kulturdenkmal K</li> <li>8) Bahnhofstraße 42, Mittelflurhaus von 1879, Kulturdenkmal K</li> <li>9) Teichuferweg, eingetragenes Gartendenkmal von besonderer Bedeutung G§</li> <li>10) Am Teich 9, Fabrikantenvilla B. Sager von 1891, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</li> <li>11) Kuhberg 38, Bankgebäude von 1907, umgebaut 1922, eingetragenes Baudenkmal von besonderer Bedeutung D§</li> <li>12) Gänsemarkt, 1834 mit Chaussee Kiel-Altona entstanden, Kulturdenkmal K</li> </ol> <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 Stel-</p>	<p>getroffen, um den Umgebungsschutz der angeführten Baudenkmale zu berücksichtigen.</p> <p><b><u>Die Anregung ist berücksichtigt.</u></b> Mit dem Archäologischen Landesamt fand eine Abstimmung statt. Die Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums werden dem archäologischen Landesamt die entsprechenden Möglichkeiten einräumen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lungnahme des archäologischen Landesamtes ist zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde beurteilt die 37. Flächennutzungsplanänderung mit dem hieraus abgeleiteten Bebauungsplan Nr. 104 gemäß § 7 (3) DSchG als eine Gefahr für den Denkmalwert der Kulturdenkmale, so dass denkmalrechtliche Genehmigungen nach § 7 DSchG erforderlich sind. Ob eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Einzelfall für jedes betroffene Kulturdenkmal gesondert geprüft werden. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wäre eine Genehmigung nach § 7 Abs. 2 zu versagen.</p> <p>Die Maßnahme wird nach § 7 Abs. 1 Satz 3 als eine Maßnahme von überregionaler Bedeutung eingestuft. Bei Gefahr für den Denkmalwert der betroffenen Objekte muß im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.</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>
54	<b><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht als Untere Bauaufsichtsbehörde</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
55	<b><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - 14.11.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
56	<b><u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Allg. Verkehrsaufsicht</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
61	<b><u>Kreis Rendsburg-Eckernförde, der Landrat, Fachbereich Regionalentwicklung, Bauen und Schule, Fachdienst Personalentwicklung, Schul- und Kulturwesen, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg - 11.12.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
62	<b><u>Gemeinde Negenharrie</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
63	<b><u>Gemeinde Wattenbek</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
64	<b><u>Gemeinde Bordesholm</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
65	<b><u>Gemeinde Mühbrook</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
66	<b><u>Gemeinde Schönbek</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
67	<b><u>Amt Bordesholm für die Gemeinde Loop</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
68	<b><u>Gemeinde Krogaspe</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
69	<b><u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung für die Gemeinde Wasbek - 14.12.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
70	<b><u>Amt Mittelholstein, Der Amtsdirektor für die Gemeinde Ehndorf - 26.11.2012</u></b>  In Bezug auf Ihr Schreiben vom 09.11.2012 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinden Ehndorf, Padenstedt und Hohenwestedt zu den Entwürfen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ weder Anregungen vorgetragen noch Bedenken erhoben werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
71	<b><u>Amt Mittelholstein, Der Amtsdirektor für die Gemeinde Padenstedt - 26.11.2012</u></b>  In Bezug auf Ihr Schreiben vom 09.11.2012 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinden Ehndorf, Padenstedt und Hohenwestedt zu den Entwürfen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ weder Anregungen vorgetragen noch Bedenken erhoben werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<b><u>Landrat des Kreises Plön, Kreisbauamt - 19.11.2012</u></b>  Für die Beteiligung des Kreises Plön an den o. g. Bauleitplanverfahren bedanke ich mich und bitte darum, die kreisangehörigen Nachbargemeinden Bönebüttel, Tasdorf und Großharrie im Rahmen der Abstimmung nach § 2 (2) BauGB und der Verfahrensschritte §§ 3 ff BauGB zu berücksichtigen.  Seitens des Kreises Plön ergehen zu dem Planvorhaben keine Hinweise. Auf eine formale Stellungnahme wird daher verzichtet.	Keine Anregungen vorgetragen.
73	<b><u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Großharrie</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
74	<b><u>Amtsverwaltung Bokhorst für die Gemeinde Tasdorf</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
75	<b><u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung für die Gemeinde Bönebüttel - 14.12.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
76	<b><u>Landrätin des Kreises Segeberg, Kreisbauamt</u></b>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><b><u>- 12.12.2012</u></b></p> <p>Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p><u>Unterhaltung und Ausbau von Straßen</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Bauaufsicht</u> Keine Stellungnahme.</p> <p><u>Vorbeugender Brandschutz</u> Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Räumliche Planung und Entwicklung</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Räumliche Planung und Entwicklung</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>Denkmalschutz</u> Keine Stellungnahme.</p> <p><u>Naturschutz</u> Durch den o. g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft nicht berührt.</p> <p><u>Wasser, Boden, Abfall</u> SG Bodenschutz: Keine Bedenken.</p> <p>SG Abwasser: Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltmedizin und Seuchenhygiene</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Verkehrsordnung</u> Keine Stellungnahme.</p>	<p><b><u>Keine Anregungen vorgetragen.</u></b></p>
77	<b><u>Gemeinde Groß Kummerfeld</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
78	<b><u>Amt Boostedt-Rickling - 19.11.2012</u></b>	Keine Anregungen vorgetragen.
79	<b><u>Gemeinde Großenaspe</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
81	<p><b><u>Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung (StK 3) - 21.12.2012</u></b></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung/ nachrichtliche Information über die Bauleitplanung) zur geplanten Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Innenstadt“ für das im Stadtteil Mitte gelegene Gebiet „zwischen „Am Teich 1-8, Gänsemarkt, Kaiserstraße, Bahnhofstraße mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 35-41 und der Fabrikstraße 2-22““und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sagerviertel“ der Stadt Neumünster für das im Stadtteil Stadtmitte gelegene Gebiet „begrenzt durch den Konrad-Adenauer-Platz, die Kaiserstraße, Bahnhofstraße, Amteich – einschließlich der Einmündungen Wasbeker Straße und Schleusberg – sowie dem Gänsemarkt“ der Stadt Neumünster sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2011 zum Stand der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12. Dezember 2011 geäußert und eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage der Ergebnisse der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse und einer entsprechend konkretisierten Bauleitplanung in Aussicht gestellt.</p> <p>Gegenüber dem Stand der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 12. Dezember 2011 haben sich insoweit wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, ergeben, als dass auf der Grundlage entsprechender gutachterlicher Untersuchungen vollwertige und bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend konkretisierte Planunterlagen vorgelegt worden sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine dargestellte Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum“ geändert werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 sollen die sonstigen Sondergebiete SO 1 „Großflächiger Einzelhandel: Einkaufszentrum“ und SO 2 „Parkhaus / Stellplätze“ festgesetzt werden. Zudem ist südlich an das SO 1 angrenzend die Festsetzung von drei Kerngebieten vorgesehen.</li> <li>- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Großflächiger Einzelhandel: Einkaufszentrum“ soll ein Einkaufszentrum mit bis zu 22.800 qm Verkaufsfläche (bisher bis zu 25.000 qm Verkaufsfläche) zugelassen werden. Die innerhalb des Einkaufszentrums zulässigen Sortimente werden definiert und Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment festgesetzt. Zudem sollen innerhalb des Einkaufszentrums gastronomische Betriebe mit bis zu 1.500 qm Geschossfläche, Dienstleistungsbetriebe und Büros zugelassen werden.</li> <li>- Weiterhin sollen innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 Büro- und Verwaltungsnutzungen, einschließlich von</li> </ul>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Räumen Freier Berufe, mit bis zu 3.500 Geschossfläche, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie bis zu zwei Wohnungen zugelassen werden.</p> <p>- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 2 sollen ein Parkhaus bzw. die Errichtung von Stellplätzen zugelassen werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung unter Bezugnahme auf die landesplanerischen Stellungnahmen vom 09. November und 22. Dezember 2011 wie folgt Stellung:</p> <p>Das Planvorhaben zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit bis zu 22.800 qm Verkaufsfläche ist dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP).</p> <p>Der Mikrostandort im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster vom 02.12.2008 entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP.</p> <p>Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse– einschließlich einer summarischen Bewertung der Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums und des Designer-Outlet-Centers kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Neumünster und der benachbarten zentralen und nicht-zentralen Orte im Einzugsbereich des Planvorhabens kommen wird. Trotz Umsatzumverteilungsquoten von teilweise teilweise deutlich über 10% wird in der Gesamtschau nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gerechnet (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 4 und 5 LEP). Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Erkennbar sachfremde Erwägungen sind nach hiesiger Auffassung nicht angestellt worden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird festgestellt, dass der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Einkaufszentrum Sagerviertel“ der Stadt Neumünster und den damit verbundenen Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Die Zustimmung der Landesplanung erfolgt mit der Einschränkung, dass dem Planvorhaben keine bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Belange, wie z. B. verkehrliche, immissionsschutzrechtliche oder denkmalrechtliche Aspekte, entgegenstehen bzw. mögliche Probleme im laufenden Bauleitplanverfahren gelöst werden können.</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die Zustimmung der Landesplanung wird zudem mit folgenden Hinweisen verbunden:</p> <p>1. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt bzw. innenstadtnah wird häufig mit der Hoffnung verbunden, die Anziehungskraft und Attraktivität der Innenstadt und damit die Kaufkraftbindung zu erhöhen, städtebauliche Missstände zu beheben oder brachliegende bzw. minder genutzte Innenstadtflächen wiederzubeleben. Die Ansiedlung kann aber auch – wie die vorliegende raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse deutlich aufgezeigt hat - negative Auswirkungen auf das Standortgefüge haben. Im Einzelfall können Verdrängungseffekte für bestimmte Standortbereiche in der Innenstadt sichtbar werden, wenn schon ein deutlicher Flächenüberhang zu verzeichnen ist. Zudem werden regelmäßig eher Filialbetriebe gestärkt, der örtliche Fachhandel nur in begrenztem Umfang. Die Standortgemeinde kann im Rahmen der Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für eine solche Centerentwicklung beeinflussen. Damit positive Wirkungen eintreten können, sind aus hiesiger Sicht insbesondere folgende Voraussetzungen zu erfüllen:</p> <p>a) Räumliche Integration des Standortes in ein gewachsenes Geschäftszentrum. Die Bildung von autarken Centern als „Stadt in der Stadt“ ist zu vermeiden, damit ein Kundenmagnet für den bestehenden Einkaufsbereich entstehen kann und eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt möglich wird.</p> <p>b) Augenmaß bei der Dimensionierung der Verkaufsflächen und dem Nutzungs-konzept. Das Center sollte sich hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufs-flächen organisch in die Innenstadt einfügen und diese nicht erdrücken. Das Branchenkonzept sollte idealerweise in der Innenstadt unterrepräsentierte Betriebsformen und –größen umfassen und Angebotslücken schließen.</p> <p>Insoweit wird der Umsetzung der im Rahmen der Begründung der o. a. Bauleitplanung dargestellten Maßnahmen für den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt bzw. Fördermaßnahmen für die Innenstadt eine besondere Bedeutung zukommen. Die Stadt Neumünster steht hier im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit in der Verantwortung.</p> <p>2. Das Planvorhaben ist nicht Bestandteil des Beschlusses des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster vom 02.12.2008 geworden. Eine Fortschreibung des Konzeptes auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen wird aus hiesiger Sicht für erforderlich gehalten.</p>	<p>Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>3. Die Absicht, u.a die Passage (Mall), auch soweit dort nach anderen Regelungen zugelassene Verkaufsaktionen stattfinden, und die Abstellflächen für Einkaufswagen nicht als Verkaufsfläche zu werten (Ziffer B 2.2 Verkaufsflächen der Begründung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Ziffer B 2.1.2 der Begründungdes Bebauungsplanes Nr. 104 der Stadt Neumünster) ist vor dem Hintergrund der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04), dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung) zu überprüfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören danach auch die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.</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>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19). Zudem erfolgte entgegen der vorgebrachten Anregung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (S. 59 bis 125) eine sehr ausführliche Auseinandersetzung mit den möglichen städtebaulichen Implikationen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Neumünster und Umland. Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus Sicht des für das Vorhaben vorgelegten Gutachtens nicht zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen stellen eine Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes i.S. des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Planung dar. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten. Unabhängig hiervon ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geplant</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
82	<b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26</u></b> Siehe lfd. Nr. 81.	
85	<b><u>Einzelhandelsverband Nord e. V. - E-Mail vom 12.12.2012</u></b>  Bezug nehmend auf das soeben geführte Telefonat beantragen wir für die Stellungnahme zur o. g. Änderung eine Fristverlängerung bis zum 11.01.2013.  Für eine kurze Bestätigung sind wir dankbar.  <b><u>Stellungnahme vom 11.01.2013</u></b> Zunächst einmal bedanken wir uns recht herzlich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme und gleichzeitig für die uns eingeräumte Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum heutigen Tag.  Mit Schreiben vom 11.01.2012 hatten wir lediglich kurz die diskutierte Größenordnung der Verkaufsfläche des Vorhabens kritisiert und eine eingehende Verträglichkeitsuntersuchung sowie ein dezidiertes Verkehrsgutachten angeraten. Zu beiden Themenbereichen liegen die Untersuchungen zwischenzeitlich vor. Zur Verkehrsuntersuchung haben wir uns mit Schreiben vom 29.11.2012 geäußert (s. Anlage). Zu den o.a. Planungen und der damit verbundenen Verträglichkeitsuntersuchung äußern wir uns ergänzend wie folgt:  <b><u>1. Vorbemerkung</u></b>  In der Diskussion um die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Neumünster besteht nach unserer Auffassung eine Einigkeit dahingehend, dass die Neumünsteraner Innenstadt einer Stärkung bedarf. Gemeinsam mit anderen Akteuren, die an der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster (Junker & Kruse Oktober 2008) mitgewirkt haben, haben wir uns daher deutlich für eine qualitative und ggf. auch quantitative Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgesprochen. Der Erhalt, der Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität im Hauptgeschäftsbereich Innenstadt ist insoweit auch als ein wesentliches Entwicklungsziel im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgehalten worden. Selbst ein Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume wurde für sinnvoll erachtet, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels geschieht. (vgl. S. 71)  Bezüglich der quantitativen Entwicklung wurde unter den Entwicklungszielen für den Hauptgeschäftsbereich allerdings auch folgendes festgehalten:	<b><u>Die nachstehenden Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</u></b>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>„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 qm Verkaufsfläche eine gelungene städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen notwendig. Daher ist bei solchen Vorhaben – auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs 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>Den zitierten Entwicklungszielen zum Hauptgeschäftsbereich Innenstadt kommt im Zusammenhang mit den hier zu beurteilenden Planungen besondere Bedeutung zu.</p> <p><u>2. Verträglichkeit</u> Anknüpfend an das eben zitierte Entwicklungsziel des Hauptgeschäftsbereichs (besondere Sensibilität bei zusätzlichen Verkaufsflächen größer 5.000 qm) geht es bei dem geplanten Einkaufszentrum um eine gewollte Ansiedlung mit einer Verkaufsfläche von 22.800 qm. Gemessen an der Aussage aus dem Einzelhandelskonzept wird schon deutlich, dass wir damit über eine Größenordnung sprechen, die schon allein aufgrund der Dimensionierung bedenklich erscheint.</p> <p>Dreh- und Angelpunkt für oder gegen die Ansiedlungsentcheidung ist die Frage, inwieweit durch das geplante Vorhaben mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder auch der Nachbargemeinden zu rechnen ist.</p> <p>Zur Beantwortung dieser Frage dient die vorliegende Verträglichkeitsanalyse (Junker &amp; Kruse April/Juli 2012), die, um es vorweg zu nehmen, fachlich korrekt erstellt und mit der Ergänzung aus Juli 2012 komplettiert ist.</p> <p>Richtig ist, wie der Gutachter in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben hervorhebt, dass seine Berechnungen eine Worst-Case-Betrachtung darstellen. Dies bedeutet, dass die errechneten Umsatzumverteilungen in der konkret bezifferten Höhe nicht unbedingt eintreten müssen. Der Hinweis ist für die spätere Abwägung noch einmal von Bedeutung.</p> <p>Im Ergebnis kommt der Gutachter dazu, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich bedeutsamen strukturellen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse zeigt aber auch sehr deutlich, dass mit erheblichen Umsatzumverteilungen zu rechnen ist und selbst vereinzelte Marktaustritte von zur Zeit am Marktgeschehen beteiligten Unternehmen nicht auszuschließen sind.</p>	<p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord zur geplanten Größe des Einkaufszentrums wird nicht berücksichtigt.</u></b> Im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird angeführt: „... ist für Einzelprojekte mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine gelungene städtebauliche Integration in die bestehenden Strukturen erforderlich.“ und weiterhin: „Daher ist bei solchen Vorhaben - ... - die Verträglichkeit mit den städtebaulichen und funktionalen Strukturen des Innenstadtbereiches ... gesondert und sorgfältig zu überprüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden“ (Seite 71). Nach Auffassung der Stadt Neumünster entspricht die Größenordnung des geplanten Einkaufszentrums zwar einem autarken Center (15.000 m<sup>2</sup> bis 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche); die Größe des geplanten Einkaufszentrums kann aber nicht das allein ausschlaggebende Kriterium für eine Einschätzung sein.</p> <p><b><u>Den Ausführungen wird ausdrücklich zugestimmt, sie decken sich mit der Auffassung der Stadt Neumünster.</u></b></p> <p><b><u>Den Ausführungen kann zugestimmt werden.</u></b> Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Einkaufszentrum Bestandteil des definierten Hauptgeschäftszentrums sein wird. Die zu erwartenden Auswirkungen sind also rein wettbewerblicher Natur.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Lediglich in der Bewertung, wann die baurechtlich relevante Schmerzgrenze erreicht ist, könnte man nach unserer Einschätzung auch zu einem anderen Ergebnis kommen. Die zentrale Frage ist: Wann sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche „schädlich“ in dem Maße, dass eine Entscheidung zu Gunsten des geplanten Einkaufszentrums in der beantragten Größenordnung zu versagen wäre?</p> <p>Da die gutachterlich festgestellten Auswirkungen innerhalb Neumünsters selbst am bedrohlichsten dargestellt sind, beschränken wir uns auf die Kriterien, die für die Standortgemeinde gelten.</p> <p>Ein maßgebliches Kriterium ist sicher die <i>Umsatzumverteilung</i>. Für die Innenstadt werden Umsatzumverteilungen von bis zu 31% errechnet und negative Auswirkungen als wahrscheinlich eingestuft. Es heißt wörtlich: „Infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitgehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“ (vgl. S. 127)</p> <p>Richtig ist aber auch, dass konkret prognostizierte Umsatzumverteilungen als alleiniger Maßstab für das Vorliegen schädlicher Auswirkungen ungeeignet sind.</p> <p>Die Rechtsprechung hat zur Prüfung der Schädlichkeit weitere Kriterien entwickelt, die hilfsweise herangezogen werden können.</p> <p>Ein weiteres Indiz ist gegeben, wenn „<i>flächendeckende</i>“ <i>Geschäftsaufgaben</i> zu befürchten sind oder <i>Leerstände</i> drohen, die die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs beeinträchtigen. Auch dieses Indiz ist unseres Erachtens aus der Verträglichkeitsanalyse durchaus abzuleiten (vgl. S.127)</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster verweist darauf, dass das geplante Einkaufszentrum seinen Standort im definierten Hauptgeschäftsbereich hat. Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass das geplante Einkaufszentrum eine derartige Größe benötigt, um sich überhaupt am Markt behaupten und positive Effekt, z. B. Kundenrückgewinnung, für das Hauptgeschäftszentrum generieren zu können. Zum Vergleich wird darauf hingewiesen, dass die Verkaufsflächen, z. B. im Segment Bekleidung / Wäsche, der Hauptkonkurrenten in Neumünster mit ca. 12.500 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche für das DOC und ca. 10.000 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche für das Modehaus Nortex größer sind als die des geplanten Einkaufszentrums mit 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. D. h., das Einkaufszentrum in der geplanten Größe ist städtebaulich gewollt, damit der Einzelhandelsstandort Innenstadt gestärkt wird. Die möglichen Umsatzumverteilungen und Standortverlagerungen werden bewusst in Kauf genommen. Die Bauleitplanung ist kein Instrument zur Verhinderung des Wettbewerbs.</p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord zu Geschäftsaufgaben und Leerständen wird nicht berücksichtigt.</u></b> In der Verträglichkeitsuntersuchung wird konstatiert, dass es zu Betriebsaufgaben und Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, aber nicht monokausal von der Eröffnung des Einkaufszentrums abhängen müssen, wohl vorwiegend die Rand- und Nebenlagen davon betroffen sein können. Diese Einschätzung wird geteilt und von der Stadt Neumünster in Kauf genommen, um wie schon ausgeführt, ein Einkaufszentrum ansiedeln zu können, das am Markt bestehen kann und insgesamt positive Effekte für die Innenstadt entwickelt. Die Stadt Neumünster ist sich dessen bewusst, dass von diesen beschriebenen Entwicklungen auch der südliche Bereich des Großfleckens betroffen sein könnte. Selbst diese Möglichkeit würde in Kauf genommen, damit sich ein Einkaufszentrum etablieren könnte. Die Stadt Neumünster geht davon aus, dass sich im Bereich des nördlichen Großfleckens - bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen - und dem geplanten Einkaufszentrum ein neuer starker Einzelhandelsschwerpunkt entwickeln könnte. Für den Bereich des südlichen Großfleckens setzt die Stadt Neumünster weiter auf die zwi-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Umsatzumverteilung und Leerstandsgefahr sprechen somit eher für eine Unverträglichkeit des Vorhabens.</p> <p>Neben diesen Kriterien wird u.a. auch auf einen <i>Verkaufsflächenvergleich</i> abgestellt. Es geht dabei um das Verhältnis der neuen Verkaufsfläche zur im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen branchenspezifischen Verkaufsfläche. Die Neumünsteraner Innenstadt verfügt derzeit über eine Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 44.000 qm. Es geht vorliegend also um ein Anwachsen der Verkaufsfläche um ca. 50 %. Diese Dimension ergibt ebenfalls eher ein Indiz für die Schädlichkeit.</p> <p>Damit gilt es die weiteren baurechtlich relevanten Kriterien zu betrachten. Das wäre zum Beispiel die <i>räumliche Entfernung zu den anderen Handelslagen</i>. Die Nähe des Vorhabens zum weiteren Angebot im Hauptgeschäftsbereich ist gegeben. Da das geplante Einkaufszentrum allerdings eher am Rand des heutigen Hauptgeschäftszentrums liegt und durch den Mühlenteich räumlich von diesem in gewisser Weise auch abgetrennt ist, ist mit einer beachtlichen Verlagerung der Kundenfrequenz weg vom Großfleck hin zum neuen Einkaufszentrum zu rechnen. Auch der Gutachter schließt nachteilige Folgen trotz möglicher Synergieeffekte nicht aus. Folglich kommen wir auch nach diesem Kriterium zu schädlichen Auswirkungen.</p> <p>Als weiteres Kriterium ist die <i>konkrete städtebauliche Situation</i> des betreffenden Versorgungsbereichs zu betrachten, etwa auch im Hinblick auf eine im Einzelfall gegebene besondere Empfindlichkeit gegen weitere Störungen aufgrund bereits bestehender (zahlreicher) Leerstände. Letztere bestehen auch ausweislich des Einzelhandelskonzepts (vergleiche dort Seite 71). Die bereits oben zitierte Passage weist auf die besonderen städtebaulichen (bandförmigen) Strukturen der Neumünsteraner Innenstadt hin und hebt auch die bestehende Leerstandsproblematik im Innenstadtbereich (insbesondere in den Randbereichen des Geschäftszentrums) hervor. In diesem Zusammenhang wurden eingeschränkte absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume im Hauptgeschäftsbereich benannt und für Einzelprojekte mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche eine gesonderte und sorgfältige Prüfung sowie eine gelungene städtebauliche Integration eingefordert.</p>	<p>schenzeitlich eingetretene Entwicklung, die gekennzeichnet wird durch die Neuansiedlung von kleineren inhabergeführten Fachgeschäften und der Absicht der Eigentümer der Marktpassage, diese auszubauen und aufzuwerten.</p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord wird aus den vorstehend genannten Gründen nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord zum Verkaufsflächenvergleich wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass das geplante Einkaufszentrum eine Mindestgröße benötigt, um erfolgreich am Markt bestehen zu können. Zu berücksichtigen ist auch, dass die am Standort des geplanten Einkaufszentrums vorhandenen Verkaufsflächen mit Realisierung des Centers dann abgängig sind. Die Stadt Neumünster vertritt weiterhin die Auffassung, dass die Innenstadt gestärkt werden soll; mögliche Umsatzumverteilungen bzw. Standortverschiebungen in Folge der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums werden in Kauf genommen, sie sind städtebaulich gewollt. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, den Wettbewerb zu verhindern.</p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord zur räumlichen Entfernung zu anderen Handelslagen wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt eine gegenläufige Auffassung. Es ist zutreffend, dass das geplante Einkaufszentrum eine eher randliche Lage im Hauptgeschäftsbereich hat. Gleichwohl ist es über eine funktionale und städtebauliche Aufwertung des Gänsemarktes sowie über eine Aufweitung der fußläufigen Verbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem Standort Großfleck Nord - mit verbesserter Signalisierung am Knoten Kuhberg / Am Teich / Christianstraße - möglich, eine bessere fußläufige Verbindung zwischen den Einkaufslagen zu schaffen.</p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverbandes Nord zur städtebaulichen Integration wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ausführungen entsprechen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 und der Verträglichkeitsuntersuchung zum geplanten Einkaufszentrum. Die Fortschreibungen der Verkaufsflächenerhebungen seit 2008 zeigen, dass die Leerstandsproblematik im Hauptgeschäftszentrum sich auf einem unveränderten Niveau von ca. 4.000 m<sup>2</sup> bewegen. Insbesondere betroffen sind die Rand- und Nebenlagen und weniger die Hauptlagen. Für die Stadt Neumünster ist dies ein Indiz dafür, dass der Leerstand vorwiegend die Flächen betrifft, die nicht mehr marktgängig sind bzw. nur mit einem hohen finanziellen Aufwand marktgängig gemacht werden könnten. Diese Entwicklung ist u.a. das Ergebnis der Nicht- bzw. mangelnden Investition in die Immobilie über einen längeren Zeitraum. Eine Entwicklung die auch von der IHK, Zweigstelle Neumünster, in ihrer Stellungnahme zu den Bauleit-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Selbst wenn man die sorgfältige Prüfung bejaht, fehlt es u. E. an einer gelungenen städtebaulichen Integration, so dass auch nach diesem Ergänzungskriterium eine Zustimmung zu dem vorgesehenen Projekt nicht empfehlenswert erscheint. Die bandförmige bestehende Struktur und die ausgewiesene Leerstandsproblematik stehen der Erfüllung auch dieses Kriteriums nach unserer Einschätzung eher entgegen.</p> <p>Ein weiteres Abwägungskriterium zur Feststellung schädlicher Auswirkungen ist dann die <i>konkrete Sortimentsstruktur des anzusiedelnden Vorhabens</i>. Diese ist dann Indiz für die Schädlichkeit, wenn sie namentlich auf solche Sortimente ausgerichtet ist, die im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von einem „Frequenzbringer“ oder auch „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.</p> <p>Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster (dortige Seite 70) ist als aktuelles Nutzungsprofil des Hauptgeschäftsbereichs der Neumünsteraner Innenstadt unter anderem festgehalten: „Warenhaus und Kaufhäuser als großflächige Magnetbetriebe im Kernbereich, vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden.“</p> <p>Die Sortimentsstruktur des geplanten Einkaufszentrums steht in voller Übereinstimmung mit dem Angebot der im Nutzungsprofil dargestellten Kauf- und Warenhäuser der Neumünsteraner Innenstadt. Damit lässt auch die Sortimentsgestaltung den Rückschluss auf erhebliche zu erwartende schädliche Auswirkungen zu. Da neben den Waren- und Kaufhäusern die im Nutzungsprofil genannt sind im Übrigen lediglich ein vielfältiges kleinteiliges Fachangebot vorhanden ist, dürften die derzeitigen Anbieter als „Frequenzbringer“ oder „Magnetbetriebe“ gesehen werden. Gerade diese werden aber durch die Ansiedlung in ihrem Bestand gefährdet, sodass eine städtebauliche Relevanz nach unserer Auffassung eher naheliegt.</p> <p>Richtig ist, dass Auswirkungen innerhalb eines Versorgungsbereiches einer besonderen Betrachtung bedürfen. Zweifelsfrei von schädlichen Auswirkungen wäre dann zu sprechen, wenn das Vorhaben außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs Läge, was hier nicht der Fall ist. Insofern ist die Sachlage anders als in den meisten anderen Fällen städtebaulicher Beurteilungen. Darüber hinaus geht es in den meisten Fällen um Verkaufsflächenerweiterungen, die Magnetbetriebe in ihrem Bestand gefährden, selbst aber nicht so groß sind, dass sie selbst eine Magnetfunktion einnehmen könnten. Insofern mag man sich an dieser Stelle eventuell sogar über die Gefahr des Verlustes bisheriger Magnetbetriebe hinwegsetzen. Nichtsdestotrotz bleibt die Gefahr der Verlagerung des Hauptgeschäftsbereichs zum Vorhabenstandort und hat schon dadurch städtebauliche Relevanz.</p> <p>Es fällt uns außerordentlich schwer, dem geplanten Vorha-</p>	<p>planverfahren vorgetragen wird. (Siehe I. 2. der Stellungnahme der IHK).</p> <p>Durch eine städtebauliche Aufwertung des Gänsemarktes sowie über die Aufweitung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und dem Standort Großflecken Nord kann eine bessere Anbindung an die I A-Lage erreicht werden. Mit dem geplanten Einkaufszentrum erfährt die bandartige Struktur der Innenstadt zumindest im nördlichen Bereich eine Aufweitung.</p> <p><b><u>Die Einschätzung des Einzelhandelsverband Nord zur Gefährdung von Frequenzbringern oder Magnetbetrieben wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>In der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker + Kruse wird auf Seite 119 ausgeführt: „Die Präsenz von ‚Labels‘ bzw. namhaften Betrieben im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stück weit entgegen.“ Die Stadt Neumünster steht ohne jegliche Einschränkung zu dieser Einschätzung. Um den vorgetragenen Befürchtungen entgegen zu wirken, wird im städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern ECE / HBB und der Stadt Neumünster eine Regelung zu Neuansiedlungs- und Umzugsquoten getroffen, die besagt: Dass mindestens 50 % der Gesamtverkaufsfläche in mindestens 15 Einzelhandelsbetrieben mit Neuansiedlungen zu belegen sind. Damit kann nach Auffassung der Stadt Neumünster eine Gefährdung der Magnetbetriebe bzw. der komplette Umzug der Magnetbetriebe in das geplante Einkaufszentrum vermieden, zumindest verringert werden.</p> <p><b><u>Den Ausführungen des Einzelhandelsverbandes Nord zur besonderen Betrachtung von Auswirkungen innerhalb eines Versorgungsbereiches wird zugestimmt.</u></b></p> <p>Die städtebauliche Relevanz des geplanten Einkaufszentrums ist gewollt, da - wie schon ausgeführt - die Notwendigkeit einer Mindestverkaufsfläche gesehen wird, um überhaupt positive Entwicklungstendenzen bewirken zu können. Das es dabei zu Strukturveränderungen kommen kann, wird billigend in Kauf genommen. Den Ausführungen der IHK, Zweigstelle Neumünster, zum Bauleitplanverfahren „I a-Lagen sind nicht vorgegeben oder gar städtebaulich garantiert ...“ wird beigeplant.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>ben mit Blick auf die enorme Verdrängungswirkung unsere Zustimmung zu erteilen.</p> <p>Wir sehen allerdings auch die Schwierigkeit für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsangebots in der Neumünsteraner Innenstadt. Das aktuelle Angebot wird auf Sicht gesehen zu schwach sein, um den Hauptgeschäftsbereich auch zukünftig noch konkurrenzfähig zu halten. Alternative Weiterentwicklungen des innerstädtischen Angebots sind bislang gescheitert. Die wenigen Entwicklungsmöglichkeiten die es gegeben hätte, sind mit verschiedenen Investoren diskutiert worden und am Ende doch nicht umsetzbar gewesen. Die bestehende Alternativlosigkeit zwingt daher dazu, gewisse städtebauliche Auswirkungen in Kauf zu nehmen, um dem gewünschten Gesamtziel, (Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und Qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt) gerecht zu werden. Das Argument, dass das Projekt geeignet ist, die Zentralität der Innenstadt deutlich zu steigern, lässt sich nicht von der Hand weisen. Dies gilt zumindest dann, wenn den Empfehlungen des Gutachters zur Stärkung und Stabilisierung des Hauptgeschäftsbereichs Rechnung getragen wird.</p> <p>Eine gewisse Öffnungsklausel zu Gunsten des Vorhabens gibt es im vorliegenden Einzelhandelskonzept aus unserer Sicht ebenfalls. Das auf Seite 71 für den Hauptgeschäftsbereich formulierte weitere Entwicklungsziel „ein Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ist sinnvoll, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung)“ könnte argumentativ dazu genutzt werden, hier einen Schwerpunkt in der Abwägung zu setzen. Es sollte ggf. darüber nachgedacht werden, die Entwicklungsziele zur Innenstadt mit Prioritäten zu versehen, um dem Vorhalt zu entgehen, den festgelegten Entwicklungszielen teilweise zuwider zu handeln.</p> <p><u>3. Verkehrliche Erschließung</u></p> <p>Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens haben wir uns umfassend in unserer Stellungnahme vom 29.11.2012 (s. Anlage) geäußert. Zur Vermeidung von Wiederholungen haben wir diese noch einmal beigefügt. Wir bitten Sie, diese inhaltlich auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme zu machen.</p> <p>Im Ergebnis unserer Erwägungen kommen wir dazu, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben erheblich sein wird. Die vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens unterstreichen die Notwendigkeit, dass die Anfahrbarkeit aller Marktteilnehmer auch weiterhin möglichst uneingeschränkt bleiben sollte. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Magnetbetriebe Karstadt und C &amp; A mit den ebenfalls für die Innenstadt wichtigen Park-</p>	<p><b><u>Den Ausführungen des Einzelhandelsverband Nord zur Situation des innerstädtischen Einzelhandels wird zugestimmt.</u></b></p> <p><b><u>Den Ausführungen des Einzelhandelsverband Nord wird zugestimmt.</u></b> Die Stadt Neumünster beabsichtigt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben. Dabei wäre die Aufstellung einer Prioritätenliste vorstellbar.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>platzflächen.</p> <p><u>Fazit:</u> Wir halten das Vorhaben in seiner aktuellen Form nach wie vor hinsichtlich seiner Dimensionierung und damit verbundenen Verträglichkeit für bedenklich. Aus unserer Sicht ist mit städtebaulich schädlichen Auswirkungen sehr wohl zu rechnen. Ob mangels Alternativlosigkeit und zugunsten einer gewünschten Steigerung der Zentralität des Hauptgeschäftsbereichs eine Ansiedlungsentscheidung rechtsfehlerfrei ergehen kann, erscheint uns fraglich.</p> <p>Es könnte empfehlenswert sein, die verschiedenen Entwicklungsziele für den Hauptgeschäftsbereich vor einer Entscheidung in der Sache mit Prioritäten zu versehen. Zugunsten des Vorhabens könnte dem Ziel der zukunftsfähigen Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs insoweit Priorität eingeräumt werden, als dass die weiteren Entwicklungsziele zum Hauptgeschäftsbereich sich dahinter als nachrangig einreihen müssten. Das gilt insbesondere für das folgende Entwicklungsziel:</p> <p>„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 Struktur notwendig. Daher ist bei solchen Vorhaben – auch innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs 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>Die allgemeinen Beurteilungsregelungen zu den schädlichen Auswirkungen und die Formulierungen des Einzelhandelskonzepts in der aktuellen Form mit der gleichrangigen Auflistung der Entwicklungsziele stehen nach unserer Einschätzung dem geplanten Vorhaben derzeit eher entgegen.</p> <p>Für Fragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p><b><u>Verkehrskonzept Innenstadt, Teil Kfz-Verkehr</u></b></p> <p>Herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 15.10.2012, mit welchem Sie uns die Gelegenheit geben, zum o. a. Verkehrskonzept Stellung zu nehmen. Dies tun wir folgt:</p> <p><u>1. Ziele und Bestandsanalyse</u> Zunächst einmal teilen wir grundsätzlich die im o. a. Verkehrskonzept unter Ziffer 1 und 2 dargestellten Ziele nebst Bestandsanalyse. Allerdings möchten wir schon hier den Hinweis geben, dass zwar zutreffender Weise auf Kfz-Emissionen am Großflecken hingewiesen wird und auch</p>	<p><b><u>Die Ausführungen des Einzelhandelsverband Nord zur Dimensionierung des geplanten Einkaufszentrums werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster ist auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Verträglichkeitsuntersuchung zu dem geplanten Einkaufszentrum zu der festen Auffassung gelangt, dass das Vorhaben ohne Prioritäten- setzung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleitet werden kann. Auf die vorstehenden Ausführungen zu den Anregungen des Einzelhandelsverband Nord wird verwiesen.</p> <p>Der hier aufgezeigte Widerspruch in den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster formulierten Zielkatalog ist nicht ersichtlich, so dass die Notwendigkeit einer Priorisierung der einzelnen Ziele nicht gegeben ist. Die im Einzelhandelskonzept genannten Entwicklungsziele (vgl. Junker und Kruse 2008: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, S. 71) stehen vielmehr gleichberechtigt nebeneinander. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die unter dem letzten Spiegelstrich geforderte sorgfältige Prüfung eines Einzelprojektes mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Vermeidung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen im Rahmen der vorgelegten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erfolgte.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>die eingeschränkte Überquerbarkeit der Fahrbahn für Fußgänger am Großflecken zutreffend beschrieben ist. In Abwägung zu einer optimalen Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt werden diese Beeinflussungen allerdings nicht von Jedermann in besonderem Maße negativ bewertet. Die gute Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr wird von vielen Besuchern der Neumünsteraner Innenstadt sehr positiv bewertet und findet schon bei der Bestandsanalyse nach unserer Auffassung keine ausreichende Beachtung. Dieser Standortvorteil ist insbesondere für Kundenbesuche aus dem Neumünsteraner Umland und ortsunkundige Besucher von besonderer Bedeutung. Die vielfach gewünschte und derzeit gute Kfz-Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt sollte auch weiterhin „Ziel“ sein und in der Bestandsanalyse seinen Niederschlag finden. Dadurch ist eine Optimierung nicht ausgeschlossen, selbst wenn sie die Kfz-Erreichbarkeit beeinträchtigt.</p> <p><u>2. Optimierungsmaßnahmen</u> Die ebenfalls unter Ziffer 2 dargestellten Optimierungsmaßnahmen finden nur teilweise unsere Zustimmung.</p> <p>a) Unkritisch und sicherlich zwingend zur Verbesserung der Situation ist die Steigerung der Leistungsfähigkeit des <i>Stadtrings</i> durch Anpassung der Signalisierungen an den Knotenpunkten.</p> <p>b) Zustimmung finden auch die Optimierungsvorschläge zur Umgestaltung am <i>Gänsemarkt</i>. Wir teilen die Einschätzung, dass die Situation am Gänsemarkt schon jetzt eine Überlastung aufweist. Somit besteht schon jetzt Handlungsbedarf, unabhängig davon, ob auf dem Sager-Viertel-Gelände ein Einkaufszentrum realisiert wird oder nicht.</p> <p>Wenn das Einkaufszentrum allerdings an der vorgesehene Stelle realisiert wird, besteht auch unstrittig ein erheblicher Mehrverkehr, sodass ein akuter Handlungsbedarf besteht. Die Aufweitung des Kuhbergs und Veränderung der Abbiegespuren ist schon im Istzustand empfehlenswert und mit einem Einkaufszentrum unerlässlich. Auch eine vorgeschlagene Erhöhung der Freigabezeiten für Fußgänger in den Kreuzungsbereichen Am Teich und Christianstraße sind aus unserer Sicht vertretbar, wenn es zutrifft, dass alle Fahrzeuge mit einer Haltesituation den Kreuzungsbereich passieren können.</p> <p>c) Problematischer finden wir die Optimierungsvorschläge zur Förderung der Leistungsfähigkeit am <i>Großflecken</i>.</p> <p>Es ist korrekt, dass wir im Bereich des Großfleckens – zumindest solange das Einkaufszentrum im Bereich des Sager-Viertel-Geländes noch nicht realisiert ist – eine hohe Frequenz aller Verkehrsarten haben. Dies hat mit einer an sich guten Erreichbarkeit zu tun und ist für zentrale Innenstadtlagen nicht untypisch. Das heißt allerdings auch nicht, dass</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</u></b> Die Erarbeitung der im Verkehrskonzept Innenstadt benannten Maßnahmen zur Optimierung der Leistungsfähigkeit des Großfleckens (einschließlich Knoten Gänsemarkt) wurden unter dem alleinigen Fokus der Herstellung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes für den Kfz-Verkehr auf dem Großflecken durchgeführt. Dies steht aber im deutlichen Widerspruch zu den vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss als Grundlage für das Verkehrskonzept Innenstadt beschlossenen Ziele wie Verkehrsentlastung der Innenstadt und Verkehrsberuhigung des Großflecken.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Argumentation des Einzelhandelsverbandes ist allerdings widersprüchlich. Einerseits werden Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Straßen wie dem Ausbau des Gänsemarktes und das Anlegen von Busbuchten ausdrücklich zugestimmt. Andererseits werden die Optimierungsvorschläge zur Förderung der Leistungsfähigkeit am Großflecken als problematisch bezeichnet und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für sinnvoll er-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>es keinen Optimierungsbedarf gibt.</p> <p>Wir teilen die Auffassung, dass die Bushaltstellen auf dem Großflecken, als Fahrbahnrandhaltestellen ausgeführt, verbesserungsbedürftig sind. Der im Konzept vorgeschlagene Ansatz, Busbuchten am Großflecken anzulegen, sollte realisiert werden.</p> <p>Es ist nach unserer Auffassung auch vertretbar, zugunsten einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Großflecken das Augenmerk im Zuge der Optimierungsüberlegungen nicht allein auf einen verbesserten Kfz-Verkehr zu richten. Allerdings sollte der Kfz-Verkehr, wie oben schon beschrieben, vor dem Hintergrund einer optimalen Erreichbarkeit auch weiterhin bedeutend bleiben. Hierauf wird bei der folgenden Variantenbetrachtung noch einmal einzugehen sein.</p> <p><u>3. Variantenuntersuchung</u></p> <p><u>a) Variante 0</u> Wie bereits oben unter Zimmer 1 dargestellt, wäre schon im Istzustand eine Veränderung der Kreuzungssituation am Gänsemarkt empfehlenswert. Auch die Bushaltebuchten am Bereich des Großfleckens wären im Istzustand empfehlenswert. Eine Variante 0 unter Beibehaltung des Status Quo ist damit auch nach unserer Auffassung zu wenig und insbesondere bei Realisierung des Einkaufszentrums unzureichend.</p> <p><u>b) Variante 1</u> Die Optimierung des Stadtrings setzen wir für die weitere Betrachtung voraus. Kritisch sehen wir allerdings den Vorschlag, am Großflecken ein bis zwei Fußgängersignalanlagen anzulegen. Fußgängersignalanlagen bremsen den Verkehrsdurchfluss erheblich. In der Praxis wird immer wieder festzustellen sein, dass Fußgänger auch ohne Betätigen der Lichtzeichenanlagen die Straße queren oder noch schlimmer, sie betätigen die Lichtzeichenanlage, queren aber die Straße ohne die regelnden Lichtzeichen abzuwarten. Bei höherer Fußgängerfrequenz würden zwei Fußgängersignalanlagen die Durchfahrtszeit erheblich verlängern. Aus unserer Sicht wäre es empfehlenswerter, statt der ein oder zwei Lichtzeichenanlagen ein oder zwei Fußgängerüberwege anzulegen. Diese könnten auch erhöht ausgebildet werden. Dadurch erreicht man einen deutlicheren Wahrnehmungseffekt für den Kfz-Verkehr, eine erhöhte Sicherheit der querenden Fußgänger, aber gegenüber einer Lichtzeichenanlage einen deutlich geschmeidigeren Verkehrsfloss.</p> <p>Eine bevorzugte Ampelschaltung für Busse ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Aus Haltebuchten ausfahrende Stadtbusse haben im Stadtverkehr ohnehin eine Vorfahrtsberechtigung (§ 20 Abs. 5 StVO). Bevorzugte Signalschaltungen für Busse würden die Wartezeiten an den Ampelan-</p>	<p>achtet.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Variante 0 beschreibt den Status Quo und stellt nur eine Vergleichsvariante dar. Das Verkehrskonzept Innenstadt schließt bei Realisierung eines Einkaufszentrums die Beibehaltung des Status Quo aus.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Entscheidung zum Verkehrskonzept noch nicht getroffen worden.</u></b> Lichtsignalanlagen (LSA) haben den Vorteil, dass die Phasen entsprechend der örtlichen Verkehrsverhältnisse gesteuert werden können. So könnten zwei LSA gekoppelt geschaltet werden, um auszuschließen, dass der Kfz-Verkehr zweimal auf „Rot“ fährt. Des Weiteren kann ein zeitlicher Mindestabstand zwischen zwei angeforderten Grünphasen für Fußgänger programmiert werden, um ein „Dauer-Rot“ für den Kfz-Verkehr zu vermeiden. Letztendlich können durch eine Busbevorrechtigung an den LSA mögliche Wartezeiten für den Stadtbusverkehr gering gehalten werden. Bei Fußgängerüberwegen hat der Fußgänger Vorrang, so dass der Kfz-Verkehr bei jedem einzelnen querenden Fußgänger zum Halten gezwungen ist. In Anbetracht des hohen Fußgängerquerverkehrs sind erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten. Für den Stadtbusverkehr kann sich daraus eine hohe Verspätungsanfälligkeit ergeben. Zusammenfassend betrachtet wird daher für Variante 1 Fußgänger-LSA der Vorzug gegenüber Fußgängerüberwegen gegeben.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> An den vorhandenen Lichtsignalanlagen an den Knoten am Rathaus und am Gänsemarkt sind bereits Busbevorrechtigungen eingerichtet. Diese haben sich bewährt und reduzieren die durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lagen für die Busse und den übrigen motorisierten Individualverkehr verlängern.</p> <p>Auch die vorgeschlagenen Pfortnerrampeln zur Reduzierung des in den Großfleckenbereich hereinfahrenden Kfz-Verkehrs halten wir für nicht vertretbar. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zusammengenommen (Pfortnerrampel, Fußgängersignalanlage, bevorzugte Ampelschaltung für den Busverkehr) wirken kumulativ der Erreichbarkeit der zentralen Innenstadt massiv entgegen. Nach unserer Auffassung erreicht man bei einer Realisierung dieser Maßnahmen einen Zustand, der insbesondere für die in diesem Bereich ebenfalls vorhandenen und bislang auch viel genutzten Parkplatzflächen, einen enteignungsgleichen Eingriff. Das Anfahren der Parkplätze des am Großflecken liegenden Warenhauses beispielsweise wäre eine Tortur. Die Maßnahmen würden massiv in den Wettbewerb der bestehenden Handelsimmobilien mit dem möglicherweise neu hinzutretenden Einkaufszentrum eingreifen. Damit entsteht die Situation, dass die neue Handelslage nach dem bestehenden Einzelhandelskonzept schon schwer genug vertretbar erscheint. Eine Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsmaßnahmen am Großflecken würde die neue Handelslage sogar gegenüber dem bestehenden Handelsbesatz privilegieren. Wenn man also eine Verlagerung des Einzelhandelsangebots der Stadt Neumünster weg vom Großflecken unterstützen will, dann sind die vorgeschlagenen Maßnahmen am Großflecken richtig. Allerdings stellt sich dann auch die Frage, wozu eine Lichtzeichenanlage für querenden Fußgängerverkehr angelegt werden soll. Nach unserer Einschätzung wird es dann auch relativ schnell keinen querenden Fußgängerverkehr im Bereich des Großfleckens mehr geben.</p> <p>Die Variante 1 können wir uns also allenfalls in abgeänderter Form vorstellen.</p> <p>Den verkehrsberuhigenden Effekt für den Bereich der Innenstadt kann man nach unserer Einschätzung auch durch das Anlagens von erhöhten Fußgängerüberwegen im Bereich des Großfleckens erreichen. Ergänzt durch eine niedrig regulierte Geschwindigkeit erfährt die Innenstadt bereits eine Beruhigung. Bei Realisierung des Einkaufszentrums wird erheblicher Zielverkehr auch direkt das Einkaufszentrum anfahren und damit den Durchgangsverkehr am Großflecken reduzieren. Die signaltechnische Absicherung des Querungsbedarfs für Fußgänger über die Großfleckenfahrbahn lehnen wir ausdrücklich ab. Ebenso die Pfortnerrampel. Der vorgeschlagenen Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Knoten des Stadtringes und der Optimierung der „grünen Welle“ ist mit Anpassungen der Signalprogramme und baulichen Maßnahmen zuzustimmen.</p> <p>c) Variante 2 Die Variante 2 sieht ein komplettes Durchfahrtsverbot in einem Teilabschnitt des Großfleckens vor. Diese Variante lehnen wir gänzlich ab. Sie stellt aus unserer Sicht keine weitreichende Verkehrsberuhigung der Innenstadt dar, sie</p>	<p>Großflecken und am Kuhberg verursachten Fahrzeitverspätungen. Im gleichen Sinne wären daher die Fußgänger-LSA ebenso mit einer Busbevorrechtigung auszustatten.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</u></b> Das Verkehrskonzept Innenstadt beschreibt sowohl für die gegenwärtige Verkehrssituation als auch für die Varianten 1 und 2 die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Optimierung des Stadtringes.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Eine Durchfahrtsperre wird zu einer klaren Trennung von Durchgangsverkehren und Zielverkehren der Innenstadt führen. Während für die Zielverkehre weiterhin die Er-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>wird den motorisierten Verkehr nahezu „abwürgen“. Nach unserer festen Überzeugung wird dies dazu führen, dass das südliche Zentrum gravierend benachteiligt wird. Der südliche Großfleck wird bei einer Sperrung verkehrstechnisch vom geplanten Einkaufszentrum abgetrennt. Dies verstärkt unweigerlich, wie oben bereits dargestellt, die negativen Frequenzeffekte in diesem Bereich der Innenstadt, die schon allein durch den Markteintritt des Einkaufszentrums entstehen. Die Argumente die dagegen sprechen, sind schon vielfach vorgetragen worden. Einige davon seien jedoch auch an dieser Stelle noch einmal erwähnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Großfleck wird sich ohnehin mit Eröffnung eines Einkaufszentrums neu definieren müssen. Wir sehen die Gefahr von Leerständen, Mieterwechsel, Frequenzverlusten, reduzierte Investitionsbereitschaft der Eigentümer und Vermieter und auch Leerstandsprobleme kommen.</li> <li>- Die optimale Erreichbarkeit eines Innenstadtbereichs – auch mit dem Kfz – ist für die bestehenden Einzelhandelslagen von zentraler Bedeutung.</li> <li>- Eine Sperrung des Großfleckens würde dazu führen, dass Kunden sich frühzeitig entscheiden müssen, ob sie die Stadt von Norden oder von Süden her anfahren. Es ist aus unserer Sicht sehr zweifelhaft, dass dies ein Großteil der Kunden, die wir uns alle in der Neumünsteraner Innenstadt wünschen, hinreichend umsetzen kann. Umlandkunden, Fernkunden und sonstigen Gästen kann nicht zugemutet werden, sich zu entscheiden, ob sie die Stadt besser von Norden oder von Süden anfahren.</li> <li>- Bestehende Handelslagen sollen nur wegen Hinzutretens eines neuen Wettbewerbers zukünftig nicht mehr von zwei Richtungen angefahren werden können.</li> <li>- Die komplette Sperrung des Durchgangsverkehrs am Großfleck erhöht den Durchgangs- und Suchverkehr in den angrenzenden Straßen.</li> <li>- Eine möglicherweise gewünschte Abstrahlung einer Frequenzgewinnung der Neumünsteraner Innenstadt durch das EKZ wird durch eine Sperrung des Großfleckens für den südlichen Bereich unterbunden.</li> </ul> <p><u>4. Abschließende Gesamtbewertung</u></p> <p>a) Ob eine ausreichende verkehrliche Erschließung des geplanten Einkaufszentrums durch die vorgeschlagenen Maßnahmen überhaupt erreicht werden kann, lässt sich nach dem vorliegenden Konzept nicht abschließend bewerten.</p> <p>b) Eine verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums darf nach unserer Auffassung auf keinen Fall zu Lasten der anderen Einkaufsbereiche erfolgen.</p>	<p>reichbarkeit der Innenstadt und die Anfahrt aller zentralen Innenstadtziele gewährleistet wird, ist der Durchgangsverkehr gezwungen auf den Stadtring auszuweichen. Der Zielverkehr kann dabei von den deutlich geringen Verkehrsbelastungen im Innenstadtbereich profitieren.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Im Verkehrskonzept Innenstadt wird ausgeführt, dass der Bedarf für eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt unabhängig von der Realisierung eines EKZ besteht. Die dargestellten Varianten haben das übergeordnete Ziel, durch eine Verkehrsberuhigung des zentralen Innenstadtbereiches einen Beitrag zu dessen Attraktivitätssteigerung zu leisten. Die Erreichbarkeit der Innenstadt bleibt unverändert erhalten bzw. wird durch den Abbau von Verkehrsbehinderungen für den Ziel- und Quellverkehr der Innenstadt verbessert. Die Orientierung für den Parksuchverkehr wird durch ein dynamisches Parkleitsystem erheblich erleichtert. Bedingt durch die kompakte Innenstadt befinden sich alle Ziele von den vorhandenen Parkraumangeboten, unabhängig von der Lage in der nördlichen oder südlichen Innenstadt, fußläufig gut zu erreichen.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Varianten 1 und 2 des Verkehrskonzeptes Innenstadt sind sowohl ohne als auch mit Einkaufszentrum umsetzbar.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
86	<p>c) Eine Veränderung im Bereich des Gänsemarkts ist in jedem Fall empfehlenswert.</p> <p>d) Eine Optimierung des Ringverkehrs ist ebenfalls empfehlenswert.</p> <p>e) Die vorgeschlagenen Bushaltebuchten am Großflecken sind auch für den Istzustand empfehlenswert.</p> <p>f) Eine verkehrsberuhigende Situation und gleichzeitig eine Verbesserung der Fußgängerquerungsmöglichkeiten im Bereich des Großfleckens sollte durch erhöhte Fußgängerüberwege erreicht werden.</p> <p>g) Einer Sperrung des Durchgangsverkehrs im Bereich des Großfleckens wäre für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Neumünsters in jeder Hinsicht kontraproduktiv.</p> <p>Für Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> <p><b><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) - 11.12.2012</u></b></p> <p>Zu der oben bezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir uns am 12. Januar 2012 kritisch zu dem Planvorhaben eingelassen. Unsere Bedenken galten vor allem der geplanten Größenordnung von 25.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, dem Mikro-Standort und der Verkaufsform Shopping-Center.</p> <p>Die nunmehr vorliegende Bauleitplanung mit ihren nur unwesentlich veränderten Strukturdaten ist nicht in der Lage, unsere Bedenken auch nur ansatzweise abzumildern.</p> <p>Die geringfügig von 25.000 auf 22.800 Quadratmeter verringerte maximale Größe des Objekts steht in einem städtebaulichen Missverhältnis zur Größe des Hauptgeschäftszentrums von Neumünster mit rund 40.000 Quadratmetern objektrelevanter Warengruppen. Dieses städtebauliche Ungleichgewicht wird zu nennenswerten Umsatzumverteilungen zu Lasten des Bestandes führen. In der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse werden – auch nach den empfohlenen Flächenreduzierungen - Umverteilungsquoten von</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Das Verkehrskonzept Innenstadt sieht für die Variante 1 einen Knotenausbau vor. Bei Variante 2 ist dieser auf Grund der deutlichen Verkehrsabnahme am Knoten Gänsemarkt, auch mit einem Einkaufszentrum, nicht erforderlich.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Das Verkehrskonzept Innenstadt beschreibt sowohl für die gegenwärtige Verkehrssituation als auch für die Varianten 1 und 2 die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Optimierung des Stadtringes.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Wie oben begründet sollen die Fußgängerquerungsmöglichkeiten bei Variante 1 durch Fußgänger-Lichtsignalanlagen verbessert.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Die in der Anregung der VMG vorgetragene Einschätzung zur Verkaufsfläche und den möglichen Auswirkungen wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass für das geplante Einkaufszentrum eine derartige Größe notwendig ist, um überhaupt am Markt bestehen und positive Auswirkungen für die Neumünsteraner Innenstadt erzielen zu können. Die Einschätzung des Gutachters Junker + Kruse zu den möglichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>bis zu 23 Prozent genannt. Im Gegensatz zu Junker und Kruse halten wir solche Auswirkungen für städtebaulich nicht mehr verträglich. In einem bestenfalls stagnierenden Markt, insbesondere für die tragenden Sortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Elektronik/Multimedia führen solche Umverteilungswirkungen absehbar zu Betriebschließungen, was auch Junker und Kruse ausdrücklich „nicht ausschließen“.</p> <p>Mit solchen Folgewirkungen ist erst recht für die außerhalb der Hauptgeschäftslage angesiedelten Betriebe zu rechnen. Aber selbst die Hauptgeschäftslage wird – nicht zuletzt als Folge der „suboptimalen“ ( Junker und Kruse ) Verbindung mit dem projektierten Einkaufszentrum negativ betroffen werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es als Folge des zu erwartenden Frequenzrückgangs in der bisherigen Hauptgeschäftslage zu Betriebsverlagerungen in das Einkaufszentrum kommt.</p> <p>Solche Verlagerungen sollten nach den Empfehlungen von Junker und Kruse durch städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden. Dies ist aber im vorliegenden Bebauungsplan- Entwurf ausdrücklich nicht vorgesehen.</p> <p>Zusammenfassend: Auch angesichts der grundsätzlich zu begrüßenden Erweiterung des Verkaufsflächenbestandes der Innenstadt von Neumünster, die von allen schleswig-holsteinischen Oberzentren den mit Abstand geringsten innerstädtischen Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels aufweist, liegt die Dimension der geplanten Erweiterung mit einem Zuwachs von rund 50 Prozent deutlich zu hoch. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das bestehende Hauptgeschäftszentrum werden die Folge sein.</p> <p>Verschärfend kommt hinzu, dass die geplante Verkaufsflächenausweitung in Form eines Shopping-Centers realisiert werden soll. Derartige Verkaufsformen sind dem Grunde</p>	<p>werden ausdrücklich geteilt; mögliche städtebauliche Auswirkungen sind damit gewollt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei der möglichen Konkurrenz im Hauptgeschäftsbereich um wettbewerbliche Auswirkungen handelt. Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um Wettbewerb zu verhindern.</p> <p>Mit der Größe soll bewusst sichergestellt werden, dass auch Markengeschäfte angesiedelt und betrieben werden, die ein bestimmtes Einzelhandelsumfeld voraussetzen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Folgewirkungen außerhalb des Hauptgeschäftszentrums sind ausdrücklich gewollt. Mit der vorliegenden Planung soll ein Beitrag zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums geleistet werden. Wie aus Tabelle 14 der Verträglichkeitsuntersuchung hervorgeht, sind die sonstigen integrierten Standorte in Neumünster (hier: Die Nahversorgungszentren), mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Wittorf, von den Auswirkungen nur geringfügig betroffen. Die Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Wittorf können auf diese Situation reagieren und haben dies bereits getan; es liegen Umzugs- bzw. Erweiterungspläne innerhalb des Nahversorgungszentrums vor.</p> <p><b><u>Die Einschätzung der VMG zum städtebaulichen Vertrag wird nicht berücksichtigt.</u></b> Zwischen der Stadt Neumünster und den Vorhabenträgern ECE / HBB wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der das Thema Betriebsverlagerungen berücksichtigt. In diesen Vertrag wird eine Regelung zu Neuansiedlungs- und Umzugsquoten getroffen, die besagt: Dass mindestens 50 % der Gesamtverkaufsfläche in mindestens 15 Einzelhandelsbetrieben mit Neuansiedlungen zu belegen sind. Damit kann nach Auffassung der Stadt Neumünster die Gefahr der Betriebsverlagerungen deutlich minimiert werden.</p> <p><b><u>Die Einschätzung der VMG zur Dimensionierung des geplanten Einkaufszentrums wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass für das geplante Einkaufszentrum eine derartige Größe notwendig ist, selbst wenn der innerstädtische Verkaufsflächenanteil im Vergleich der schleswig-holsteinischen Oberzentren der geringste ist. Nach Auffassung der Stadt Neumünster wird die geplante Verkaufsflächengröße benötigt, um überhaupt positive Auswirkungen für die Neumünsteraner Innenstadt erzielen zu können. Die Einschätzungen des Gutachters Junker + Kruse zu den möglichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums werden ausdrücklich geteilt; mögliche städtebauliche Auswirkungen sind damit gewollt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass es sich bei der möglichen Konkurrenz im Hauptgeschäftsbereich um wettbewerbliche Auswirkungen handelt. Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um Wettbewerb zu verhindern.</p> <p><b><u>Die Einschätzung der VMG zur Verkaufsform und zum Umfeld wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das geplante Einkaufszentrum ist über 5 Ein- / Ausgänge</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nach „introvertiert“ und nicht auf Kommunikation mit dem unmittelbaren kommerziellen Umfeld ausgerichtet. Ein solches unmittelbares kommerzielles Umfeld gibt es vorliegend auch gar nicht, denn das bestehende Hauptgeschäftszentrum wird durch den Mühlenteich vom geplanten Shopping-Center getrennt.</p> <p>In der Literatur wird diskutiert, den negativen städtebaulichen Folgen von Shopping-Centern durch Festlegung absoluter und/oder relativer Größenordnungen Rechnung zu tragen. 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 Prozent bezogen auf die innerstädtische Verkaufsfläche und eine absolute Größe von 15.000 Quadratmetern für innerstädtische Einkaufszentren nicht überschritten werden sollten. Diese Empfehlung ist, weil zu schematisch, auf Widerspruch gestoßen. In der Tat kommt es auf den Einzelfall an. Würde etwa das Hauptgeschäftszentrum Neumünsters so groß wie dasjenige Flensburgs mit rund 70.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sein, so könnte man auch ein Shopping-Center in der vorliegend geplanten Dimensionierung noch für städtebaulich verträglich halten. Im Falle des geplanten Einkaufszentrums „Sager-Viertel“ indessen stehen die geplanten 22.800 Quadratmeter Verkaufsfläche in keinem vertretbaren Verhältnis zum vorliegenden Bestand.</p>	<p>an das Umfeld angebunden, wobei die beiden Hauptein- / -ausgänge zu dem Gänsemarkt - der Anbindung / Verbindung an die / zur I a-Lage - und dem ZOB führen. Die Nebenein- / -ausgänge nehmen die vorhandenen Straßenachsen auf, die z. T. überbaut werden bzw. stellen die Anbindung an das Parkhaus dar. Eine Introvertiertheit des geplanten Einkaufszentrums kann damit nicht konstatiert werden.</p> <p>Im direkten Umfeld des geplanten Einkaufszentrums befindet sich der Kuhberg mit einem gemischten kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Über den Knoten Gänsemarkt / Kuhberg ist das geplante Einkaufszentrum zudem an die I a-Lage Großflecken Nord und an den Nebenlagen Christianstraße angebunden. Die Anbindung an die I a-Lage Großflecken Nord soll zudem durch die Aufweitung der Fuß- / Radwegeachse auf dem Kuhberg verbessert werden.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die in der Studie angegebenen Werte von 15 % bzw. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes diskutiert aber nicht übernommen worden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 wird bei den Entwicklungszielen (Seite 71) auf die „gesonderte Überprüfung“ von Vorhaben mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - auch für das Hauptgeschäftszentrum - abgestellt.</p> <p>Bei den angegebenen Zahlen von 15 % bzw. 15.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um allgemeine Richtwerte, die sich aus einer bundesweiten Studie ableiten lassen, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die herangezogenen Zahlen werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: „Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...].“</p> <p>Die Stadt Neumünster vertritt die Auffassung, dass die Größe des geplanten Einkaufszentrums notwendig ist, um erfolgreich im Markt agieren zu können und positive Impulse für die Neumünsteraner Innenstadt auslösen zu können. Die geplante Größe wird als notwendig erachtet, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Zu erinnern ist in diesem Zusammenhang an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, in welchem deutlich herausgearbeitet wird, dass „absatzwirtschaftliche Spielräume“ für den Neumünsteraner Einzelhandel im Grundsatz fehlen. Diese Globalbetrachtung ist – auch nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster – nach Standorten zu differenzieren. So sind insbesondere Investitionen zu begrüßen, die die räumlich-strukturelle Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in Neumünster zum Ziel haben. Dazu zählt ausdrücklich die Vergrößerung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. Diese Zielsetzung wird von uns geteilt. Die vorliegende Bauleitplanung indessen geht über die verträgliche Dimensionierung notwendiger zusätzlicher Verkaufsflächen im Hauptgeschäftszentrum deutlich hinaus. Überdies ist die Kombination eines mit dem bestehenden Hauptgeschäftszentrum nur „suboptimal“ verknüpften Mikro-Standortes mit der Verkaufsform einer Shopping Mall geeignet, zu erheblichen Verwerfungen beim bestehenden Hauptgeschäftszentrum zu führen und damit weitere negative städtebauliche Auswirkungen nach sich zu ziehen. Wir regen daher an, die geplante Verkaufsfläche deutlich zu reduzieren. Dies gilt erst recht, wenn an der Verkaufsform eines Shopping-Centers auf dem Sager-Gelände festgehalten werden soll.</p> <p>Der guten Ordnung halber weisen wir ergänzend darauf hin, dass in den Textlichen Festsetzungen die maximale Verkaufsfläche für die Branche Bekleidung / Textilien mit 10.350 Quadratmetern angegeben ist. Dabei dürfte es sich um einen redaktionelles Versehen handeln. Im Gutachten von Junker und Kruse wird eine Höchstgrenze von 8.000 Quadratmetern empfohlen.</p>	<p><b><u>Die Einschätzung des VMG zu den Auswirkungen wird nicht geteilt, die Anregung zur Verkaufsflächenreduzierung nicht berücksichtigt.</u></b> Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): „Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“ Die Stadt Neumünster schätzt die Auswirkungen anders ein, zumal sie gewollt sind. Hauptziel ist es, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Das führt, da der Umsatz nicht beliebig zu erhöhen ist, zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese sind städtebaulich gewollt; das Einkaufszentrum im Sagerviertel muss dauerhaft so stark werden, damit es wirtschaftlich funktioniert. Die Verhinderung des Wettbewerbs ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die „suboptimale“ Verknüpfung des geplanten Einkaufszentrums mit dem Hauptgeschäftszentrum soll durch die städtebauliche Aufwertung des Gänsemarktes und der verbesserten Anbindung an die I a-Lage durch eine Aufweitung der Fuß- / Radwegeverbindung vom Kuhberg zum Großflecken verbessert werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Die textliche Festsetzung für das Sortiment Bekleidung / Textilien im Bebauungsplanentwurf sowie in der Begründung zum Bebauungsplan wird an die korrekten Angaben aus der Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 9, Tabelle 32, Seite 126) angepasst. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.</p>
88	<b><u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
89	<b><u>Stadtteilbeirat Stadtmitte</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
90	<b><u>Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
92	<b><u>Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
93	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau - 21.12.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
94	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Grünflächen - 14.12.2012</u>  Mit der Entwicklung des Plangebietes wird von einer deutlichen Nutzungsintensivierung in der Innenstadt ausgegangen. Dies geht einher mit einer erheblichen Verstärkung des motorisierten Verkehrsaufkommens wie auch des Personen- und Radverkehrs (u. a. Kap. 2.3.4).  Die Bewertung des Umweltberichtes zu 2.3.4 „nachteilige Auswirkungen des Lokalklima durch die Planung werden nicht prognostiziert“ wird vor diesem Hintergrund hier als unzureichend bewertet. Ebenso das ausschließliche Abstellen auf „Maßnahmen zum Lärmschutz“ für das „Schutzgut Mensch“ in Kap. 2.4.3.  Die deutliche Verstärkung innerstädtischer Umweltparameter erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den vorhandenen und zu entwickelnden innerstädtischen Freiraumpotenzialen und den Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten der unmittelbaren öffentlichen Freiräume im Plangebiet. Für die weitere Vorhabensplanung wird die Entwicklung umfassender Maßnahmen im Rahmen einer qualifizierten Gesamtplanung für erforderlich gehalten.  Das Plangebiet grenzt im Süden entlang der Straße Am Teich unmittelbar an den Planungsraum der Garten- und Parkanlagen Innenstadt. In Ergänzung zu den Zieldarstellungen ist aus unserer Sicht die mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss angestrebte Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Garten- und Parkanlagen Innenstadt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und im Blick auf die o. a. genannten Entwicklungsbedarfe mit der Umsetzung der Baumpflanzung an der Promenade am Teich entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung zwingend.	<u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u>  <u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und tlw. berücksichtigt.</u> Die Bewertung zum Kap. 2.3.4 Luft, Klima des Umweltberichtes entspricht dem Ergebnis der Luftschadstoffuntersuchung. Das Kapitel 2.4.3 des Umweltberichtes wird um einen Textbaustein zu Luftschadstoffen ergänzt.  <u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u> dass ein qualifiziertes Büro beauftragt wird, eine Planung für das Umfeld des geplanten Einkaufszentrums zu erstellen.  <u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat es in der Sitzung am 14.07.2009 abgelehnt, dass Bäume entlang der Promenade gepflanzt werden.
95	<u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum 13.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
96	<u>Fachdienst Gebäudewirtschaft, Tiefbau und Grünflächen, Abt. Tiefbau / Kanalplanung</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
97	<u>Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, AG Erschließung - 13.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
100	<u>Stadtverwaltung Bad Bramstedt, Der Bürgermeister - 29.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
101	<u>Stadtverwaltung Bad Oldesloe, Der Bürgermeister, Fachbereich Bauamt</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
102	<u>Stadt Bad Segeberg, Der Bürgermeister - 18.12.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
103	<u>Amtsverwaltung Bornhöved</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
104	<u>Stadtverwaltung Büdelsdorf, Der Bürgermeister - 22.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
105	<u>Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Der Bürgermeister - 21.11.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
106	<u>Gemeinde Hohenlockstedt, Amts- und Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
107	<u>Amt Mittelholstein, Der Amtsdirektor für die Gemeinde Hohenwestedt - 26.11.2012</u>  In Bezug auf Ihr Schreiben vom 09.11.2012 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinden Ehndorf, Padenstedt und Hohenwestedt zu den Entwürfen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ weder Anregungen vorgetragen noch Bedenken erhoben werden.	Keine Anregungen vorgetragen.
108	<u>Stadt Kaltenkirchen, Der Bürgermeister - 03.01.2013</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
109	<u>Stadt Kellinghusen, Der Bürgermeister - 14.12.2012</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
110	<u>Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - 16.11.2012</u>  Auf Grund von kurzfristig entstandenen Problemen der internen Organisationsstruktur können wir innerhalb der vorgesehenen Frist keine abgestimmte Stellungnahme zu den o. g. Planverfahren abgeben. Deshalb bitten wir um eine Fristverlängerung bis zum 14.01.2012.  <u>Stellungnahme vom 09.01.2012</u> Die Landeshauptstadt Kiel hat keine Bedenken oder Anregungen zu dem bezeichneten Vorhaben, alle Vorgaben, die sich aus Raumordnung und Landesplanung ergeben, sind eingehalten.  Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass aktuell Planungsrecht für ein Einkaufszentrum in einem Zentralen	Keine Anregungen vorgetragen.



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
111	<p>Versorgungsbereich, dem „Hauptgeschäftsbereich“ Innenstadt im Oberzentrum Neumünster geschaffen werden soll. Zur Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbarkommunen wurde eine „Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum in Neumünster“ durch das Gutachterbüro „Junker + Kruse“, Dortmund erarbeitet, aus der plausibel hervorgeht, dass die Landeshauptstadt Kiel nicht innerhalb des Untersuchungsraumes liegt und daher nicht betrachtet wird. Des Weiteren wird in diesem Gutachten aber darauf eingegangen, dass durch Analogieschlüsse, die sich aus den ermittelten Zahlen zur Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen innerhalb des Untersuchungsraumes ergeben, ausgeschlossen werden kann, dass die Umsatzumverteilungen für die Landeshauptstadt Kiel eine kritische Größenordnung erreichen werden.</p> <p><b><u>Amt Nortorfer Land, Der Amtsdirektor - 13.12.2012</u></b></p> <p>Zu den o. a. Bauleitplanungen wird an der Stellungnahme vom 17.01.2012 für die Stadt Nortorf als Unterzentrum ausdrücklich festgehalten (in Kopie nochmals beigelegt).</p> <p>Es wird darum gebeten, das Amt Nortorfer Land über den Stand dieser Angelegenheit weiter „auf dem Laufenden“ zu halten.</p> <p><b><u>Anlage: Stellungnahme vom 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><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt</u></b>, sie geht von einer falschen max. Gesamtverkaufsfläche aus. Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf 22.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Wie aus der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kap. B.3.2.1.9 bzw. Kap. B. 3.4.3.10) respektive für den Bebauungsplan Nr. 104 (Kap. C.2.1.9 bzw. Kap. C.2.4.3.10) hervorgeht, ist bei einer Umsatzumverteilung von 8 % im Bereich Bekleidung / Textilien respektive von 13 % im Falle der summarischen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums und des im Betrieb befindlichen DOC nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gemeinde Nortorf zu rechnen.</p>
112	<p><b><u>Stadt Plön, Der Bürgermeister, Planung &amp; Umwelt</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
113	<p><b><u>Stadtverwaltung Preetz, Der Bürgermeister</u></b></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
114	<p><b><u>Stadt Quickborn, Bauamt, Fachbereich Stadtentwicklung - 14.12.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
115	<p><b><u>Stadt Rendsburg, Der Bürgermeister, Fachdienst Stadtentwicklung - 26.11.2012</u></b></p>	Keine Anregungen vorgetragen.



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<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 innerstädtischen Einkaufszentrums in einer Größenordnung von ca. 23.000 m<sup>2</sup> zu schaffen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Rendsburg werden weder zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes noch zum Bebauungsplan Nr. 104 Anregungen vorgetragen.</p>	
116	<b><u>Stadt Wahlstedt, Der Bürgermeister</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
117	<b><u>Gemeinde Wankendorf, Amt Wankendorf</u></b>	Keine Stellungnahme eingegangen.
118	<p><b><u>NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Neumünster e. v., - 18.11.2012</u></b></p> <p>Die Umsetzung der Planung eines Einkaufszentrums Innenstadt (EKZ) in der genannten Größenordnung wird bei allem Verständnis für eine Weiterentwicklung des Zentrums zu nachteiligen Veränderungen sowohl in den Verkehrsabläufen als auch in naturschutzrechtlicher Hinsicht führen. Als Verband für Umweltschutz sehen wir uns aufgerufen, auf einzelne Punkte hinzuweisen und Forderungen zu stellen.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Wie in der Vorlagenbegründung ausgeführt, wird die Ansiedlung des Einkaufszentrums (EKZ) zu einem höheren Verkehrsaufkommen in der Innenstadt führen. Der motorisierte Individualverkehr auf dem Großflecken ist trotz der in den Jahren 1988 / 1991 erfolgten Umgestaltungen (Rückbau der Fahrbahnen) immer noch viel zu umfangreich und er dient insoweit keineswegs der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Passanten. Gleiches gilt für den Kuhberg. Ebenso leidet der ÖPNV vor allem in den Spitzenzeiten unter der Verkehrsbelastung, was die Attraktivität der Busbenutzung zunichte macht. Aus diesen Gründen halten wir die Sperrung des Großfleckens für den (unnötigen) Durchgangsverkehr bereits unter den jetzigen Verhältnissen für notwendig und bei Verwirklichung des EKZ für unausweichlich. Die Umlenkung des Kfz-Verkehrs auf den Ring, dessen Leistungsfähigkeit begrenzt ist und sich u. E. durch eine nochmalige Anpassung der „grünen Welle“ nicht verbessern lässt, wird kein adäquates Mittel sein, das zusätzliche Verkehrsaufkommen angemessen zu bewältigen.</p> <p>Ein überaus aufwändiger und kostenträchtiger Ausbau der Knotenpunkte Schleusberg / Wasbeker Straße / Bahnhofstraße / Am Teich / Kleinflecken, Bahnhofstraße / Fabrikstraße, Konrad-Adenauer-Platz und Kuhberg / Am Teich / Christianstraße steht ebenso im Widerspruch zu bisherigen Absichten, den motorisierten Individualverkehr in der In-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Nachweis einer leistungsgerechten Abwicklung der künftig mit Ansiedlung des EKZ zu erwartenden Verkehre wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geführt. Hierbei wurden neben dem motorisierten Individualverkehr auch die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer einbezogen.</p> <p>Die Planung für die Gesamtverkehrsentwicklung der Innenstadt Neumünster erfolgt im Rahmen des durch die Stadt separat bearbeiteten Verkehrskonzeptes Innenstadt. Die Sperrung des Großfleckens für den Durchgangsverkehr wurde dabei als eine Variante untersucht. Die Leistungsfähigkeit des Stadtringes wurde, unter der Voraussetzung des Ergreifens der in der Untersuchung zum Stadtring benannten Maßnahmen, nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Um- und Ausbau der Knoten im Umfeld des geplanten EKZ ist erforderlich, um die durch das EKZ veränderten Verkehrsströme und erzeugten Mehrverkehre leistungsfähig abzuwickeln.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nenstadt einzuschränken.</p> <p>So gesehen wird das in der Planung befindliche EKZ auf dem Sager-Gelände zu weiteren Verkehrsproblemen führen, die nicht vertretbar sind. Es gilt nicht, für ein EKZ die auto-gerechte Stadt zu planen, sondern Vorrang sollte die Ver-kehrsberuhigung der Innenstadt haben.</p> <p>Ein Einkaufszentrum auf dem Sager-Gelände in der vorge-sehenen Größenordnung kann allein schon wegen der nicht zu bewältigenden Verkehrsprobleme nicht das Ziel einer maßvollen Stadtentwicklung sein.</p> <p><u>Artenschutz und Begründung</u> Aus dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass durch das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange (z. B. Fleder-mäuse, gehölzbrütende Vogelarten, Mauersegler) eine Rolle spielen. Deshalb muss alles daran gesetzt werden, dass Ab-brucharbeiten an alten Gebäuden auch insoweit rücksichts-voll durchgeführt, und dass zeitgerecht Ersatzlebensräume geschaffen werden.</p> <p>Zu den spärlichen Angaben zum Großgrün (Bäume in ge-stalterischer Hinsicht und vor allem aus ökologischen Grün-den) wird beanstandet, dass allein der Schutz des Natur-denkmals Nr. 7 (Kastanie Bahnhofstraße) nicht ausreicht. Wir fordern, dass sämtliche im Plangebiet vorhandenen orts-bildprägenden Bäume (sowohl auf Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Straßenbereich) durch den Bebauungs-plan als zu erhalten festgesetzt werden. Sind im Einzelfall Fällungen unausweichlich, so bedarf es der Festlegung hin-reichender Ersatzpflanzungen; dabei wird die Bedeutung des Grüns nicht zuletzt auch für das Stadtklima hervorge-hoben.</p> <p>Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird für unver-zichtbar gehalten. Und bei dieser Gelegenheit unter Hinweis auf bisherige Forderungen der NaturFreunde: Die Wieder-bepflanzung der ehemaligen Baumreihe in der Straße Am Teich (Südseite) mit standortgerechten, heimischen Bäumen darf kein Tabu sein.</p> <p>Wir bitten die Stadt Neumünster, die vorgenannten Beden-ken und Anregungen im weiteren Bauleitplanverfahren ge-führend zu berücksichtigen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Verkehrsberuhigung der Innenstadt, insbesondere des Großfleckens, steht in keinem Widerspruch zu der Ansied-lung eines EKZ. Der Nachweis wurde im Rahmen der vor-liegenden Verkehrsuntersuchungen erbracht.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Dem Umweltbericht zur Folge kann das Vorkommen von Fledermäusen oder gehölzbrütenden Vogelarten nicht aus-geschlossen werden; bei Einhaltung der rechtlichen Vor-gaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass im Plangebiet die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Sollte ein Baum gefällt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung veran-lasst.</p> <p><b><u>Die Anregung wird tlw. berücksichtigt.</u></b> Ein Gestaltungskonzept für das Umfeld des geplanten Einkaufszentrums wird durch ein qualifiziertes Büro auf-gestellt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat es in der Sitzung am 14.07.2009 abgelehnt, dass Bäume ent-lang der Promenade gepflanzt werden.</p>
119	<p><b><u>Elektronikfachmarkt im Stadtteil Wittorf - 21.11.2012</u></b></p> <p>In der von der Stadt Neumünster bei Junker + Kruse beauf-tragten Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufs-zentrum in Neumünster kommen die Stadtforscher per Ap-ril 2012 (aktuelle Fassung) zu nachfolgendem Ergebnis:</p> <p>Die prognostizierte branchenspezifische Umsatzumvertei-lung in den zentralen Versorgungsbereichen für die vom Investor geplante Dimensionierung im Bereich Elektronik / Multimedia beträgt für Neumünster 40 % im Hauptge-schäftszentrum, 32 % (integrierte Lagen), sowie 31 % für nicht integrierte Lagen in Neumünster (Tabelle 14, Seite 51</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die in der Stellungnahme vorgebrachten absatzwirtschaft-lichen Auswirkungen beziehen sich auf die <u>ursprünglich vorgesehenen Verkaufsflächenanteile</u> in der Warengruppe Elektronik / Multimedia. Durch die im Rahmen der städte-baulichen Verträglichkeitsanalyse vorgeschlagene Ver-kaufsflächenreduzierung in der Warengruppe Elektronik/ Multimedia oder die Verlagerung des bereits im Stadtge-biet bestehenden Elektronikfachmarktes Media Markt an den Vorhabenstandort würden sich die absatzwirtschaftli-chen Auswirkungen deutlich reduzieren (vgl. Tabelle 18</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
120	<p>und Tabelle 15, Seite 53).</p> <p>Die empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit sollen im Bereich Elektronik / Multimedia 51 % betragen (Tabelle 16, Seite 55).</p> <p><i>Bereits an dieser Stelle bescheinigen diese Werte eindeutig eine Unverträglichkeit des Sortimentes Elektronik / Multimedia für das geplante Einkaufszentrum Sagerviertel.</i></p> <p>In den bisher veröffentlichten gutachterlichen Analysen zum Einzelhandel in Neumünster haben wir tlw. abweichende und nicht ohne weiteres erklärbar Angaben zu Verkaufsflächen und Umsätzen festgestellt. Die Umsatzgrößen „Online“ und „Versand“ bleiben völlig unbeachtet.</p> <p>Unter Berücksichtigung der offensichtlichen Unwägbarkeiten zur abschließenden Feststellung, ob ein Elektrofachmarkt im geplanten Einkaufszentrum zulässig bzw. raumordnerisch vertretbar ist, <i>beantragen wir hiermit, die Sortimente Elektronik / Multimedia für das Einkaufszentrum Sagerviertel auszuschließen.</i></p> <p><b><u>XXX, Anwohner Achtern Knick XX, 24539 Neumünster - 21.11.2012</u></b></p> <p>Vorstellungen zur Planung Innenstadteinkaufszentrum</p> <p>Hier Verkehrsplanung</p> <p><u>1. Johannisstraße</u></p> <p>1.1 Die Fahrtrichtung in der Johannisstraße sollte umgedreht werden, so dass der aus der Kieler Straße stadteinwärts fahrende Verkehr direkt nach rechts abzweigen kann.</p> <p>1.2 Von der Johannisstraße sollte man in den Kreisverkehr einmünden können und so auch den Bahnhof erreichen. Die Einmündung könnte zweispurig sein, links in den Kreisverkehr, rechts stadtauswärts.</p> <p>1.3 Die Kieler Straße könnte dann ggf. ab Johannisstraße bis Kuhberg Einbahnstraße werden.</p> <p>1.4 Die heutige Ampel Johannisstraße / Kieler Straße kann entfallen.</p> <p>Begründung: Verminderung von kreuzendem Verkehr, zügiger Abfluss aus der Kieler Straße zum Bahnhof, Innenstadteinkaufszentrum</p>	<p><i>auf S. 57 der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse).</i></p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das maßgebliche Kriterium bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deren Umschlagen in mögliche <u>negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen</u> ist. Dieses Umschlagen ist im Falle einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung des Anbieters xxx, der nicht Bestandteil eines schützenswerten zentralen Versorgungsgebietes ist, unabhängig von der konkreten Höhe der Auswirkungen nicht der Fall. <u>Rein wettbewerbliche</u> Auswirkungen ohne negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand von § 11 (3) BauNVO.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Änderung der Verkehrsregelung der Johannisstraße kann nur im Gesamtkonzept der Innenstadt bewertet werden. Nach einer Entscheidung zur Umgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes ist hier die fachlich sinnvollste Lösung zu suchen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Im gleichen Zusammenhang wird gegebenenfalls auch eine veränderte Verkehrsorganisation in der Kieler Straße geprüft.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Notwendigkeit der LSA ist nach Beschluss über das Innerstädtische Verkehrskonzept und in Abhängigkeit der zukünftigen Gestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes zu überprüfen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
121	<p>trum und stadtauswärts.</p> <p><u>2. Bahnhofstraße</u> Die nördliche Anbindung der Bahnhofstraße ist im vorgelegten Verkehrskonzept nur am Rande erwähnt, bietet sich aber sowohl als Zufahrt von der Roonstraße für die Anfahrt aus den nordwestlichen Stadtteilen an. Ihre Nutzung wird durch die Enge im Bereich der Bahnunterführung und Post stark eingeschränkt. Durch einen Rückbau der nicht mehr genutzten Bahnanlage ließe sich die Kurve erheblich entschärfen und ein anschließendes Halteverbot könnte für Verkehrsfluss sorgen.</p> <p><u>3. Fußgängeranbindung über den Teich</u> In früheren Planungen war eine Querung des Teiches vorgesehen. Zur besseren Anbindung Lütjenstraße und Kleinflecken sollte eine solche Brücke wieder in Richtung Park hinter der Stadthalle vorgesehen werden. Dadurch wird der Kleinflecken besser angebunden, das untere Ende Lütjenstraße enger verbunden, die Möglichkeit eines Rundweges durch über Großflecken und Teichufer geschaffen und die Parkplätze am Waschpohl im IEZ näher gebracht.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u> Zur Minderung der Fußgängerbelastung am Gänsemarkt und zur sicheren und bequemen Zugänglichkeit des IEZ aus Richtung Großflecken sollte eine Zugangsmöglichkeit vom Teichufer in das OG des IEZ vorgesehen werden.</p> <p><b><u>Apothekenbetrieb, Am Teich - 30.11.2012</u></b></p> <p>Nach meiner Teilnahme an öffentlichen Informationsveranstaltungen sowie der Bürgeranhörung in der Stadthalle am 21.11.2012 wende ich mich als Eigentümer der Immobilie Am Teich 9 in 24534 Neumünster an Sie.</p> <p>Im Rahmen des laufenden Planverfahrens beantrage ich</p> <p><i>festzusetzen, dass der bei Verwirklichung des Einkaufszentrums anfallende Baustellenverkehr / Schwerlastverkehr <u>nicht</u> über die Straße Am Teich über das Grundstück Am Teich 8, sondern vielmehr über die Bahnhofstraße / Fabrikstraße zur Baustelle geleitet wird.</i></p> <p><u>Begründung:</u> Im Rahmen der bisherigen Informationsveranstaltungen sowie der Bürgeranhörung am 21.11.2012 wurde mitgeteilt, dass der durch Abriss der vorhandenen Bebauung und für die Neubebauung des betroffenen Geländes für das neue Einkaufszentrum (EKZ) anfallende Baustellenverkehr und Schwerlastverkehr auf die Baustelle über die Straße Am Teich und dann über das Grundstück Am Teich 8 geleitet werden soll. Die Folge wäre, dass der gesamte Schwerlastverkehr und Baustellenverkehr direkt um mein Grundstück Am Teich 9 in 24534 Neumünster und die dort bestehenden Gebäude herumgeführt würde. Dies würde meine Immobilie und insbesondere die hierauf bestehenden, zum Teil</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die verkehrstechnische Untersuchung weist eine leistungsgerechte Abwicklung der künftig mit EKZ zu erwartenden Verkehre ohne eine verstärkte Nutzung der Bahnhofstraße Nord nach. Eine Vermeidung von Zusatzverkehren im Bereich der Bahnbrücke und der Kirche ist aus fachlicher Sicht ein wesentlicher Grund, keine Verkehrs-führung über die Bahnhofstraße Nord zu unterstützen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Planung ist nach Prüfung der Realisierungsmöglichkeit verworfen worden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Planung ist nach Prüfung der Realisierungsmöglichkeit verworfen worden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Zu Baustellenverkehren liegen noch keinerlei Konzepte bzw. Planungen vor. Die Vorgaben zur Führung der Baustellenverkehre werden im Zuge der Baugenehmigungen und über Sondernutzungsgenehmigungen gemacht. Ihre Hinweise werden in die künftigen Entscheidungen mit einbezogen. Im B-Plan können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Die ordnungsgemäße Zugänglichkeit auch während der Bauzeit wird gewährleistet.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>denkmalgeschützten Gebäude mehr als nur unerheblich und mit unabsehbaren Folgen belasten.</p> <p>Mein Grundstück Am Teich 9 in 24534 Neumünster ist mit einem Hauptgebäude bebaut, das aus 1903 stammt. Es ist als einfaches Kulturdenkmal eingetragen und wird fortlaufend von mir erhalten. Es stellt eine besondere für die Stadt Neumünster erhaltenswerte Bausubstanz dar. Das Hauptgebäude, der Altbau, ist von mir 1984 durch Anbauten erweitert worden. In dem Hauptgebäude, also dem Altbau, befindet sich meine seit Jahrzehnten betriebene Apotheke, darüber eine Arztpraxis und eine Praxis eines Heilpraktikers, der seine entsprechenden Räumlichkeiten auch im Anbau hat.</p> <p>Das fortlaufend innen wie außen durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen erhaltene Gebäude ist nicht nur auffallend sichtbar, sondern stellt eines der zentralen Wiedererkennungsmerkmale in der Straße Am Teich in Neumünster dar, ist insoweit ein Identifikationsobjekt für diese Straße. Das Baujahr des Altbaus bedingt, dass es nicht, wie moderne Gebäude, ein Betonfundament hat; es wurde vielmehr auf bestehendem Fels errichtet. Die 1984 errichteten Anbauten hingegen verfügen über ein entsprechendes Betonfundament.</p> <p>Soweit nunmehr der Baustellenverkehr bzw. der Schwerlastverkehr zum Abriss der Altgebäude und Aufbau des neuen Einkaufszentrums über die Straße Am Teich und über das Grundstück Am Teich 8, das Nachbargrundstück, auf die Baustelle geleitet wird, würde dies angesichts der erheblichen Frequenz dieses Verkehrs mit den damit verbundenen Gewichten dazu führen, dass mein Grundstück Monate lang und permanent erheblichen Erschütterungen ausgesetzt wäre. Der Schwerlastverkehr würde unmittelbar an meinem Gebäude, das grenzständig erbaut ist, vorbeigeführt werden. Da der Altbau über kein Betonfundament verfügt, sondern vielmehr auf Fels gegründet ist, würden diese Erschütterungen unmittelbar das Altgebäude angreifen, würden also quasi „durchgehen“, so dass erhebliche Schäden für das gesamte Altgebäude die Folge wären. Da darüber hinausgehend die Anbauten, wie bei modernen Gebäuden üblich, auf Betonfundament stehen, würde die Erschütterung den Altbau sehr viel mehr treffen als die Anbauten. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die durch die Erschütterungen auftretenden Spannungen noch deutlicher und verstärkter den Altbau treffen werden, was zu massiven Bauschäden unabsehbaren Ausmaßes führen würde. In jedem Fall wäre der Anbaubereich zwischen Altbau und Anbauten betroffen, da unterschiedliche physikalische Reaktionen der Gebäude aufgrund der unterschiedlichen Fundamente zu weitergehenden Schäden führten. Die Anbauten würden quasi „abgerissen“, das Altgebäude würde durch den Verkehr so erschüttert werden, dass in die Bausubstanz unmittelbar eingegriffen würde. Letztendlich sind Schäden bis hin zum Totalschaden zu befürchten. Dies würde der Einordnung als einfaches Kulturdenkmal, dem erhaltungswürdigen Zustand dieses Gebäudes völlig zuwiderlaufen. Abgesehen davon würde der Wert meines Grundstückes durch einen</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
122	<p>entsprechenden Eingriff mehr als zumutbar leiden mit der Folge, dass dies für mich quasi einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen würde.</p> <p>Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass die Ableitung des Baustellenverkehrs / Schwerlastverkehrs über das Grundstück Am Teich 8 in die Straße Am Teich und umgekehrt auch dem Verkehrskonzept Innenstadt zuwiderlaufen würde. Dort ist bereits ausgeführt, dass ein hoher Anteil an Durchgangsverkehr gerade auch auf der Achse Am Teich / Christianstraße besteht, vor dem letztendlich auch die von mir betriebene Apotheke abhängt. Der Baustellenverkehr würde nicht nur zu erheblichen Stauungen auf der Straße Am Teich führen, er würde auch die von mir betriebene Apotheke beeinträchtigen. Die bestehende Parkplatzsituation würde durch den Baustellenverkehr in erheblicher Weise in Mitleidenschaft gezogen, da letztendlich Parkplätze wegfielen. Die Straße wäre durch den Baustellenverkehr ständig verschmutzt, das Gesamtbild beeinträchtigt und darüber hinaus die Zugänglichkeit meiner Apotheke nicht mehr gewährleistet. Ich habe also bei der Umsetzung dieser Planung mit erheblichen Umsatzrückgängen zu rechnen, die Monate lang, wenn nicht sogar Jahre lang andauern würde.</p> <p>Aus meiner Sicht gibt es eine viel naheliegendere und weniger intensiv in die bestehende Situation eingreifende Möglichkeit: Würde der Baustellenverkehr über die Bahnhofstraße / Fabrikstraße geführt werden, wäre die Straße Am Teich in wesentlicher Hinsicht entlastet, Beeinträchtigungen der Parkplatzsituation / der Zugänglichkeit auch meiner Apotheke wären weitestgehend ausgeschlossen. Darüber hinaus würde der Baustellenverkehr durch die Führung über die Fabrikstraße das Altgebäude auf meinem Grundstück als einfaches Kulturdenkmal am wenigsten belasten, zumal ohnehin nach der derzeitigen Planung die Hauptanlieferungsstrecke nach Fertigstellung des neuen Einkaufszentrums über die Fabrikstraße rollen soll. Die entsprechenden Verstärkungen angesichts des Anlieferungsverkehrs im Straßenbereich würden ohnehin bei Gestaltung der Fabrikstraße zu berücksichtigen sein. Die für Neumünster wichtige, weil eher seltene alte Bausubstanz wäre in dieser Weise am meisten geschützt. In mein Eigentum und auch in meinen Geschäftsbetrieb würde in dieser Form nicht mehr als notwendig eingegriffen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitte ich, die entsprechende Planung umzugestalten und zwar in einer Weise, wie ich sie oben ausgeführt habe. Ich bitte um kurze schriftliche Bestätigung des Erhaltes dieser Antragschrift und um Rückäußerung, ob mein Antrag in entsprechender Weise aufgenommen wird.</p>	
	<p><b><u>RAe Weißleder &amp; Ewer für Textileinzelhandelsbetrieb im Stadtteil Wittorf - 10.12.2012</u></b></p> <p><i>Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“</i></p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“</i> <i>Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</i></p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Taurus, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wie Sie wissen, vertreten wir die Firma XXX, Grüner Weg XX, 24539 Neumünster. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung auch in dieser Angelegenheit weisen wir durch die anliegende auf uns ausgestellte Vollmachtsurkunde nach. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin machen wir gegen den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Neumünster „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ sowie gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 der Stadt Neumünster „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ die folgenden</p> <p><b>E i n w e n d u n g e n</b></p> <p>geltend.</p> <p><b>I n h a l t s ü b e r s i c h t</b></p> <p>A. Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“</p> <p>I. Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz / Grundsatz der Normenklarheit</p> <p>II. Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel: Einkaufszentrum</p> <p>1. Kongruenz zwischen den festgesetzten Verkaufsflächen und der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums</p> <p>2. Falsche Definition des Begriffs der Verkaufsflächen</p> <p>a) Nichtberücksichtigung der Flächen für Einkaufswagen</p> <p>b) Nichtberücksichtigung von Gastronomieeinrichtungen, Apotheken etc.</p> <p>aa) Notwendigkeit der Einbeziehung der genannten Angebote in die Berechnung der maximalen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums</p> <p>bb) Erneuter Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz / Abwägungsfehler</p> <p>3. Zu befürchtender Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>a) Unzulässig hohe Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung / Textilien</p> <p>aa) Unzulässige Festsetzung einer Verkaufsfläche von mehr als 8.000 m<sup>2</sup></p> <p>bb) Unzulässiger Verzicht auf eine Herabsetzung der Verkaufsfläche auf unter 8.000 m<sup>2</sup> aufgrund summarischer Auswirkungen von DOC und geplantem Innenstadteinkaufszentrum</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>b) Unzulässige Nichtberücksichtigung zusätzlicher Verkaufsflächen c) Übermäßige Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche d) Unzulässige Beeinträchtigung des Unternehmens unserer Mandantin und des sonstigen örtlichen und regionalen Textileinzelhandels</p> <p>III. Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ im Sondergebiet SO1</p> <p>IV. Stellungnahme zur Planbegründung</p> <p>B. Einwendungen gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“</p> <p>C. Zusammenfassung / Abschlussbemerkungen</p> <p><u>A. Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“</u></p> <p><u>I. Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz / Grundsatz der Normenklarheit</u> Zunächst leidet der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 an einem Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz bzw. Grundsatz der Normenklarheit. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen aus sich heraus eindeutig erkennbar und bestimmbar sein. Jede Festsetzung muss so bestimmt sein, dass der Betroffene den Regelungsgehalt zweifelsfrei erkennen kann. Der Planinhalt muss aus der Planzeichnung (Planunterlage) eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein,</p> <p><i>Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, 105. EL 2012, § 9, Rn. 14.</i></p> <p>Dies ist hier nicht der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 104 soll insgesamt 2 Sondergebiete, drei Mischgebiete und zwei Kerngebiete festsetzen, die teilweise nur einzelne Grundstücksflächen betreffen sollen. Es ist nach dem derzeitigen Stand der zeichnerischen Festsetzungen nicht möglich, diese eindeutig voneinander abzugrenzen bzw. die Grenzen zwischen den einzelnen Gebieten zu erkennen. Mithin wird auch nicht mit der notwendigen Klarheit deutlich, in welchem Bereich des Plangebiets welche Nutzungen zulässig sind. Das durch Nr. 15.14 PlanZV vorgegebene Symbol zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und in der Planzeichenerklärung des Entwurfs auch allein als solches genannte Symbol ist die sog. „Perlenschnur“. In den zeichnerischen Festsetzungen wird diese indes nur ein einziges Mal verwendet, und zwar im Süden des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Straßen „Fabrikstraße“ und „Am Teich“. Sie soll dort offenbar das an der Fabrikstraße verlaufende Mischgebiet von einem daran angrenzenden Kerngebiet abgrenzen. Weitere abgrenzende „Perlenschnüre“ finden sich nicht. Dies gilt schon für die Abgrenzung des soeben genannten Kerngebiets zum sich hieran anschließen-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird z.T. gefolgt, im Übrigen sind sie zurückzuweisen.</u></b> Auf den Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil vom 18.02.2013 wird verwiesen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>den Mischgebiet, welches parallel zur Straße „Am Teich“ verlaufen soll. Auch zwischen den sonstigen geplanten Baugebieten ist eine Abgrenzung durch „Perlenschnur“ nicht erfolgt. Dies erschwert die Anwendung des Plans deutlich, da eine genaue Abgrenzung der einzelnen Gebiete kaum möglich ist.</p> <p>Zwar wird versucht, durch unterschiedliche farbliche Unterlegungen die Kerngebiete und die Sondergebiete abzugrenzen – so die Planzeichenerklärung. Es ist auch zuzugestehen, dass die Stadt gemäß § 2 Abs. 5 PlanZV auch von den Vorgaben der Planzeichenverordnung abweichen kann. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Inhalt der Festsetzung gleichwohl hinreichend deutlich erkennbar ist,</p> <p><i>BVerwG, Beschluss vom 25.10.1996 – 4 NB 28.96 - , NVwZ-RR 1997, S. 515; Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, 105. EL., Stand: Juni 2012, § 9, Rn. 14.</i></p> <p>Gerade diese hinreichend deutliche Erkennbarkeit der unterschiedlichen Plangebiete wird vorliegend nicht erreicht, insbesondere weil für die Sondergebiete SO1 und SO2 jeweils dieselbe Farbe gewählt wurde und weil neben den Kerngebieten auch die Mischgebiete dieselbe Farbe erhalten haben. Die Mischgebiete bzw. deren farbliche Unterlegung taucht jedoch in der Planzeichenerklärung nicht einmal auf. Es ist daher – abgesehen von dem einen Fall, in dem eine „Perlschnur“ gezogen wird – insbesondere nicht möglich, die Misch- und Kerngebiete sinnvoll abzugrenzen. Dies gilt sowohl</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet entlang der Straße „Am Teich“ und dem sich hieran in nördlicher bzw. nord-westlicher Richtung anschließenden Kerngebiet,</li> </ul> <p>als auch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Abgrenzung zwischen dem Kerngebiet und dem Mischgebiet auf den beiden sich süd-westlich an die Fläche der katholischen Kirche anschließenden Grundstücken.</li> </ul> <p>Es wird daher angeregt, die Abgrenzung zwischen den einzelnen Baugebieten wesentlich deutlicher zu machen, als dies nach der vorliegenden Entwurfsfassung der Fall ist.</p> <p><u>II. Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel: Einkaufszentrum</u></p> <p>Die Festsetzung des Sondergebiets 1 – Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Einkaufszentrum stößt in gleich mehrfacher Hinsicht auf Bedenken und sollte daher überarbeitet werden.</p> <p><u>1. Kongruenz zwischen den festgesetzten Verkaufsflächen und der Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums</u></p> <p>Nicht hinnehmbar ist zunächst, dass sich die branchenspe-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf für das Sortiment Bekleidung / Textilien sowie die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird an die korrekte</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>zifische Festsetzung von branchenspezifischen Verkaufsflächen im geplanten Einkaufszentrum durch Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen nicht an den Vorgaben der</p> <p><i>„Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet“, Junker &amp; Kruse, April 2012,</i></p> <p>hält, die speziell für die Ansiedlung des mit der Planung bezweckten Einkaufszentrums erstellt wurde. Die von der Stadt beauftragten Gutachter haben erkannt, dass die Ansiedlung eines Einkaufszentrums am vorgesehenen Standort nicht unproblematisch im Hinblick auf Umsatzverteilungen ist. Unter Ziff. 6.3 (S. 54) ihres Gutachtens führen sie aus:</p> <p>„Da für die ursprünglich untersuchten, branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen in einzelnen Branchen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Neumünster teilweise nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 6.2), wurde für diese Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (Tabelle 16). Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgte auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzentzüge unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Umlandkommunen.“</p> <p>In besagter Tabelle 16 (S. 55 des Gutachtens) wird unter der Überschrift</p> <p>„Empfohlene branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit“</p> <p>als regional verträglich lediglich eine Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> für die Sortimente Bekleidung/Textilien angesehen. Der Bebauungsplan (Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen) erlaubt jedoch 10.350 m<sup>2</sup>, also 2.350 m<sup>2</sup> bzw. fast 30 % mehr. Hierfür gibt es weder eine planerische Notwendigkeit, noch eine planerische Rechtfertigung. Es ist nicht verständlich, warum sich die Stadt hier sehenden Auges über die Empfehlungen ihrer eigenen Gutachter hinwegsetzen will, die ausdrücklich eine Verkaufsflächenreduzierung von dem von ihnen ursprünglich untersuchten Wert (10.350 m<sup>2</sup>) auf 8.000 m<sup>2</sup> empfohlen haben. Es sollte daher allenfalls eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> für das Sortiment Bekleidung/Textilien festgesetzt werden, keinesfalls mehr.</p> <p>Selbst an der von Junker &amp; Kruse aufgestellten Annahme, eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> für das Sortiment Bekleidung / Textilien sei verträglich und könne daher für das geplante Einkaufszentrum umgesetzt werden, beste-</p>	<p>Angabe aus der Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 9, Tabelle 32, Seite 126) angepasst.</p> <p>Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>hen nicht unerhebliche Zweifel. Diese Annahme stammt aus der von Junker &amp; Kruse erstellten Untersuchung aus April 2012, welche allein die Wirkungen eines geplanten Innenstadteinkaufszentrums betrachtete. Betrachtet man nur diese, mag dieser Wert (8.000 m<sup>2</sup>) realistisch sein. Wie die Stadt zwischenzeitlich selbst festgestellt hat, ist eine solche eingeschränkte Betrachtung jedoch nicht geeignet, die Planungsfolgen realistisch abzubilden. Aufgrund des räumlich-zeitlichen Zusammenhangs mit der Eröffnung (und ggf. Erweiterung) des DOC ist eine gemeinsame Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums und des DOC geboten. Insofern ist zusätzlich die</p> <p><i>Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster, Summarische Betrachtung mit dem geplanten DOC – Ergänzende Ausführungen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit – im Auftrag der Stadt Neumünster, Junker &amp; Kruse, Juli 2012,</i></p> <p>erstellt worden. Indes enthält dieses weitere bzw. ergänzende Gutachten nur sehr knappe und nicht besonders gut nachvollziehbare Ausführungen oder Ergebnisse zu den Ausführungen der Kombination aus DOC und Innenstadteinkaufszentrum auf den örtlichen Textileinzelhandel in Neumünster. Selbst diese knappe Betrachtung zeigt jedoch, dass im Falle einer Kumulation von DOC und Innenstadteinkaufszentrum der innerstädtische Einzelhandel gerade im Bereich Bekleidung / Textilien erhebliche Nachteile erleiden wird, die noch einmal deutlich über das hinausgehen, was bei Betrachtung nur des Innenstadteinkaufszentrums allein zu erwarten ist. Für das Modecenter unserer Mandantin prognostizieren die Gutachter einen Umsatzrückgang von 22% bzw. 5.100.000,00 € pro Jahr. Damit prognostizieren Junker &amp; Kruse noch einen wesentlich deutlicheren Rückgang als er bei Realisierung der von den Gutachtern empfohlenen 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung/Textilien zu erwarten ist (16% bzw. 3.600.000,00 EUR). Es ist nicht verständlich, warum die Gutachter vor diesem Hintergrund keine weitergehende Reduzierung der Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung / Textilien im geplanten Innenstadteinkaufszentrum empfehlen. Immerhin haben sie selbst festgestellt, dass die Kumulation beider Vorhaben auf den innerstädtischen Einzelhandel – auch das Modecenter unserer Mandantin – noch einmal deutlich erheblichere Auswirkungen haben wird.</p> <p>Es ist daher nicht hinreichend bekannt, welche Auswirkungen die derzeitige Planung auf den innerstädtischen Einzelhandel – gerade im Bereich Bekleidung / Textilien – haben wird bzw. welche Konsequenzen zur Vermeidung dieser Auswirkungen für die Entwurfsplanung zu ziehen sind (Reduzierung der Verkaufsfläche Bekleidung / Textilien im geplanten Innenstadteinkaufszentrum). Eine Untersuchung der notwendigen Verkaufsflächenreduzierungen im geplanten Innenstadteinkaufszentrum – jedenfalls für das Sortiment Bekleidung / Textilien – unter Berücksichtigung der summarischen Wirkungen von Innenstadteinkaufszentrum</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>in der jetzt geplanten Form (10.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung / Textilien) und in der von Junker &amp; Kruse empfohlenen Größe (8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung / Textilien) zusammen mit dem DOC ist daher zwingend nachzuholen. Ohne eine solche Untersuchung wäre die Planung abwägungsfehlerhaft. Die nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmende Abwägung setzt u. a. voraus, dass die planende Gemeinde das in die Abwägung einzustellende Material vollständig ermittelt,</p> <p><i>Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, 105. EL. 2012, § 1, Rn. 187,</i></p> <p>wozu alle die von der Planung berührten Belange gehören, auch die Auswirkungen der Planung,</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 – 4 C 50.72 -, NJW 1975, S. 70; Urteil vom 07.07.1978 – 4 79.76 -, BVerwGE 56, S. 110; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, 105. EL. 2012, § 1, Rn. 190,</i></p> <p>sowie die zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen notwendigen Maßnahmen. Hiervon kann keine Rede sein, wenn die Planung zwar untersucht, ob für das Innenstadteinkaufszentrum selbst eine Verkaufsflächenreduzierung für die Sortimente Bekleidung/Textilien festgesetzt werden muss (sich dann freilich nicht hieran hält), gleichzeitig aber die summarischen Effekte von Innenstadteinkaufszentrum und DOC in dieser Hinsicht nur sehr oberflächlich untersucht werden und trotz sogar dabei festgestellter erheblicher Erhöhung der negativen Auswirkungen der Planung hieraus Konsequenzen für eine Verträglichkeit der Planung gezogen werden. Ein Beschluss der Planung ohne eine weitere Verkleinerung der Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung/Textilien oder die Einholung eines ergänzenden Gutachtens hierzu wäre daher schon aufgrund fehlerhafter Zusammenstellung des Abwägungsmaterials abwägungsfehlerhaft i. S. eines Abwägungsdefizits. Ein solches liegt vor, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,</p> <p><i>Dirnberger, in: Spannowsky / Uechtritz, Beck'scher Online-Kommentar zum BauGB, Stand: 01.08.2012, § 1, Rn. 136.,</i></p> <p>Die Planung würde gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.</p> <p>Es ist daher zusammenfassend notwendig,</p> <p>- im Hinblick auf die zu erwartenden summarischen Auswirkungen von DOC und Innenstadteinkaufszentrum die Verkaufsfläche für die Sortimente Bekleidung/Textilien möglichst auf einen Wert unterhalb der von Junker &amp; Kruse geforderten 8.000 m<sup>2</sup> festzusetzen, wobei ein Wert von 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realistisch und sogar nach eigenen früheren Untersuchungen der Stadt Neumünster letztendlich geboten ist (nähere Ausführungen hierzu auf S. 19 dieses Schreibens).</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>oder</p> <p>- jedenfalls ein Gutachten über die aufgrund der summarischen Auswirkungen von DOC und Innenstadteinkaufszentrum auf den innerstädtischen Einzelhandel gebotenen weiteren Verkleinerung der Verkaufsflächen für die Sortimente Bekleidung / Textilien im geplanten Innenstadteinkaufszentrum einzuholen, sollte eine solche Reduzierung nicht von vornherein vorgenommen werden,</p> <p><u>2. Falsche Definition des Begriffs der Verkaufsflächen</u> Damit in Zusammenhang stehen auch mehrere Fehler, die die derzeitige Entwurfsfassung bei der Definition der Verkaufsflächen enthält.</p> <p><u>a) Nichtberücksichtigung der Flächen für Einkaufswagen</u> Es ist zunächst fehlerhaft, wenn Nr. 1.1.4 (2. Bulletpoint) der textlichen Festsetzungen die Regelung enthält, dass Abstellflächen für Einkaufswagen nicht der Verkaufsfläche und damit nicht der maximal zulässigen Verkaufsfläche hinzugerechnet werden. Abstellflächen für Einkaufswagen stehen in einem so engen funktionalen Zusammenhang zum Einzelhandelsbetrieb und zu den darin stattfindenden Kaufvorgängen, dass sie der Verkaufsfläche hinzugerechnet werden müssen,</p> <p><i>VGH München, Urteil vom 05.02.2007 – 2 BV 05.1571 –, BeckRS 2008, 34105; Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Baugesetzbuch, Kommentar, 105. EL., Stand: Juni 2012, § 11 BauNVO, Rn. 53d.</i></p> <p><u>b) Nichtberücksichtigung von Gastronomieeinrichtungen, Apotheken etc.</u> Fehlerhaft ist ferner, dass Nr. 1.1.4 (3. Bulletpoint) der textlichen Festsetzungen die Regelung enthält, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche, also v. a. der maximalen Verkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums von 22.800 m<sup>2</sup> – Flächen für Gastronomieeinrichtungen, Dienstleistungen, Apotheken, Friseur, Reisebüros etc. nicht berücksichtigt werden.</p> <p><u>aa) Notwendigkeit der Einbeziehung der genannten Angebote in die Berechnung der maximalen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums</u> Der Begriff der Verkaufsfläche ist gesetzlich nicht definiert. Allerdings haben Rechtsprechung und Literatur zwischenzeitlich umfangreiche Kriterien entwickelt, anhand derer sich ableiten lässt, welche Angebote bei der Berechnung von Einzelhandelsverkaufsflächen zu berücksichtigen sind. Zur Verkaufsfläche – auch eines Einkaufszentrums – sind insbesondere alle Einrichtungen zu zählen, die in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs prägen oder Verkaufsabschlüsse fördern,</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 –, ZfBR 2006, S. 247, 250; VGH München, Urteil vom 05.02.2007 – 2 BV 05.1571 –, BeckRS 2008, 34105; VGH Mannheim, Urteil</i></p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Stadt ist befugt, die Verkaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren. Hinzu kommt, dass Einkaufswagen in Einkaufszentren eher selten Verwendung finden.</p> <p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Es gelten die vorstehenden Ausführungen: Die Stadt definiert, was sie zu den Verkaufsflächen zählt, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse von Junker &amp; Kruse die genannten Nutzungen im Hinblick auf ihre Auswirkungen nicht beurteilt hat. Dies ist nicht zu beanstanden; die Stadt hat die städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Auswirkungen des eigentlichen Einzelhandels in die Abwägung einbezogen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>vom 10.07.2006 - 3 S 2309/05 –, ZfBR 2006, S. 784, 787; OVG Lüneburg, Beschluss vom 15. 11. 2002 – 1 ME 151/02 –, NVwZ-RR 2003, S. 486, 488.</p> <p>Diese Eigenschaft wird man den genannten Angebotsformen wie Apotheke, Gastronomie, Dienstleistungen, Friseur, Reisebüro etc. nicht absprechen können. Die Etablierung solcher Angebote ist in Einkaufszentren üblich und dient dazu, dem Besucher des Centers ein „Gesamtpaket“ in der Art eines „Rundum-Sorglos-Pakets“ anzubieten. Wer das Center besucht, soll sicher sein, dort alles erledigen zu können, sei es das Tätigen von Einkäufen, sei es das Besorgen von Medikamenten, Kosmetik (ebenfalls Apotheken-Angebot, worauf sogar die Verträglichkeitsanalyse der Gutachter Junker &amp; Kruse hinweist, dort S. 10), die Information über Reiseziele oder das Reinigen lassen von Kleidung („Dienstleistung“). Selbstverständlich wird die Attraktivität eines Einkaufszentrums auch dadurch erhöht, dass dem Besucher die Möglichkeit gegeben wird, in einer „Shopping-Pause“ zu verweilen und das Gastronomieangebot in Anspruch zu nehmen (so ausdr. auch der Entwurf der Planbegründung, S. 17). Je attraktiver ein Einkaufszentrum daher auch durch solche Angebote wird, umso eher werden Kunden dazu neigen, das Center aufzusuchen, und umso größer werden daher auch die städtebaulichen Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbereiche sein, da die Kunden alles, was sie zu erledigen haben, auch im Center erledigen und dieses hierfür nicht mehr zu verlassen brauchen. Dies ist gerade das Ziel der Betreiber von Einkaufszentren, was die Stadt in der</p> <p><i>Städtebaulichen Untersuchung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt Neumünster, vorgelegt durch Fachdienst IV - Fachbereich Stadtplanung – vom 11.11.2009, Ziff.2.2.2 (S. 11),</i></p> <p>selbst erkannt hat. Hierin schreibt Fachdienst IV der Stadtverwaltung:</p> <p>„Die Projektentwickler / Betreiber von Einkaufszentren sind daran interessiert, dass die Kunden im Center das komplette Angebot vorfinden, damit kein Anlass besteht, das Einkaufszentrum zu verlassen und an anderer Stelle einzukaufen. Das bedeutet in der Regel im Verhältnis zwischen Einkaufszentrum und vorhandenem Einzelhandelsbesatz ein Gegeneinander, bestenfalls ein Nebeneinander. Notwendig ist jedoch ein Miteinander [...].“</p> <p>Insofern ist es unzulässig, die maximale Verkaufsfläche des Einkaufszentrums quasi dadurch zu „erhöhen“, dass wesentliche Angebote, die die Attraktivität des Centers mit städtebaulichen Auswirkungen steigern, in deren Berechnung nicht einbezogen werden. Auch insofern wird der Begriff der Verkaufsfläche durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf falsch definiert.</p> <p>Es verwundert im Übrigen, dass die Stadt zwar selbst erkannt hat, dass ein weitgehend autark agierendes „Rund-</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>um-Sorglos“-Einkaufszentrum städtebaulich nicht wünschenswert ist, genau ein solches nun aber ermöglicht werden soll und die Planung sogar durch „Kleinrechnen“ der maximalen Gesamtverkaufsfläche dem Einkaufszentrum ermöglichen will, für Kunden so attraktiv zu werden, dass diese anderen Einzelhandel in der Stadt möglichst gar nicht mehr aufsuchen müssen.</p> <p><u>bb) Erneuter Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz / Abwägungsfehler</u></p> <p>Selbst wenn diese Ausklammerung bestimmter Angebote bei der Berechnung der maximalen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums zulässig wäre, unterliegt die Planung außerdem auch insofern einem Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Die Formulierung</p> <p><i>„Flächen für Gastronomieeinrichtungen, Dienstleistungen, Apotheken, Friseur, Reisebüros etc.“</i></p> <p><i>(Hervorhebung durch den Unterzeichner)</i></p> <p>verdeutlicht, dass diese Aufzählung nach dem Willen des Planungsträgers offensichtlich nicht abschließend, sondern nur beispielhaft sein soll, so dass weitere Angebotsformen denkbar sind, deren Flächen nicht zur Verkaufsfläche zählen („etc.“). Was für Angebote dies sein dürfen / sollen, lässt der Plan offen, so dass eine eindeutige Definition des Anwendungsbereichs auch dieser Festsetzung nicht möglich ist.</p> <p>Als mit den ausdrücklich genannten Angeboten vergleichbare Angebote denkbar wären z. B. Angebote wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drogerien oder Parfümerien (als mit einer Apotheke vergleichbares Angebot),</li> <li>- Kosmetik-Studios, Nagel-Studios, Fußpflege-Studios, Beauty-Salons (als mit einem Friseur vergleichbares Angebot),</li> </ul> <p>oder auch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- offenbar jede Form von „Dienstleistung“, z. B. Reinigungen, Änderungsschneidereien, Sportwetten-Cafés, Autovermietung, nicht-kerngebietstypische Vergnügungstätten etc.</li> </ul> <p>Der Kreis der über die ausdrücklich genannten Nutzungen hinausgehenden Nutzungen, die dennoch nicht auf die zulässige maximale Verkaufsfläche angerechnet werden müssten, ist mithin fast beliebig erweiterbar und gerät schnell in Bereiche, die dem gewöhnlichen Einzelhandel stark vergleichbar sind. Hieraus folgt einerseits</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein nicht mehr sicher überschaubarer Anwendungsbereich der Festsetzung unter Nr. 1.1.4 (3. Bulltpoint) der textlichen Festsetzungen,</li> </ul> <p>und andererseits damit auch</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und z.T. berücksichtigt, im Übrigen aber zurückgewiesen.</u></b> Die Festsetzung ist auf eine (1) Apotheke beschränkt; im Übrigen ergibt sich aus dem Gesamtzusammenhang, dass Beispiele für Dienstleistungen gemeint sind.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>- eine quasi „durch die Hintertür“ stattfindende Ausdehnung der maximalen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, indem unterschiedlichste dem gewöhnlichen Einzelhandel ähnliche Nutzungen einfach von der Berechnung der maximalen Verkaufsfläche ausgenommen werden. Dies stimmt – wie noch auszuführen sein wird – nicht mit den Verträglichkeitsuntersuchungen zum geplanten Einkaufszentrum überein, so dass auch eine Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung vorliegt (hierzu sogleich).</p> <p><u>3. Zu befürchtender Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB</u> Eine Festsetzung der Verkaufsflächen in der derzeit vorgesehenen Weise würde schließlich zu einem Verstoß der Planung gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB führen. Es besteht die Gefahr sowohl eines relevanten Abwägungsfehlers in der Form der Abwägungsfehlerschätzung als auch in der Form der Abwägungsdisproportionalität, und dies in gleich mehrfacher Hinsicht.</p> <p>a) <u>Unzulässig hohe Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung / Textilien</u></p> <p>aa) <u>Unzulässige Festsetzung einer Verkaufsfläche von mehr als 8.000 m<sup>2</sup></u> Auch in diesem Zusammenhang ist auf die gegenüber der Empfehlungen der Gutachter Junker &amp; Kruse überhöhte Festsetzung der im geplanten Einkaufszentrum zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment Bekleidung / Textilien einzugehen. Die Gutachter halten lediglich eine Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> für verträglich, während sich der Bebauungsplan darüber hinwegsetzen soll und den von den Gutachtern vorgeschlagenen Wert um ca. 30 % übertreffen soll (10.350 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die gutachterliche Empfehlung ist dabei nicht aus der Luft gegriffen worden, sondern wurde ausgesprochen, um die Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums für den sonstigen Einzelhandel in der Stadt Neumünster und der Region sicherzustellen. Wenn sich die Stadt hierüber hinwegsetzt und einen deutlich höheren Wert festsetzt, zeigt sie damit, dass sie entweder</p> <p>- die Interessen des örtlichen und des regionalen Einzelhandels, von unzumutbaren stadtplanerisch gezielt ermöglichten Kaufkraftverschiebungen verschont zu bleiben, generell als niedrig bewertet,</p> <p>oder</p> <p>- in jedem Falle davon ausgeht, dass die mit der Planung verfolgten Ziele alle Umsatzeinbußen des regionalen und örtlichen Einzelhandels inkl. Existenzgefährdungen generell überwiegen. Hierauf lassen jedenfalls Äußerungen des Oberbürgermeisters gegenüber dem Holsteinischen Courier schließen, welcher ihn im Artikel</p> <p>„Gutachterin schlägt einen ‚Kreisel‘ am Bahnhof vor“.</p>	<p>Die Abwägung wird, wie auch diese Übersicht zeigt, mit großer Sorgfalt durchgeführt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird berücksichtigt.</u></b> Die textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf für das Sortiment Bekleidung / Textilien sowie die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird an die korrekte Angabe aus der Verträglichkeitsuntersuchung (Kapitel 9, Tabelle 32, Seite 126) angepasst. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>Holsteinischer Courier vom 18.08.2012,</i></p> <p>mit den Worten zitiert:</p> <p><i>„Was den Umsatzrückgang für Nortex von schlimmstenfalls 5,1 Millionen Euro [Anm. d. Unterzeichners: 22% des Jahresumsatzes des XXX] angeht, sagte Taurus: ‚Wir halten die Innenstadt für schützenswert, die soll sich entwickeln‘ Nortex habe seinerzeit aus eigenem Entschluss die Innenstadt verlassen und am Grünen Weg in Wittorf gebaut. [...] Die Auswirkungen für XXX seien schwerwiegend aber hinzunehmen.“</i></p> <p>(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)</p> <p>Ersterer Fall wäre als Abwägungsfehleinschätzung – Fehlgewichtung eines abwägungsrelevanten Belangs – zu werten, letzterer Fall als Abwägungsdisproportionalität – Fehlgewichtung eines abwägungsrelevanten Belangs im Verhältnis zu anderen abwägungsrelevanten Belangen.</p> <p><u>bb) Unzulässiger Verzicht auf eine Herabsetzung der Verkaufsfläche auf unter 8.000 m<sup>2</sup> aufgrund summarischer Auswirkungen von DOC und geplantem Innenstadteinkaufszentrum</u></p> <p>Darüber hinaus ist es abwägungsfehlerhaft, wenn aufgrund der summarischen Wirkungen von DOC und geplantem Innenstadteinkaufszentrum die Verkaufsfläche im Innenstadteinkaufszentrum nicht noch deutlich geringer als 8.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird bzw. die Notwendigkeit hierfür nicht in einem weiteren Gutachten untersucht wird.</p> <p>Hierzu haben wir bereits unter Gliederungsziffer A II. 1 dieses Schreibens Stellung genommen. Auf diese entsprechend geltenden Ausführungen verweisen wir daher zur Vermeidung von Wiederholungen.</p> <p><u>b) Unzulässige Nichtberücksichtigung zusätzlicher Verkaufsflächen</u></p> <p>Auch die unzulässige Festsetzung unter Nr. 1.1.4 (2. und 3. Bulletpoint) der textlichen Festsetzungen würde zu einem Abwägungsfehler der Planung und damit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB führen.</p> <p>Die Gutachter Junker &amp; Kruse sehen in ihrer Verträglichkeitsanalyse für das durch die Planung zu ermöglichende Innenstadteinkaufszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als höchstmögliche für den örtlichen und den regionalen Einzelhandel verträgliche Verkaufsfläche im Einkaufszentrum an. Durch die Regelungen unter Nr. 1.1.4 (2. und 3. Bulletpoint) der textlichen Festsetzungen soll jedoch ermöglicht werden, die maximale Verkaufsfläche des Einkaufszentrums dadurch zu „erhöhen“, dass wesentliche Angebote, die die Attraktivität des Centers mit städtebaulichen Auswirkungen steigern, in deren Berechnung nicht einbezogen werden. Dass dies unzulässig ist, haben wir bereits dargelegt (siehe Gliederungsziffer A II. 2. dieses Schreibens).</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Die durch die Stadt durchgeführte Verkaufsflächendefinition führt zu keinem Abwägungsfehler.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Es wäre darüber hinaus auch abwägungsfehlerhaft i. S. eines Abwägungsdefizits. Ein solches liegt vor, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,</p> <p><i>Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, Beck'scher Online-Kommentar zum BauGB, Stand: 01.08.2012, § 1, Rn. 136,</i></p> <p>mithin wenn die Abwägung auf falsch ermittelter Tatsachenbasis stattfindet, da in diesem Falle andere als die eigentlich relevanten Belange in die Abwägung eingestellt werden. So läge der Fall hier. Einer Abwägung auf Basis der ausgelegten Vorlage</p> <p>- würde die Annahme zugrunde liegen, es werde ein – von den Gutachtern insofern als verträglich angesehenes – Einkaufszentrum mit 22.800 m<sup>2</sup> maximaler Gesamtverkaufsfläche ermöglicht,</p> <p>während tatsächlich aber</p> <p>- der Bebauungsplan durch die Festsetzungen unter Nr. 1.1.4 (2. und 3. Bulletpoint) ein Einkaufszentrum ermöglichen würde, dessen städtebaulich für die Bemessung der Kaufkraftströme und der Umsatzverteilungen für den örtlichen und regionalen Einzelhandel relevanten Flächen weitaus größer sein könnten als 22.800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Abwägung würde aber keine Untersuchung der Auswirkungen eines so ausgestalteten Einkaufszentrums zugrunde liegen bzw. keine Betrachtung der Auswirkungen, die ein Einkaufszentrum hätte, welches zusätzlich zu 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch noch Angebote wie Apotheken, Reinigungsannahmen, Friseure, sonstige Dienstleistungen, Gastronomie usw. bereithielte, um für Kunden zusätzlich attraktiv zu sein. In der Verträglichkeitsanalyse von Junker &amp; Kruse sind solche Überlegungen nicht enthalten. Die Abwägung müsste also auch ohne Daten hierzu auskommen. Die wahren Kaufkraftbewegungen, die durch die Errichtung des Einkaufszentrums zu erwarten wären, wären nicht bekannt und wurden im Vorfeld der Abwägung nicht ermittelt.</p> <p>Die Abwägung unterläge damit einem Abwägungsdefizit und damit einem Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB, da sie durch die Festsetzungen in Nr. 1.1.4 (2. und 3. Bulletpoint) der textlichen Festsetzungen und der Diskrepanz dieser mit der Festsetzung von 22.800 m<sup>2</sup> maximaler Gesamtverkaufsfläche (Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen) auf eine nicht ausreichend ermittelte Tatsachenbasis gestellt würde.</p> <p><u>c) Übermäßige Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche</u> Abgesehen davon würde sich die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> (Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen) ohnehin als abwägungsfehlerhaft erweisen. Einzustellen in die Abwägung sind u. a. solche Belange, die auch in § 1 Abs. 6 BauGB erwähnt werden,</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Bei den angegebenen Zahlen von 15 % bzw. 15.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um allgemeine Richtwerte, die sich aus einer bundesweiten Studie ableiten lassen, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>Krautzberger, in: Battis / Krautzberger / Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Aufl. 2009, § 1, Rn. 101,</i></p> <p>also auch die Belange der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB). Ebenso zu berücksichtigen sind die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB). Diese Belange würden nicht ausreichend gewichtet, würde die Planung wie vorliegend beschlossen. Ein Einkaufszentrum wie das geplante würde diesen Belangen nicht ausreichend Rechnung tragen, sondern wäre würde den sonstigen Einzelhandel in Neumünster – gerade auch den mittelständischen Textileinzelhandel – erheblich schädigen.</p> <p>Besonders deutlich wird dies daran, dass die Planung nicht mit den Untersuchungen übereinstimmt, die die Stadt selbst vor nicht allzu langer Zeit hinsichtlich eines möglichen Innenstadteinkaufszentrums vorgenommen hat. So heißt es in der</p> <p><i>Städtebaulichen Untersuchung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt Neumünster, vorgelegt durch Fachdienst IV - Fachbereich Stadtplanung – vom 11.11.2009, Ziff. 2.2.2 (S. 10):</i></p> <p><i>„Aus Sicht der Projektentwickler werden Einkaufszentren in der Form angestrebt, dass sie weitestgehend autark und damit wirtschaftlich unabhängig von der umgebenden Innenstadt sind, um alleine agieren zu können. Im städtebaulichen Interesse liegt es jedoch, dass nicht nur die neuen Einzelhandelsflächen überleben können, sondern dass die angrenzenden Einzelhandelslagen wettbewerbsfähig bleiben (Nachfrage der Kunden nach den angebotenen Sortimenten und Nachfrage aus dem Handel nach bestehenden Ladenflächen).“</i></p> <p>(Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p> <p>Dieses städtebauliche Interesse wird mit der vorliegenden Planung verlassen. Die Ansicht, gerade die vorhandene mittelständische Einzelhandelslandschaft zu schonen bzw. zu schützen, wird aufgegeben zugunsten eines Einkaufszentrums, welches eine maximale Gesamtverkaufsfläche haben soll, die diesem Belang keine Rechnung trägt. Unter Ziffer 3.3 „Tragfähigkeit zusätzlicher Verkaufsflächenangebote“ der besagten städtebaulichen Untersuchung heißt es nämlich weiter:</p> <p><i>„Der Verkaufsflächenbesatz in Neumünster beläuft sich mit Stand September 2009 auf ca. 240.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wovon ca. 42.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Innenstadt entfallen. Für eine innenstadtverträgliche Entwicklung durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums wird in Gutachterkreisen häufig ein Wert von 15% Verkaufsflächenzuwachs – bezogen auf die Innenstadt – angegeben oder ein Zuwachs von 15.000 m<sup>2</sup> absolut; selten wird ein Wert von 25% Verkaufsflächenzuwachs genannt. Übertragen auf Neumünster wäre dies eine Größenord-</i></p>	<p>Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die herangezogenen Zahlen werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...]“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): <i>„Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</i></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>nung von ca. 6.400 m<sup>2</sup> (15%) bis 10.700 m<sup>2</sup> (25%). In Analogie zu den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bei der Ermittlung von Angebotsdefiziten ließe sich ein möglicher Verkaufsflächenzuwachs von 6.100 m<sup>2</sup> bis 11.500 m<sup>2</sup> ermitteln [...].“</i></p> <p>(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)</p> <p>Die genannte städtebauliche Untersuchung geht also davon aus, dass allerhöchstens ein absoluter Verkaufsflächenzuwachs von 15.000 m<sup>2</sup> städtebaulich vertretbar ist bzw. ein Zuwachs im Bereich zwischen 6.100 und 11.500 m<sup>2</sup>. Es ist kein Grund dafür erkennbar, warum die Planung nunmehr plötzlich eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> ermöglichen soll. Die von der Stadt ermittelten Werte sollen – je nach Bezugswert – um 52,00% bzw. sogar ca. 273,77 % überschritten werden. Ein städtebaulicher Grund hierfür ist nicht ersichtlich, mithin auch kein Grund, warum die Stadt die Belange i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB – gerade die der mittelständischen Wirtschaft – hier zugunsten einer erheblichen Verkaufsflächenerweiterung eines Einkaufszentrums zurückstellen will.</p> <p>Die Planung wäre bei einem Beschluss in dieser Fassung daher abwägungsfehlerhaft im Sinne einer Abwägungsdisproportionalität, da die Belange des ansässigen Einzelhandels ohne städtebauliche Rechtfertigung massiv beeinträchtigt würden. Dies erkennt die besagte städtebauliche Untersuchung sogar selbst an (dort S. 30):</p> <p><i>„Die Holsten-Galerie ist benachbart zum Hauptgeschäftszentrum lokalisiert; eine direkte bzw. indirekte Anbindung an die 1 a-Lage ist nicht gegeben. Mit einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 20.300 m<sup>2</sup> erreicht das Einkaufszentrum die Dimension eines größeren autarken Einkaufszentrums mit 15.000 m<sup>2</sup> bis 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und überschreitet deutlich einen verträglichen Rahmen.“</i></p> <p>(Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p> <p>was die nunmehr geplante Abweichung umso weniger verständlich und umso weniger städtebaulich gerechtfertigt erscheinen lässt.</p> <p>Eine deutliche Verkleinerung der maximalen Gesamtverkaufsfläche im geplanten Einkaufszentrum ist notwendig, um die Planung zentren- und einzelhandelsverträglich zu machen. Es sollte allenfalls eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> (besser weniger) zugelassen werden. In diesem Falle müsste auch im Verhältnis dazu die geplante Verkaufsfläche für den Bereich Bekleidung und Textilien herabgesetzt werden. Bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> würde dies für den Bereich Textilien und Bekleidung eine Verkaufsfläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup> bedeuten.</p> <p>d) Unzulässige Beeinträchtigung des Unternehmens unse-</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>rer Mandantin und des sonstigen örtlichen und regionalen Textileinzelhandels</u></p> <p>Das mit der Planung zu ermöglichende Einkaufszentrum würde in der derzeitigen Situation auch unter dem Gesichtspunkt einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Rechte und Interessen des örtlichen und regionalen Textileinzelhandels, zu dem auch unsere Mandantin gehört, abwägungsfehlerhaft sein und an einem Abwägungsfehler in der Form der Abwägungsdisproportionalität leiden. Die Belange des örtlichen und regionalen Textileinzelhandels werden bislang nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere wenn man die ansonsten in der Stadt bestehende planerische Situation betrachtet.</p> <p>Ausweislich der von Junker &amp; Kruse gefertigten Verträglichkeitsanalyse wird – insbesondere wenn man die Auswirkungen des jüngst eröffneten DOC mit einbezieht – die Errichtung des Innenstadteinkaufszentrums zu erheblichen Umsatzumverteilungen in diversen Branchen führen, insbesondere aber im Bereich des Textileinzelhandels. Ausweislich der in Tabelle 18 der Verträglichkeitsanalyse dargestellten Werte wird das Unternehmen unserer Mandantin mit Abstand am stärksten von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffen sein. So rechnen die Gutachter für das XXX mit Umsatzeinbußen im Sortiment Bekleidung von 16 %. Dies würde zu einem Umsatzrückgang von ca. 3.600.000,00 EUR jährlich führen. Ohne Dramatisierung ist hierzu festzustellen, dass dieser Umsatzrückgang das Unternehmen unserer Mandantin an den Rand des Ruins bringen würde bzw. den Betrieb des XXX letztendlich wirtschaftlich unmöglich machen würde. Schon aufgrund der immer stärkeren Konkurrenz durch den Online-Handel im Bereich Textilien ist der „klassische“ Textileinzelhandel in den letzten Jahren zunehmend unter Druck geraten. Online-Händler (Zalando, Amazon etc.) haben mittlerweile einen Anteil von 10-12% am Gesamtumsatz des Textilhandels in Deutschland mit steigender Tendenz. Schon dies bringt gerade für die kleinen und mittleren inhabergeführten Textilgeschäfte nicht unerheblichen Wettbewerbsdruck mit sich, auch für das Modecenter unserer Mandantin. Würde zusätzlich hierzu dem bestehenden Einzelhandel in Neumünster und damit auch unserer Mandantin aufgrund der Errichtung eines groß dimensionierten Innenstadteinkaufszentrums auch noch ein jährlicher Umsatzverlust in der zu befürchtenden Höhe aufgebürdet, wäre dies wirtschaftlich nicht mehr zu verkraften.</p> <p>Diesen Wert von jährlich 3.600.000,00 EUR jährlichem Umsatzrückgang für das Modecenter unserer Mandantin haben die Gutachter außerdem unter der Grundannahme errechnet, dass die Verkaufsfläche für Bekleidung und Textilien im neuen Einkaufszentrum lediglich 8.000 m<sup>2</sup> beträgt. Für die im Entwurf des Bebauungsplan nunmehr vorgesehene Verkaufsfläche von bis zu 10.350 m<sup>2</sup> für Bekleidung und Textilien sind noch wesentlichere Beeinträchtigungen für das Unternehmen unserer Mandantin zu erwarten. Für diesen – nunmehr von der Planung gewollten Fall – rechnen Junker &amp; Kruse mit Umsatzrückgängen im Sortiment Bekleidung für das XXX in Höhe von 20 % bzw. jährlich ca.</p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Stadt hat die mit der Umsatzumverteilung möglicherweise auftretenden Probleme gesehen und berücksichtigt diese in der Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und der konkret festgesetzten Verkaufsfläche für Textilien. Städtebauliches Ziel der Stadt ist eine Stärkung der Innenstadt, der zentralen Einkaufslage, die auch aufgrund des Betriebes XXX geschwächt ist. Das städtebauliche Ziel ist nur unter der Hin-nahme von Umverteilungen zu realisieren, wenn – was i.S. einer worst-case-Betrachtung angenommen wird – keine neuen Umsätze generiert werden. XXX ist Teil des Grundes der zu beobachtenden innerstädtischen Einzelhandelschwäche, der durch den Bebauungsplan begegnet werden soll.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>4.700.000,00 EUR. <u>Betrachtet man zusätzlich auch noch die Auswirkungen des DOC ergeben sich noch drastischere Zahlen.</u> Insofern rechnen Junker &amp; Kruse sogar mit Umsatzrückgängen im Sortiment Bekleidung für das XXX in Höhe von 22 % bzw. 5.100.000,00 EUR. Sollte dieser Fall wie von den Gutachtern der Stadt prognostiziert eintreten, wäre spätestens dies mit dem wirtschaftlichen Aus des XXX gleichzusetzen. <u>250 Arbeitsplätze, viele davon sozialversicherungspflichtig, würden der Planung zum Opfer fallen.</u> Es ist kaum zu erwarten, dass dies durch neue Jobs kompensiert werden könnte, die im neuen Einkaufszentrum entstehen. Erfahrungsgemäß werden in solchen Einheiten meist keine oder nur wenige sozialversicherungspflichtigen Jobs geschaffen, sondern vornehmlich Minijobs. Ferner ist zu erwarten, dass die dortigen Arbeitsplätze auch nicht alle neu entstehen, sondern durch Umzug anderen in der Stadt schon vorhandenen Einzelhandels in das Center lediglich „wandern“.</p> <p>Diese Umstände dürfen im Rahmen der Abwägung durch die Ratsversammlung nicht unbeachtet bleiben. Weder aus menschlich-politischen Gründen, noch aus rechtlichen Gründen. In ersterer Hinsicht muss sich jedes Mitglied der Ratsversammlung fragen lassen, ob man diese Verantwortung für das Schicksal vieler in Neumünster seit langer Zeit gut beschäftigter Arbeitnehmer auf sich nehmen will. In letzterer Hinsicht gilt, dass auch Fragen der Umsatzverteilung abwägungserhebliche Belange sind, die nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.</p> <p>Einzustellen in die Abwägung sind u. a. solche Belange, die auch in § 1 Abs. 6 BauGB erwähnt werden,</p> <p><i>Krautzberger, in: Battis / Krautzberger / Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Aufl. 2009, § 1, Rn. 101,</i></p> <p>auch die Belange der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB). Ebenso zu berücksichtigen sind die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB). Diese Belange würden nicht ausreichend gewichtet, würde die Planung wie vorliegend beschlossen. Wie dargelegt, würde die Planung dazu führen, dass</p> <p>- ein seit mehr als 50 Jahren in Neumünster ansässiges und insgesamt 75 Jahre altes Textil-Unternehmen in wirtschaftliche Not bzw. zur Geschäftsaufgabe gebracht würde,</p> <p>und</p> <p>- hierdurch 250 Arbeitsplätze akut gefährdet würden, viele davon sozialversicherungspflichtig und nicht etwa über-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass in einem Einkaufszentrum kaum sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bestehen, so auch im vorliegenden Fall. Bei einem Einkaufszentrum wie in der geplanten Dimension kann von einer Größenordnung von 750 bis 800 Arbeitsplätzen ausgegangen werden. Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäftigungsbilanz des Vorhabens in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Für die Stadt Neumünster selbst kann sogar von einer positiven Arbeitsplatzbilanz ausgegangen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>wiegend Minijobs, wie sie in einem Einkaufszentrum oft vorhanden sind.</p> <p>Unsere Mandantin ist sich insofern zwar im Klaren, dass ihr kein rechtlicher Anspruch auf Schutz vor Konkurrenz zusteht. Auch ist sich unsere Mandantin bewusst, dass die Einzelhandelsituation in der Innenstadt von Neumünster stark verbesserungswürdig ist. Unsere Mandantin begrüßt daher Initiativen, die darauf gerichtet sind, Kaufkraft in Neumünster zu halten und die Attraktivität der Stadt zu steigern. Sie möchte nicht den Eindruck erwecken, sich durch die Einwendungen zur vorliegenden Planung unliebsame Konkurrenz „vom Leibe halten zu wollen“. Es ist jedoch festzustellen, dass die vorliegende Ausgestaltung der Planung die Grenze dessen überschreitet, was unserer Mandantin auch rechtlich zuzumuten ist.</p> <p>Grundsätzlich ist zuzugestehen, dass eine Stadt auch das Instrument der Bauleitplanung nutzen kann, wenn es darum geht, die Einzelhandelsstrukturen zu verbessern. Gleichzeitig darf aber die Bauleitplanung nicht zu einem allgemeinen Instrument der Wirtschaftsplanung werden,</p> <p><i>Krautzberger, in: Battis / Krautzberger / Löhr, Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Aufl. 2009, § 1, Rn. 71.</i></p> <p>Genau dies ist jedoch eigentliches Ziel der vorliegenden Planung. So heißt es im Entwurf der Planbegründung (S. 7):</p> <p><i>„Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Form eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu schaffen.“</i></p> <p>Weiter heißt es (S. 14 des Entwurfs der Planbegründung):</p> <p><i>„Mit der Planung und Realisierung des Einkaufszentrums soll in der Innenstadt ein Gegengewicht zu dem Designer-Outlet-Center der Firma McArthur Glen an der Oderstraße geschaffen werden, das in der ersten Baustufe 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist und im Endausbau 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht.“</i></p> <p>Die Planung hat mithin vorrangig das Ziel, wirtschaftliche Gegengewichte zu solchen Ansiedlungen zu schaffen, die die Stadt selbst vor kurzer Zeit erst geschaffen bzw. planerisch ermöglicht hat. Dies ist keine städtebauliche Gestaltung, sondern allgemeine Wirtschaftsplanung. Hierfür ist Bauleitplanung nicht das geeignete Instrument. Es wäre daher abwägungsfehlerhaft, würde man das Ziel, das Einkaufszentrum als Gegengewicht zum Designer-Outlet-Center zu etablieren, höher bewerten als den Belang unserer Mandantin von unzumutbaren, weil wirtschaftlich ruinösen Auswirkungen der Planung betroffen zu werden.</p> <p>Dass diese auch nach rechtlichen Kategorien unzumutbar wären, ergibt sich dabei aus den von Junker &amp; Kruse sogar für die Variante eines Einkaufszentrums mit nur 8.000 m<sup>2</sup></p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass es in der Rechtsprechung eine klare Grenze zumutbarer Umsatzumverteilungen von 10 %</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Verkaufsfläche für das Sortiment Textilien prognostizierten Umsatzrückgängen. Wie ausgeführt, würden diese ca. 16 % bzw. jährlich ca. 3.600.000,00 EUR betragen. Damit wird die in Rechtsprechung und Literatur entwickelte Grenze zumutbarer Umsatzumverteilungen deutlich überschritten. Die Grenze, ab deren Überschreitung ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbereiche hat, wird bei 10 % Umsatzverteilung gezogen,</p> <p><i>BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15/11 –, BauR 2012, S. 204 f.; OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10 –, BauR 2012, S. 1199 ff.; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09 –, BauR 2011, S. 963.</i></p> <p>Selbst bei einer Planung des Einkaufszentrums mit nur 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Bereich Textilien würde daher der rechtlich schutzwürdige Belang unserer Mandantin, von staatlich – bzw. hier planerisch – gefördertem Verdrängungswettbewerb durch einseitige Bevorzugung eines Konkurrenten verschont zu bleiben,</p> <p><i>vgl. zur Unzulässigkeit solchen staatlich protegierten Verdrängungswettbewerbs: Jarass, in: Jarass / Pieroth, Grundgesetz, Kommentar, 10. Aufl. 2009, Art. 12, Rn. 15b,</i></p> <p>nicht ausreichend gewichtet bzw. zu Unrecht hinter den mit dem Einkaufszentrum verfolgten Zielen zurückgestellt. Dies gilt umso mehr für die nunmehr vorliegende Planung, welche nicht die von Junker &amp; Kruse vorgeschlagene Variante vorsieht, sondern ein Einkaufszentrum mit bis zu 10.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Bereich Textilien. Die dann zu prognostizierenden Umsatzrückgänge für unsere Mandantin überschreiten die Zumutbarkeitsgrenze noch deutlicher (22 % Umsatzrückgang bzw. jährlich 5.100.000,00 EUR).</p> <p>Dass mit der Planung letztendlich ein planerisch unzulässiger Verdrängungswettbewerb ausgelöst bzw. bewusst ermöglicht wird, zeigt sich ferner daran, dass</p> <p>- einseitig ein Einzelhandelsstandort bevorzugt und planerisch ermöglicht werden soll, und hierfür sogar eine Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster in Kauf genommen wird,</p> <p>und gleichzeitig</p>	<p>gibt. In der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit der sog. „10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung“ (S. 15ff), die deutlich macht, dass es sich bei diesem Wert nicht um eine Demarkationslinie handelt (vgl. hierzu auch die aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW 10 A 1676/08 vom 30. September 2009, des BVerwG 4 C 2.08 (OVG 7 A 1392/07) vom 17. Dezember 2009 und des OVG NRW 2 B 1049/11 vom 28. Oktober 2011). Es handelt sich bei den 10 % vielmehr um eine „Aufmerksamkeitsgrenze“, ab der Auswirkungen wahrscheinlicher werden; die Rechtsprechung hat verdeutlicht, dass solche Auswirkungen auch bei geringerer Verkaufsfläche auftreten können.</p> <p>Das maßgebliche Kriterium bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen ist zudem, ob ein Umschlagen in negative <u>städtebauliche</u> Auswirkungen zu erwarten ist. Dies ist im Falle einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung des Anbieters xxx, der nicht Bestandteil eines schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches ist, unabhängig von der konkreten Höhe der Auswirkungen nicht der Fall. Rein wettbewerbliche Auswirkungen auf einen Anbieter ohne negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand von § 11 (3) BauNVO.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Bei dem vermeintlich „einseitig bevorzugten“ Einzelhandelsstandort handelt es sich um die Neumünsteraner Innenstadt, die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster einen absoluten Vorrangstandort für die weitere Einzelhandelsentwicklung darstellt.</p> <p>Es ist somit nicht zutreffend, dass das Vorhaben eine Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept darstellen würde. Im Schreiben der Staatskanzlei, auf das sich die Anregung bezieht, heißt es lediglich, dass die konkrete</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>- alle planerischen Instrumente genutzt werden, um diesen Standort vor unliebsamer Konkurrenz zu schützen.</p> <p>Die Stadt zeigt mit dem vorliegenden Planentwurf, dass sie bereit ist, zugunsten des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums so massiv von ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzuweichen, dass sogar die Landesplanung dies als nicht mehr mit diesem Konzept vergleichbar ansieht. Dies geht aus einem Schreiben der für die Landesplanung (seinerzeit) zuständigen Abteilung des Innenministeriums vom 26.07.2012 an die „Bürgerinitiative Großflecken“ hervor. Hierhin heißt es:</p> <p><i>„Zugleich wurde der Stadt empfohlen, eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durchzuführen, da zu erwarten ist, dass das geplante Einkaufszentrum trotz seiner Lage innerhalb des definierten Zentralen Versorgungsbereiches – Hauptgeschäftsbereich Innenstadt – der Stadt Neumünster in seiner Flächen- und Auswirkungskonfiguration als nicht mehr durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt anzusehen ist.“</i></p> <p>(Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p> <p>Die Stadt plant mithin die Schaffung eines weiteren Sonderstandortes. Dieser wird offensichtlich nicht die von der Stadt gewünschte Wirkung einer Stärkung der Innenstadt haben, wie es das eigentliche Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist. Das ergänzende Gutachten der Firma Junker &amp; Kruse sagt etwas anderes voraus:</p> <p><i>„Die Umsatzverteilungen erreichen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39 % im Hauptgeschäftszentrum [...].“</i></p> <p>(Hervorhebung auch im Original)</p>	<p>Flächen- und Auswirkungskonfiguration des Vorhabens als nicht mehr durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt anzusehen sei, weshalb eine Fortschreibung des Konzeptes empfohlen würde. Die Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt wird auch von der Staatskanzlei nicht in Frage gestellt. Die Bezeichnung als Sonderstandort ist somit nicht nachvollziehbar und nicht zutreffend.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19).</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten.</p> <p>Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19). Zudem erfolgte entgegen der vorgebrachten Anregung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (S. 59 bis 125) eine sehr ausführliche Auseinandersetzung mit den möglichen städtebaulichen Implikationen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Neumünster und Umland. Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus Sicht des für das Vorhaben vorgelegten Gutachtens nicht zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen stellen eine Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes i.S. des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Planung dar. In die Bewertung ist hierbei auch ein-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Bis zu 39% der in der Innenstadt derzeit vorhandenen Kaufkraft werden mithin bei einer Realisierung des Innenstadt-Einkaufszentrums auf das Einkaufszentrum übergehen. Es kann kaum davon gesprochen werden, dass dies dem immer wieder von der Stadt geäußerten Ziel entspricht, die Innenstadt zu stärken. Nicht nur die Belange unserer Mandantin, sondern auch die sonstigen Belange des örtlichen (und regionalen) Einzelhandels werden also massiv beeinträchtigt, und dies unter sogar von der Landesplanung monierter Abweichung von einem städtebaulichen Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.</p> <p>Demgegenüber wird unserer Mandantin gegenüber bislang stets geltend gemacht, dass man ihr keine bzw. kaum Entwicklungsmöglichkeiten zugestehen könne. Nur kurz darf noch einmal in Erinnerung gerufen werden, dass unsere Mandantin sich seit Jahren bemüht, eine Änderung des für das XXX am Grünen Weg geltenden Bebauungsplans Nr. 123 zu erreichen, um auf geänderte Usancen im Textileinzelhandel reagieren zu können und ihr Unternehmen wettbewerbsfähig für die Zukunft zu machen – auch gegenüber der neuen Konkurrenz durch das DOC oder das geplante Innenstadteinkaufszentrum. Insbesondere benötigt unsere Mandantin hierzu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Möglichkeit, in größerem Maße als bislang Schuhe anbieten zu können, und zwar auf 3.000 m<sup>2</sup> Fläche, wobei dies auch „im Tausch“ gegen eine entsprechend große ihr derzeit genehmigte Fläche für Bekleidung (ebenfalls zentrenrelevantes Sortiment) erfolgen könnte,</li> <li>- die Möglichkeit, einen Frequenzbringer auf dem Gelände am Grünen Weg anzusiedeln, beispielsweise einen hochwertigeren Drogeriemarkt,</li> </ul> <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Möglichkeit, in stärkerem Maße als bislang z. B. Modeschmuck, Uhren oder Sportartikel anbieten zu können.</li> </ul> <p>Jede Initiative in dieser Hinsicht wurde stets unter Verweis auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zurückgewiesen. Der Rechtsberater der Stadt Prof. Birk vertrat in einer Sitzung des Bauausschusses Im Jahre 2011 in</p>	<p>zustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten. Unabhängig hiervon ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geplant</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p> <p>Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen durch Synergieeffekte abgemildert werden können. Auch wurde im Gutachten ausgeführt, dass das Vorhaben zudem selbst Bestandteil der Innenstadt ist und somit für die Innenstadt verschiedene positive Wirkungen entfalten wird (u. a. Erhöhung der Angebotsvielfalt in bislang unterrepräsentierten Branchen (v. a. Elektronik) sowie in der Innenstadtleitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport durch Ansiedlung bislang fehlender „Labels“ bzw. namhafter Betreiber), die mit den negativen Wirkungen abzuwägen sind.</p> <p>Die Aussage bleibt vor allem auch unter raumordnungsrechtlichen, ebenso unter städtebaulichen Gesichtspunkten richtig. Die Erweiterung von XXX und kumulativ ein innerstädtisches Einkaufszentrum führen zu nicht hinnehm-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>diesem Zusammenhang sogar (sinngemäß) die These „Entweder XXX oder City-Mall. Beides geht nicht.“</p> <p>Die Stadt verfolgt mithin ganz offen das Ziel, das Innenstadteinkaufszentrum einseitig zu protegieren und das Modcenter unserer Mandantin „klein zu halten“, auch wenn das Innenstadteinkaufszentrum selbst nicht in dieser Form vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt wird. Für diese nicht vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckte Form einer einseitigen Konkurrentenbevorzugung hat unsere Mandantin kein Verständnis und muss dies auch nicht rechtlich hinnehmen, da hier ohne ausreichenden Rechtsschutz planerischer Verdrängungswettbewerb betrieben werden soll. Diese Form einer Zurückstellung der Belange unserer Mandantin wären als Abwägungsdefizit und damit als Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB zu werten. Es handelt sich nicht um eine wettbewerbsneutrale Anwendung des Städtebaurechts, welche stets geboten ist,</p> <p><i>BVerwG, Beschluss vom 18.03.1994 – 4 NB 24/93 –, NVwZ 1994, S. 683; Beschluss vom 26.02.1997 – 4 NB 5/97 –, NVwZ 1997, S. 683; Dirnberger, in: Spannowsky / Uechtritz, Beck'scher Online-Kommentar, BauGB, Stand: 01.08.2012, § 1, Rn. 107; Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB, Kommentar, 105. EL. 2012, § 1, Rn. 157.</i></p> <p>Unserer Mandantin geht es nicht darum, ihrerseits von Konkurrenz durch das Innenstadteinkaufszentrum verschont zu bleiben. Sie beansprucht allerdings, nicht einseitig im Wettbewerb zurückgesetzt zu werden, sondern möchte ihrerseits Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, um sich dem Wettbewerb mit DOC und dem Innenstadteinkaufszentrum stellen zu können. Verwehrt man ihr diese Möglichkeiten, liegt staatlich protegierter Verdrängungswettbewerb vor.</p> <p>Dem kann auch nicht, wie seitens verschiedener Vertreter der Politik erfolgt, entgegengehalten werden, unsere Mandantin habe sich vor Zeiten bewusst gegen einen Standort in der Innenstadt entschieden und müsse jetzt sinngemäß eben mit den Folgen leben,</p> <p><i>vgl. erneut „Gutachterin schlägt einen ‚Kreisel‘ am Bahnhof vor“, Holsteinischer Courier vom 18.08.2012</i></p>	<p>baren und begründbaren Auswirkungen für den Einzelhandelsbesatz der Innenstadt und der Region.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19).</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Obwohl XXX seine Innenstadtfiliale 1992 unter hohem finanziellen Aufwand renoviert hatte, musste diese 1999 geschlossen werden, weil sie zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben war. XXX suchte anschließend nach Ausweichstandorten, die den Verbleib einer Filiale in der Innenstadt ermöglicht hätten, beispielsweise im Sparkassengebäude oder auf dem damals noch nicht umgestalteten Sager-Gelände. Beide Standorte erwiesen sich für den Textileinzelhandel jedoch als objektiv ungeeignet, z. B. mangels ausreichender Deckenhöhe oder mangels ausreichender Eingangsbereiche. Aus diesem Grunde entschied XXX sich, sein Geschäft am zu diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Standort am Grünen Weg zu konzentrieren – und zwar unter Weiterbeschäftigung aller Mitarbeiter. Die 1993 beantragte Erweiterung/Errichtung des jetzigen XXX am Grünen Weg erfolgte ausdrücklich unter Billigung und planerischer Begleitung durch die Stadt Neumünster und stand in keinem Zusammenhang zur Filialschließung im Jahre 1999, sollte diese insbesondere keineswegs vorbereiten. Eine Abwägung gegen die Belange unserer Mandantin kann daher weder rechtlich noch politisch auf Überlegungen gestützt werden, XXX habe sich willentlich aus der Innenstadt verabschiedet, diese damit geschädigt und müsse jetzt eben mit den Konsequenzen leben können.</p> <p>Schließlich ergäbe sich bei einem unveränderten Inkrafttreten der vorliegenden Entwurfsplanung ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB in der Form der Abwägungsdisproportionalität auch daraus, dass die durch § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB geforderte Berücksichtigung der mittelständischen Struktur der Wirtschaft bei der Planung nicht in ausreichendem Maße erfolgte. Wie ausgeführt ist es Ziel der Planung, am nördlichen Rand der Neumünsteraner Innenstadt eine Einkaufszentrum zu etablieren, wofür eine erhebliche Schwächung der bisher in der Stadt vorhandenen Einzelhandelsstruktur – einschließlich des Modecenters unserer Mandantin – in Kauf genommen wird. Einkaufszentren sind kein Teil der mittelständischen Wirtschaft. Die zu erwartende Betreiberin des geplanten Einkaufszentrums, die Firma ECE aus Hamburg, hat nach Auskünften auf ihrer Homepage (<a href="http://www.ece.de">www.ece.de</a>) ca. 3.000 Mitarbeiter im In- und Ausland und kann daher nicht dem Mittelstand zugerechnet werden. Auch ist nicht zu erwarten, dass sich in einem Einkaufszentrum v. a. mittelständische Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, sondern eher Filialen großer Handelsketten (H&amp;M, REWE, Rossmann, dm, BodyShop, Goertz usw.). Demgegenüber will die Planung Belange mittelständischer Betriebe wie dem unserer Mandantin und sonstiger kleinerer Textil-Einzelhändler in Neumünster einseitig zurückstellen. Belange mittelständischer Unternehmen werden mithin als weniger wichtig angesehen als Belange von Großunternehmen. Auch dies ist im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB problematisch.</p> <p>Insgesamt macht unsere Mandantin daher eine einseitige</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>und damit abwägungsfehlerhafte Zurückstellung ihrer Belange durch einseitige Protegierung des geplanten Einkaufszentrums durch die Stadt und damit unzulässigen staatlich geförderten Verdrängungswettbewerb geltend.</p> <p><u>III. Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ im Sondergebiet SO1</u></p> <p>Zu beanstanden ist schließlich auch die in Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen vorgesehene Möglichkeit, die festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,97 überschreiten zu dürfen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine solche Überschreitung zwar grundsätzlich, jedoch nicht in jedem Fall und insbesondere nur, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,</li> <li>- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,</li> </ul> <p><u>und</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.</li> </ul> <p>Besondere städtebauliche Gründe können in diesem Zusammenhang nicht irgendwelche sein. Sie liegen nur vor, wenn die Erforderlichkeit der Überschreitung quasi aus der Planung selbst folgt, insbesondere bei Planungen mit Modellcharakter, bei denen das hohe Nutzungsmaß Teil des besonderen städtebaulichen Konzepts ist,</p> <p><i>König, in: König / Roeser / Stock, BauNVO, Kommentar, 2. Aufl 2003, § 17, Rn. 21a.</i></p> <p>Dies ist hier gerade nicht der Fall, da das geplante Einkaufszentrum – wie unter Gliederungsziffer A. II. 3. d) ausgeführt – in seinem Nutzungsmaß gerade nicht Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist, sondern von diesem nicht abgedeckt wird.</p> <p>Darüber hinaus rechtfertigen besondere städtebauliche Gründe eine Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO nach dessen ausdrücklichem Wortlaut auch nur, wenn sie die Überschreitung <u>erfordern</u>. Auch hieran bestehen vorliegend erhebliche Zweifel. Geboten in diesem Sinne ist die Überschreitung vor allem dann, wenn die Planung ohne die Überschreitung ihren besonderen Zweck nicht erfüllen könnte. Die maßgeblichen Überlegungen müssen bei der Abwägung beraten und in dem Erläuterungsbereich bzw. der Begründung – je weiter die Überschreitung gehen soll, umso eingehender – dargelegt werden,</p> <p><i>König, in: König / Roeser / Stock, BauNVO, Kommentar, 2. Aufl 2003, § 17, Rn. 21b.</i></p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 BauNVO sind gegeben; es handelt sich um ein kerngebietsähnliches Sondergebiet, das vorrangig wegen der Nutzungsfestsetzungen im Bereich des Einzelhandels nicht als MK festgesetzt wurde.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die kurzen Ausführungen hierzu (S. 17 des Entwurfs der Planbegründung) werden diesen Anforderungen nicht gerecht. Es wird insbesondere nicht deutlich, warum das geplante Einkaufszentrum nur auf diese Weise realisiert werden könnte. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass an der Realisierung eines Einkaufszentrums in der vorliegend geplanten Dimension mit bis zu 10.350 m<sup>2</sup> kein besonderes städtebauliches Interesse bestehen kann, da dies – wie die Gutachter der Stadt selbst ausgeführt haben – nicht verträglich sein wird.</p> <p>Dementsprechend stehen der Überschreitung nach § 17 Abs. 2 Nr. 3 auch sonstige öffentliche Belange entgegen, nämlich solche des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a und c BauGB. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir diesbezüglich auf unsere entsprechend geltenden Ausführungen unter Gliederungsziffer A. II. 3. d) dieses Schreibens.</p> <p><u>IV. Stellungnahme zur Planbegründung</u> Schließlich dürfen wir uns einige Anmerkungen zur Planbegründung und den darin enthaltenen Annahmen erlauben, die ebenfalls als Einwendungen zu verstehen sind.</p> <p>Die Annahme, das geplante Innenstadteinkaufszentrum werde zu neuen Ansiedlungen insbesondere im Bekleidungssektor führen, die in Neumünster bislang nicht vorhanden seien (S. 7, 13 des Entwurfs der Planbegründung), dürfte in zweifacher Hinsicht zu optimistisch bzw. irrig sein. Zum einen ist angesichts der begrenzten Kaufkraft in der Stadt nicht zwingend zu erwarten, dass sich in dem neuen Einkaufszentrum in erheblichem Maße neue Anbieter ansiedeln werden. Kaufkraft lässt sich weder beliebig aus anderen Bereichen, etwa dem Umland, abziehen, noch lässt sie sich beliebig vermehren – von erheblichen und in diesem Umfang unrealistischen allgemeinen Lohnsteigerungen abgesehen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit vielen Neuansiedlungen zu rechnen, da jedenfalls zweifelhaft ist, ob die begrenzte vorhandene Kaufkraft für diese neben dem bestehenden Einzelhandel überhaupt ausreichend für einen lohnenswerten Geschäftsbetrieb wäre. Zum anderen ist auch die Aussage, es seien für die Neumünsteraner Bevölkerung relevante Angebote derzeit dort noch nicht vorhanden, auch nicht vollständig richtig. Insbesondere das Modecenter unserer Mandantin bietet schon jetzt ein sehr umfangreiches Angebot im Bereich Textilien und Bekleidung, das alle Marken und Größen umfasst, die von der Neumünsteraner Bevölkerung nachgefragt werden.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist zutreffend, dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in Neumünster und im Umland nicht relevant zunehmen wird. Diese Grundannahme liegt auch dem Verträglichkeitsgutachten (S. 43) zugrunde. Dementsprechend wird das Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel in Neumünster und im Umland zu entsprechenden Umsatzeinbußen führen, die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse quantifiziert und im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit bewertet wurden. Gleichzeitig ist für die Stadt Neumünster, welche als Oberzentrum auch eine Versorgungsfunktion für das Umland besitzt, jedoch auch eine Erhöhung der gesamtstädtischen Zentralität zu erwarten, da durch das Vorhaben die Ausstrahlung des innerstädtischen Einzelhandels gesteigert werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf die im städtebaulichen Vertrag für das Einkaufszentrum vorgesehene Neuansiedlungsquote von mindestens 50 % hinzuweisen, durch die garantiert wird, dass in relevantem Maße bislang noch nicht in Neumünster vertretene Anbieter als Mieter gewonnen werden können.</p> <p>Der Argumentation, dass das Modecenter xxx bereits alle Marken und Größen umfasse, die von der Neumünsteraner Bevölkerung nachgefragt werden, kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Zum einen beziehen sich die entsprechenden Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse primär auf die Neumünsteraner Innenstadt als bedeutendsten und weiter zu stärkenden Neumünsteraner Einzelhandelsstandort. Der Standort xxx befindet sich jedoch außerhalb der Innenstadt.</p> <p><b>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch bei xxx</b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Auch die Annahme, die landesplanerischen Vorgaben, wonach die Planung keine zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden unzumutbar beeinträchtigen dürfe, seien erfüllt, was durch die Verträglichkeitsuntersuchung(en) durch das Büro Junker &amp; Kruse nachgewiesen sei (S. 9), ist so außerdem nicht richtig. Wie ausgeführt, ist ab einem Kaufkraftabzug bzw. einer Umsatzverteilung in Höhe von 10 % oder mehr die Grenze der Zumutbarkeit überschritten,</p> <p><i>BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15/11 –, BauR 2012, S. 204 f.; OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.2012 – 1 KN 215/10 –, BauR 2012, S. 1199 ff.; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09 –, BauR 2011, S. 963.</i></p> <p>Ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung von Junker &amp; Kruse wird es im Falle der Realisierung des Einkaufszentrums in seiner jetzt geplanten Form (10.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung und Textilien) in einigen Umlandgemeinden sehr wohl zu erheblichen, diese Grenze überschreitenden Umverteilungen kommen.</p> <p>Der etwas lapidare Verweis, die Stadt erwarte dennoch keine städtebaulich relevanten Umverteilungen (S. 9 des Entwurfs der Planbegründung) kann darüber nicht hinweghelfen. Insofern ist auch der Verdacht, die Planung verstoße gegen das raumordnungsrechtlich vorgegebene Beeinträchtungsverbot, nicht ausgeräumt. In diesem Zusammenhang sollten auch die Ausführungen auf S. 23 ff. des Entwurfs der Planbegründung überarbeitet werden, auf die wir hier nicht im einzelnen eingehen können. Die Gutachter Junker &amp; Kruse haben hinsichtlich mehrerer Umlandgemeinden eine Umsatzverteilung von 10 % oder mehr prognostiziert, und zwar allein für den Bereich Textilien für Bad Bramstedt (11 %), Bad Segeberg (10 %), Bordesholm (15 %), Hohenwestedt (12 %), Nortorf (13 %), Wahlstedt (12 %) sowie Trappenkamp (14 %). Lässt man das jüngst eröffnete DOC außer Betracht, ergeben sich bei einer Realisierung der derzeitigen Planung (10.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung/Textilien) solche Grenzüberschreitungen hinsichtlich Bad Bramstedt (10 %), Bordesholm (14 %), Hohenwestedt (11 %) und Wahlstedt (11 %).</p> <p>Warum sich für diese Kommunen aus der prognostizierten Umsatzverteilung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben sollen, behauptet die vorliegende Entwurfsfassung der Planbegründung lediglich, begründet die-</p>	<p>viele namhafte Marken und insbesondere vertikale<sup>1</sup> Anbieter nicht vertreten sind (u. a. Zara, Mango oder Benetton) bzw. nur in einem geringeren Umfang als dies in eigenständigen Geschäften üblicherweise der Fall ist.</p> <p><sup>1</sup> Vertikale Anbieter fungieren als Hersteller und Händler. Teilweise vertreiben sie ihre Produkte ausschließlich über eigenkontrollierte Verkaufsflächen (z. B. H&amp;M, C&amp;A, Zara) und sind entsprechend nicht bei Multilabel-Einzelhändlern wie u. a. xxx vertreten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die Stadt berücksichtigt bei der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze und der Detaillierung der Sortimente die Auswirkungen auf die Nachbarstädte und -gemeinden. Sie hat in die Überlegungen auch einbezogen, dass diese nicht zu vernachlässigen sind. Im Verhältnis zur Zentralitätsfunktion der Stadt Neumünster, der Innenstadtlage des Bebauungsplangebietes und der Bedeutung eines funktionierenden Einkaufszentrums sind die Auswirkungen nicht unzumutbar. Die zitierten Entscheidungen enthalten nicht die Aussage einer Unzumutbarkeit jenseits der 10 %-Umsatzumverteilung, sondern stellen einen Anhaltspunkt für erhebliche (städtebauliche) Auswirkungen dar. Diese Auswirkungen sind erkannt und berücksichtigt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>se Ansicht aber nur oberflächlich. Auch insofern stimmt sie nicht mit den Ausführungen der Gutachter Junker &amp; Kruse überein. In deren Verträglichkeitsanalyse heißt es:</p> <p>„Da für die ursprünglich untersuchten, branchenspezifischen Maximalverkaufsflächen in einzelnen Branchen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Neumünster teilweise nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. Kapitel 6.2), wurde für diese Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (Tabelle 16).“</p> <p>(S. 54 der Verträglichkeitsanalyse; Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p> <p>An die Herleitung der maximalen Verkaufsfläche für Bekleidung / Textilien (8.000 m<sup>2</sup>) hält sich die Planung jedoch gerade nicht.</p> <p>Auch die Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 10 ff. des Entwurfs der Planungsbegründung) sind überarbeitungsbedürftig. Wie sogar die Landesplanung festgestellt hat, entspricht das geplante Einkaufszentrum in seiner derzeitigen Planung gerade nicht diesem Konzept. Die Planung kann hierauf daher nicht gestützt werden.</p> <p>Ebenfalls nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen auf S. 15 des Entwurfs der Planbegründung. Wenn es hierin heißt</p> <p>„Die Verkaufsflächen für die zulässigen Sortimente wurden an Hand der Vorgaben des Branchenkonzeptes der Vorhabenträger und der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung wie folgt festgelegt: [...]</p> <p>- Bekleidung / Textilien 10.350 m<sup>2</sup>“,</p> <p>wird dabei ein weiteres Mal übersehen, dass die Gutachter der Stadt nicht 10.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung / Textilien empfehlen, sondern lediglich 8.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist nicht zutreffend, dass das Vorhaben nach Auffassung der Landesplanung dem Einzelhandelskonzept nicht entspräche. Im Schreiben der Staatskanzlei, auf das sich die Anregung bezieht, heißt es lediglich, dass die konkrete Flächen- und Auswirkungskonfiguration des Vorhabens als nicht mehr durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt anzusehen sei, weshalb eine Fortschreibung des Konzeptes empfohlen würde.</p> <p>So stand das Vorhaben zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion und wurde daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19). Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich (siehe oben).</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Entsprechend unseren obigen Ausführungen zur Einbeziehung bestimmter Flächen in die Berechnung der Verkaufsfläche (s. o. Gliederungsziffer A. II. 2.) sind auch die Ausführungen auf S. 16 des Entwurfs der Planbegründung zu überarbeiten.</p> <p>Die Aussage auf S. 73 des Entwurfs der Planbegründung, <i>„So bietet das Vorhaben die Möglichkeit, bislang unterrepräsentierte Branchen (v. a. Elektronik) in der Innenstadt zu etablieren sowie v. a. in der Innenstadtleitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport das Angebotsspektrum durch bislang fehlende „Labels“ bzw. namhafte Betreiber zu ergänzen“</i>,</p> <p>darf ebenfalls zumindest bezweifelt werden. Anders als es noch hinsichtlich des DOC, dessen Angebotsstruktur sich eher an Kunden von außerhalb richten dürfte, ist angesichts der Kaufkraftsituation und der aktuellen Einzelhandelsituation in der Stadt nicht zu erwarten, dass sich plötzlich reihenweise namhafte Anbieter des oberen oder gar Premium-Segments im Bereich Bekleidung in dem geplanten Einkaufszentrum ansiedeln werden. Ergänzend darf auch insofern darauf hingewiesen werden, dass diese Marken in Neumünster ohnehin schon erhältlich sind, z. B. im Modecenter unserer Mandantin.</p> <p>Auch die gewünschte Entwicklung, dass sich möglichst neue Anbieter im geplanten Center ansiedeln und nicht nur ohnehin vorhandene Anbieter dahin umziehen (S. 74 des Entwurfs der Planbegründung) erscheint vor dem dargestellten Hintergrund wenig realistisch (vgl. auch S. 134 des Entwurfs der Planbegründung). Die Kaufkraft in Neumünster für den hoch und höchstwertigen Bekleidungsmarkt wird sich auch durch das geplante Einkaufszentrum nicht beliebig vermehren lassen, sondern vermutlich weitgehend nur umverteilt werden.</p> <p>Speziell hinsichtlich des Standortes unserer Mandantin führt die vorliegende Entwurfsfassung der Planbegründung aus (S. 75):</p> <p><i>„Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf diese Standorte können mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt abgewogen werden. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf die Anbieter in sonstigen integrierten und nicht-integrierten Lagen, die ebenfalls in mehreren Branchen (nicht jedoch Nahrungs- und Genussmittel) erhöht ausfallen.“</i></p> <p>(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)</p> <p>Auch dies ist irrig. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durchaus zu erwarten, würde das geplante Einkaufszentrum wie geplant realisiert, ohne dass unserer Mandan-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Aussage, gemäß der das Angebotsspektrum durch die Planung um bislang fehlende „Labels“ bzw. namhafte Betreiber ergänzt werden kann, bezieht sich nicht nur auf Anbieter aus dem hohen und Premiumsegment. Vielmehr bestehen entsprechende Lücken auch im mittleren bis gehobenen Preissegment, wie auch dem Verträglichkeitsgutachten (S. 117ff) zu entnehmen ist. In diesem Bereich wird voraussichtlich der Angebotsschwerpunkt des Einkaufszentrums liegen, wobei die Attraktivität des Gesamtvorhabens auch die Etablierung von Marken des oberen Preissegments ermöglicht.</p> <p>Der Argumentation, dass das Modecenter xxx bereits alle relevanten Marken umfasse, kann nicht zugestimmt werden (siehe oben). Zudem beziehen sich die entsprechenden Aussagen in der Planbegründung auf die Neumünsteraner Innenstadt als bedeutendsten und weiter zu stärkenden Neumünsteraner Einzelhandelsstandort. Der Standort xxx befindet sich jedoch außerhalb der Innenstadt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> In diesem Zusammenhang ist auch auf die im städtebaulichen Vertrag für das Einkaufszentrum vorgesehene Neuaniedlungsquote von mindestens 50 % hinzuweisen, durch die garantiert wird, dass in relevantem Maße bislang noch nicht in Neumünster vertretene Anbieter als Mieter gewonnen werden können.</p> <p>Zugestimmt wird der Aussage, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in Neumünster und Umland nicht beliebig vermehren lässt. Diese Grundannahme liegt auch dem Verträglichkeitsgutachten (S. 43) zugrunde.</p> <p>Dementsprechend wird das Vorhaben für den bestehenden Einzelhandel in Neumünster und im Umland zu entsprechenden Umsatzeinbußen führen, die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse quantifiziert und im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit bewertet wurden (siehe oben).</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Das maßgebliche Kriterium bei der Bewertung der Um-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>tin für ihr Mode-Center Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden, wie diese sie seit Jahren anmahnt und benötigt. Unsere Mandantin wird es in diesem Falle nicht lange vermögen, ihr Modecenter weiter wirtschaftlich zu betreiben. Die Schließung des Standorts am Grünen Weg und der Verlust von 250 Arbeitsplätzen ist zu befürchten. Da es aufgrund der rigiden Planungspolitik der Stadt auch kaum möglich wäre, den Standort einer sinnvollen Anschlussnutzung zuzuführen, wäre ein städtebaulich kaum erwünschter Leerstand des Areals zu befürchten. Kaufkraft, die derzeit durch das Mode-Center in der Stadt gebunden wird – gerade auch auswärtige Kaufkraft – ginge verloren. Es steht nicht zu erwarten, dass diese dann – wie u. U. von der Stadt bezweckt – in das neue Center abwandert. Das XXX ist gerade bei auswärtigen Kunden für seine große Vielfalt an Marken und v. a. Größen bekannt. Solche kann ein Einkaufszentrum nicht bieten. Kunden, die dann im Modecenter unserer Mandantin nicht mehr kaufen könnten, würden daher eher auf Angebote in Kiel, Hamburg oder Kaltenkirchen ausweichen.</p> <p>Ähnliches gilt für die Beschreibung von Auswirkungen auf S. 88 des Entwurfs der Planungsbegründung. Hier heißt es zum Standort unserer Mandantin am Grünen Weg:</p> <p><i>„Die Auswirkungen gegenüber den Sonderstandorten sind als absatzwirtschaftliche Konkurrenz ohne negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einzustufen. Sie können demnach mit dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt abgewogen werden. Gesamtstädtisch betrachtet wird das Vorhaben zu einer Steigerung der Zentralität führen. In einem der Sonderstandorte läuft derzeit die Planung für die Anpassung des Standortes (Stör Park) und in einem anderen Standort die Umsetzung der planungsrechtlich abgesicherten Erweiterungsmöglichkeit (Firma XXX), die nach dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch einmal ausbaufähig wäre.“ (vgl. auch S. 134 des Entwurfs der Planbegründung)</i></p> <p>Auch insofern ist gerade nicht auszuschließen, dass das Vorhaben zu städtebaulich negativen Folgewirkungen führen wird. Ferner ist zu betonen, dass zwar richtig ist, dass dem Modecenter unserer Mandantin derzeit noch Entwicklungsmöglichkeiten bleiben, dass seitens der Stadt aber momentan unserer Mandantin <u>die von dieser benötigten</u> Möglichkeiten zur Veränderung planungsrechtlich gerade nicht gegeben werden.</p> <p><b><u>B. Einwendungen gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“</u></b></p> <p>Die gegen die aktuelle Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 104 der Stadt Neumünster geltend gemachten Einwendungen werden sämtlich sinngemäß auch gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ geltend gemacht. Auch hinsichtlich der 37. Änderung des Flächennutzungsplans</p>	<p>satzumverteilungen gemäß § 11 (3) ist, ob ein Umschlagen in negative <u>städtebauliche</u> Auswirkungen zu erwarten ist. Rein wettbewerbliche Auswirkungen auf einen Anbieter ohne negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht Gegenstand von § 11 (3) BauNVO.</p> <p>Dabei stellt der Leerstand einer Immobilie infolge einer Betriebsaufgabe nicht bereits, wie in der Anregung vermutet, eine negative städtebauliche Auswirkung dar. Vielmehr bezieht sich der Terminus der städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Aus einer absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung des Anbieters xxx, der nicht Bestandteil eines schützenswerten zentralen Versorgungsbereiches ist, resultiert demnach kein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der Anregung getätigten Ausführungen gerade für die Annahme einer grundsätzlichen Konkurrenzfähigkeit des Standortes xxx gegenüber dem Vorhaben sprechen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>1990 der Stadt Neumünster gilt, dass die hiermit verfolgte planerische Ermöglichung eines Innenstadteinkaufszentrums nicht mit den Belangen des örtlichen und regionalen Einzelhandels vereinbar ist und eine unzumutbare Beeinträchtigung von dessen Belangen darstellt. Insbesondere ist auch insofern zu bemängeln, dass hierdurch ein Einkaufszentrum ermöglicht werden soll, welches vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht gedeckt wird.</p> <p>Die Begründung des Entwurfs der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 unterliegt ferner weitgehend denselben Unzulänglichkeiten wie der Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 104, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wird auch im Entwurf der Begründung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 die Annahme aufgestellt, das neue Einkaufszentrum werde zu neuen Angeboten führen (S. 5, 64, 76, 83 des Entwurfs der F-Plan-Begründung), was – wie dargelegt – unrealistisch ist, sondern eher Verlagerungseffekte zu erwarten sind,</li><li>- ist die Annahme erneut – entsprechend unseren Ausführungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 – zurückzuweisen, durch das Vorhaben würden keine negativen städtebaulichen Entwicklungen für den Einzelhandel in Neumünster – insb. das Mode-Center unserer Mandantin – oder Umlandgemeinden erzeugt (S. 7 f., 15 ff., 56 ff., 65 ff., 77, des Entwurfs der F-Plan-Begründung),</li><li>- sind – wie hinsichtlich auch des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 104 – erhebliche Zweifel angebracht, dass das geplante Einkaufszentrum vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt abgedeckt wird (S. 8 ff. des Entwurfs der F-Plan-Begründung), insbesondere mit Blick auf die gegenteilige Ansicht der Landesplanung,</li></ul> <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ist erneut – wie hinsichtlich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 104 – darauf hinzuweisen, dass der Begriff der Verkaufsfläche falsch definiert wird (S. 13 des Entwurfs der F-Plan-Begründung).</li></ul> <p><u>C. Zusammenfassung / Abschlussbemerkungen</u> Nach alledem erweist sich die Planung als nicht verträglich und sollte daher wesentlich überarbeitet werden.</p> <p>Hinweisen dürfen wir abschließend jedoch auch darauf, dass unserer Mandantin an einem konstruktiven Miteinander mit der Stadt Neumünster nach wie vor gelegen ist. Sollte die Stadt im Hinblick auf die obigen Einwendungen eine Abänderung der Planung erwägen, steht unsere Mandantin für dementsprechende Gespräche gerne zur Verfügung. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die obigen Einwendungen gegen die derzeitigen Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 104 und der 37. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 vollumfänglich geltend gemacht werden.</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
123	<p>In jedem Falle wird gefordert, die Festsetzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung/Textilien (Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104) auf einen Wert zu setzen, der deutlich niedriger ist als derzeit geplant. Wie bereits auf S. 19 dieses Schreibens ausgeführt, ist insofern ein Wert von 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realistisch.</p> <p><b><u>XXX. Anwohner Seekamp XX, 24536 Neumünster - 06.12.2012</u></b></p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den im Betr. genannten F-Plan 1990 und B-Plan 104 doc ein.</p> <p>Eine Begründung werden wir nachreichen.</p> <p><b><u>Ergänzung vom 10.12.2012</u></b></p> <p>Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 06.12.2012 tragen wir vor:</p> <p><b><u>1. Absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse</u></b> In der Begründung für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ hat der Oberbürgermeister zugesichert, auch die Auswirkungen „des geplanten Verkaufsflächenwachses und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt“ ermitteln zu lassen.</p> <p>Zudem hat er in der Antwort auf eine kleine Anfrage in der Ratsversammlung noch im März diesen Jahres versichert, der Prüfungsauftrag für die bestellte Verträglichkeitsanalyse umfasse „die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des geplanten Vorhabens“.</p> <p>Der Öffentlichkeit vorgelegt wurde jedoch eine städtebauliche Analyse, in der absatzwirtschaftliche Aspekte nur dort eine Rolle spielen, wo ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist. Zu den Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt wurde eine Tabelle mit prognostizierten branchenspezifischen Umsatzverteilungen vorgelegt, die für das Hauptgeschäftszentrum Umsatzeinbußen von durchschnittlich 30 %, in der Spitze bis zu 39 % vorhersagen.</p> <p>Auch wenn die Vorschriften des Baugesetzbuches an dieser Stelle keine Handlungsnotwendigkeit begründen (- das Stadtzentrum kann sich nicht selbst schädigen -), bleibt die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene und später bekräftigte Zusage des Oberbürgermeisters bestehen, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt untersuchen zu lassen. Zudem sind die Forderung des Landesentwicklungsplanes nach „Erhalt einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur“ und das Gebot, „das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, nicht zu ge-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>fährden“, zu beachten.</p> <p>Mit den genannten 30 % sind die Schwellenwerte erreicht und überschritten, die nach geläufiger Auffassung eine differenzierte Beurteilung erforderlich machen. Insbesondere vor dem Hintergrund der von den Gutachtern angesprochenen Warnung vor einem „Wegbrechen bestehender Lagen“ in der Neumünsteraner Innenstadt wird es somit erforderlich, die Situation der Magnetbetriebe mit prägender, frequenzbildender Funktion zu beleuchten.</p> <p>Diesen Teil der Untersuchung hat die Stadt Neumünster allerdings nicht vorgelegt. Es fehlen folglich wesentliche Informationen, um Einwendungen im Bauleitplanverfahren geltend machen zu können.</p> <p><u>2. Städtebauliche Wirkungsanalyse</u> Die von der Stadt vorgelegte „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster“ stützt ihr Fazit u. a. auf die Annahmen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass der am Ort ansässige Anbieter Media Markt in das geplante Einkaufszentrum einziehen und seinen derzeitigen Standort aufgeben wird, ferner</li> <li>- dass der in Neumünster ansässige Betreiber Expert in den derzeitigen Media-Markt-Standort wechseln wird, dort allerdings nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt, davon maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit Elektronik / Multimedia sowie</li> <li>- dass der Altstandort des Expert-Betreibers nicht durch einen weiteren Elektronikanbieter weiter genutzt wird.</li> </ul> <p>Mechanismen, die die Einhaltung dieser Bedingungen garantieren, werden allerdings nicht vorgestellt.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Insbesondere im Fazit der vorgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt thematisiert. Hier heißt es auf S. 127: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Bei der Verlagerung der beiden Elektronikfachmärkte handelt es sich um eine mögliche Realisierungsvariante. Wie der Verträglichkeitsanalyse entnommen werden kann wurde zunächst in einer Worst-Case-Betrachtung untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bei einer Erweiterung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Elektronik/ Multimedia um rd. 3.050 m<sup>2</sup> zu erwarten sind (vgl. Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 47ff.).</p> <p>Darüber hinaus werden zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen, die ebenfalls zwei mögliche Realisierungsvarianten berücksichtigen (vgl. Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse).</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Um diesen Punkt zu klären, ist eine gesonderte Untersuchung beauftragt worden. Dass Büro Junker + Kruse kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme vom Februar</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>3. Stellplätze</u> Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ sieht ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit maximal 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 1.500 m<sup>2</sup> für Dienstleister und 3.500 m<sup>2</sup> für Büro- und Verwaltungsnutzungen vor. Allein für die Verkaufsfläche wären damit über 1.500 Stellplätze vorzuhalten.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes weist als Sondergebiet für Parkplatz / Stellplätze lediglich das Areal eines schon bestehenden Parkhauses mit ca. 300 - 400 Stellplätzen aus. Die der Öffentlichkeit präsentierten Pläne der Investoren sehen zudem die Schaffung von noch einmal 300 - 400 Stellplätzen auf dem Dach des Einkaufszentrums vor.</p> <p>Damit ist absehbar, dass die vorgestellte Planung nicht die für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze notwendigen Voraussetzungen schafft.</p> <p><u>4. Verkehrsanbindung</u> Der Bauausschuss hat auf seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, das Bauleitplanverfahren mit zwei Erschließungsvarianten fortzuführen, die sich aus einer Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum durch das Büro Masuch + Olbrisch ableiten. Basierend auf dieser Untersuchung wurde mittlerweile ein Verkehrskonzept vorgelegt.</p> <p>Grundsätzlich krankt die zugrunde liegende Untersuchung wie auch das Verkehrskonzept an den soeben bereits genannten fehlenden Stellplätzen. Solange nicht geklärt ist, wo die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt werden sollen (ggf. durch Absprachen mit Eignern privater, nur tlw. genutzter Parkflächen in der Umgebung), ist der Zielort des Parksuchverkehrs wie auch die Herkunft des abreisenden Verkehrs unklar. Wenn aber Ziel wie auch Herkunft des innerstädtischen Verkehrs in erheblichem Umfang nicht bestimmt werden können, lässt sich auch kein belastbares Verkehrskonzept erstellen.</p> <p>Ferner kann die in der Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrisch vorgeschlagene und im Konzept der Verwaltung vorgesehene Umgestaltung der Verkehrsführung am Konrad-Adenauer-Platz den bei einem Bau des Einkaufszentrums noch verschärften Erfordernissen nicht gerecht werden, sie wird sogar zu einer Verschlechterung gegenüber dem Istzustand führen.</p> <p>Die dem Entwurf der Verwaltung für ein Verkehrskonzept zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrisch weist erhebliche Mängel auf, u. a. fehlerhafte Eingangsdaten, eine inkonsistente Datenbasis, eine ungenügende Beachtung der Radfahrer, auch bleibt die eingeschränkte Höhe der Eisenbahnunterführungen Bahnhofstraße 7, Färberstraße und Wasbeker Straße unberücksichtigt.</p>	<p>2013 zu dem Ergebnis, das aus heutiger prognostischer Sicht eine Neuansiedlung unwahrscheinlich ist (siehe Anlage).</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Für das geplante Einkaufszentrum werden die nach der LBO erforderlichen ca. 800 Stellplätze geschaffen, bei Einrechnung eines Bonus für eine gute ÖPNV-Anbindung.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Entscheidung zum Verkehrskonzept noch nicht getroffen worden.</u></b> Die verkehrsplanerischen Ziele für die Innenstadt sowie entsprechende Maßnahmen sind Bestandteil des durch die Verwaltung erarbeiteten Verkehrskonzeptes Innenstadt. Auf dieser Basis musste in der Verkehrsuntersuchung EKZ die Erschließung des EKZ sowohl für die bestehende Verkehrsregelung (offener Großflecken) als auch für eine verkehrsberuhigte Innenstadt (Großflecken mit Durchfahrtsperre) nachgewiesen werden. Der Entwurf des Verkehrskonzeptes Innenstadt wurde dem Ausschuss in der gleichen Sitzung zur Kenntnisnahme vorgelegt.</p> <p>Das Verkehrskonzept unterstellt eine zu erwartende Verkehrsverteilung aller rechnerisch zu erwartender EKZ-Verkehre auf die Stellplätze oberhalb des EKZ bzw. in das neu zu bauende Parkhaus am Bahnhof und bildet damit eine plausible Grundlage für die geplante Erschließung. Da die zu erwartenden Neuverkehre auf Basis der geplanten Verkaufsflächen ermittelt wurden, sind sie von der konkret geplanten Stellplatzanzahl unabhängig.</p> <p>Die gemäß geltenden Richtlinien durchgeführten Leistungsnachweise für den Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Platz belegen eine im Vergleich zum Bestand bessere Leistungsfähigkeit der vorgeschlagenen Umbauvariante. Letztendlich handelt es sich bei dem in der Verkehrsuntersuchung zum EKZ vorgeschlagenen Kreisverkehr um den erforderlichen Nachweis einer leistungsfähigen Knotenausbauvariante. Eine Festlegung auf diese Ausbauform ist damit noch nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Funktionen des Bahnhofsvorplatzes werden derzeit alternative Verkehrsführungen untersucht.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
124	<p><u>5. Synergien DOC</u> Das geplante Vorhaben und insbesondere die Vorgehensweise zu seiner Realisierung widerspricht der Beschlusslage des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Neumünster.</p> <p><b><u>XXX, Anwohner Franz-Rohwer-Straße XX, 24534 Neumünster - 07.12.2012</u></b></p> <p>zu den Entwürfen der o. a. Bauleitpläne werden folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p><u>Es wird angeregt, die Planverfahren einzustellen und die Voraussetzungen für eine städtebaulich fundierte Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zu schaffen.</u> Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Das für die ausliegenden Bauleitplanentwürfe vorgelegte Abwägungsmaterial ist trotz seines Umfangs derart lückenhaft, unvollständig und z. T. widersprüchlich, dass eine geordnete und gerechte Abwägung aller betroffenen Belange nicht möglich ist. Folgende Punkte sind davon betroffen:</p> <p><u>Die Planentwürfe widersprechen den von der Ratsversammlung als Zielplanung beschlossenen Zielvorstellungen für die Einzelhandelsentwicklung in Neumünster.</u></p> <p>Die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster 2008 (Verfasser Junker + Kruse) genannten Grundsätze und Zielvorstellungen sind von der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden. Aufgrund dieser Selbstbindung sind die Grundsätze und Zielvorstellungen in nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten, anderenfalls liegt ein Ver-</p>	<p>Die VU basiert auf aktuellen Verkehrsdaten der Stadt Neumünster und wurde unter Einhaltung aller zu beachtender technischer Vorgaben korrekt erstellt. Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wurden ebenso in die Bearbeitung einbezogen wie die konkrete örtliche Situation.</p> <p><b><u>Die Inhalte des Bebauungsplanes widersprechen nicht dem in der Sitzung am 17.04.2008 gefassten Beschluss zur städtebaulichen Studie „DOC Neumünster - Synergien für die Stadt?“.</u></b></p> <p>In dem genannten Beschluss wurde den Einzelanträgen zu Maßnahmen der 7 Handlungsfelder in der städtebaulichen Studie zugestimmt. Darin wurde die Ansiedlung eines City-Outlet-Centers als Vorschlag im Zusammenhang mit einer weiteren Stärkung des Einzelhandelszentralität der Innenstadt gewertet. Diese Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums erreicht werden. Eine sinnvolle Gegenüberstellung eines City-Outlet-Centers mit einem Einkaufszentrum kann nur dann zielgerichtet durchgeführt werden, wenn sowohl ein Betreiber / Investor für das eine oder andere vorhanden ist. Bislang hat kein potenzieller Betreiber / Investor ein Interesse an der Ansiedlung eines City-Outlet-Centers bekundet.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>fahrensmangel vor.</p> <p>In Kapitel 6.2. <u>Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Neumünster</u> heißt es u. a. „es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe - unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung - davon profitieren.“</p> <p>In einem Fachbuch, in dem sich 18 Autoren kritisch zur Konzeption, Planung und Wirkung von integrierten und nicht integrierten Shopping-Centern in zentralen Lagen auseinandersetzen (Titel: Angriff auf die City) benennt Rolf Juncker die wesentlichen Prüfgrößen für Centeransiedlungen, u. a.:</p> <p>„1. Die Ermittlung von Flächengrößen hat in einer Weise zu erfolgen, dass die für die Stadt passende und nicht die vom Investor gewünschte Größe ermittelt wird ...“</p> <p>„2. Weiterhin hat eine qualifizierte Darstellung der räumlichen Mikroeinbindung des geplanten Centers in die Stadt zu erfolgen. Die in diesem Zusammenhang bisher im allgemeinen angestellte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitseinschätzung nach § 11, Abs. 3 BauNVO ist für die Veränderung der Lagebedingungen in der Innenstadt völlig unzureichend. Hier bedarf es einer detaillierten Analyse der Mikrolage, die zum einen die absolute Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich, die Art und Qualität der Nutzungen im Zwischenbereich und mögliche Barrieren untersucht, und die zum anderen - darauf aufbauend - eine Prognose der räumlichen Strukturveränderungen in der Innenstadt (Verschiebung der Gewichte) leistet.... Die absehbaren Folgen sind zu beschreiben und zu bewerten.“</p> <p>„Nur an Hand einer solchen Beurteilungsgrundlage ist sachgerecht abzuwägen, ob ein Einkaufszentrum zur Stärkung oder zur Schwächung eines als grundsätzlich erhaltenswert eingestuftes Zentrums / Geschäftsbereichs geeignet ist und wie es um die regionale Einbindung steht. Die Zukunft unserer Städte muss uns eine solche gründliche Prüfung wert sein.“</p> <p>In seinem Schreiben vom 26. Juli 2012 an die Bürgerinitiative Großflecken vertritt der Innenminister ebenfalls die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung: „... Zugleich wurde der Stadt empfohlen, eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchzuführen, da zu erwarten ist, dass das geplante Einkaufszentrum trotz seiner Lage innerhalb des definierten Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ der Stadt Neumünster in</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Eine entsprechende Beschreibung und Bewertung der Mikrolage und der zu erwartenden Strukturveränderungen erfolgte im Verträglichkeitsgutachten (vgl. u. a. S. 19ff und 113ff). Hier heißt es u. a. (S. 121f): „<i>Gleichzeitig sind jedoch auch negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>In noch höherem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitgehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen. Dies betrifft vor allem die Neben- und Randlagen im südlichen Zentrumsbereich, so u. a. Holstenstraße, Fürstthof, Altonaer Straße, Lütjenstraße/ Mühlenbrücke und den Kleinflecken.</i></p> <p><i>Weniger problematisch sind die Auswirkungen für den nördlichen Kuhberg sowie die Christianstraße einzuschätzen, die auch von ihrer Nähe zu dem neuen Einzelhandelschwerpunkt profitieren können. Insbesondere die Christianstraße weist zudem vor allem qualitativ ein spezifisches Angebotsspektrum mit einem Schwerpunkt auf preis- und discountorientierten Angeboten auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Discountorientierung am Standort weiter zunehmen wird.“</i></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>seiner Flächen- und Auswirkungskonfiguration als nicht mehr durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt anzusehen ist.“</p> <p>Die vorstehenden Aussagen machen deutlich, dass die zu einer geordneten Abwägung erforderlichen Prüfaufträge bislang nicht abgearbeitet worden sind. Die vorliegenden Bauleitplanentwürfe sind somit nicht aus der als Selbstbindung beschlossenen Entwicklungsplanung entwickelt worden.</p> <p>Die ebenfalls vom Büro Junker + Kruse erarbeitete Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse beschränkt sich im Prinzip darauf, die Auswirkungen bzw. Umsatzverteilungen des Einkaufszentrums im Verhältnis zu den Einkaufsbereichen in den Umlandgemeinden und der Stadt Neumünster darzustellen. Eine eingehende Analyse über die Auswirkungen der Umsatzverteilungen fehlt. Es wird lediglich festgestellt, dass die sehr hohen Umverteilungswerte von bis zu 39 % im Hauptgeschäftszentrum neben Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u. a. dem möglichen „Wegbrechen“ bestehender Lagen führen.</p> <p>Der wesentliche Zweck der Verträglichkeitsanalyse besteht darin, mögliche Klagen der Nachbargemeinden zu vermeiden.</p> <p><u>Es wird angeregt, die für ein innenstadtverträgliches Einkaufszentrum notwendigen Abwägungsgrundlagen z. B. Verkaufsflächengröße, Sortimentsgestaltung, Einbindung in den vorhandenen Hauptgeschäftsbereich etc. im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu ermitteln.</u></p> <p>Das Erfordernis zu der Fortschreibung ergibt sich allein aus der bereits erwähnten Selbstbindung, mit der die Ratsversammlung sich die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Zielvorstellungen zu eigen gemacht hat. Im Sinne dieser Zielvorstellung müssen die Rahmenbedingungen für ein innenstadtverträgliches Einkaufszentrum ermittelt werden, um eine gerechte Abwägung aller betroffenen Belange vornehmen zu können. Dies ist derzeit nicht möglich. Im Augenblick könnte eine Abwägungsentscheidung zugunsten des geplanten Einkaufszentrums nur vor dem Hintergrund von weitreichenden Betriebsaufgaben und dem möglichen Wegbrechen bestehender Lagen getroffen werden. Nach fachlichen Erkenntnissen tritt eine Existenzgefährdung vorhandener Betriebe bereits bei Umsatzverlusten von 5 - 8 % ein.</p>	<p>Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (S. 19).</p> <p>Zudem erfolgte entgegen der vorgebrachten Anregung im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (S. 59 bis 125) eine sehr ausführliche Auseinandersetzung mit den möglichen städtebaulichen Implikationen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Neumünster und Umland.</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Im 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist aus Sicht der Stadt Neumünster in Kapitel 7.1.1 Hauptgeschäftsbereich Innenstadt, Unterkapitel: Entwicklungsziele (Seite 71), eine Öffnungsklausel enthalten. Sie besagt: „Ein Überschreiten der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume ist sinnvoll, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung)“ und „unter Berücksichtigung ..., 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 - .... – die Verträglichkeit mit den städtebaulichen und funktionalen Strukturen des Innenstadtbereichs ... gesondert und sorgfältig zu überprüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.“</p> <p>Auf dieser Grundlage hat die Stadt Neumünster sich dazu entschieden, die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums zu befürworten, um das Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Des Weiteren ist die Stadt Neumünster der Auffassung, dass wenn ein innerstädtisches Einkaufszentrum angesiedelt werden soll, dieses eine gewisse Mindestgröße benötigt, um am Markt bestehen und um positive Impulse für die Weiterentwicklung der Innenstadt geben zu können. Die Stadt Neumünster ist sich bei dieser Entscheidung bewusst, dass, da der Einzelhandelsumsatz nicht beliebig zu erhöhen ist, es zu Umverteilungseffekten</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>Die Größe und die Sortimentsgestaltung des geplanten Einkaufszentrums</u></p> <p>Die Größe und die Sortimentsgestaltung eines geplanten Einkaufszentrums sind die maßgeblichen Stellschrauben für dessen Auswirkungen bezüglich des konkurrierenden Einzelhandels, des Verkehrs und letztlich der Standortfindung.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf finden sich außer den globalen Zielvorstellungen in Kapitel A 2. keine städtebaulichen Kriterien für die auf 22.800 m<sup>2</sup> festgelegte Verkaufsflächenobergrenze. Das Fehlen städtebaulicher Kriterien deutet darauf hin, dass die Verwaltung einseitig den Wünschen der Vorhabenträger nach Realisierung einer größtmöglichen Einkaufsfläche gefolgt ist. Die Tatsache, dass die Verkaufsfläche von anfänglich genannten 29.000 m<sup>2</sup> über 27.000 m<sup>2</sup> (Vorentwurf) auf die nunmehr festgelegte Größenordnung von 22.800 m<sup>2</sup> reduziert wurde, ist offensichtlich auf Empfehlungen des Gutachters der Verträglichkeitsanalyse zurückzuführen, um mögliche Klagen von Nachbargemeinden zu vermeiden. Eine innenstadtverträgliche Lösung ist trotz der Flächenreduzierung nicht erreicht worden.</p> <p>Mit dem Bestreben nach einer größtmöglichen Verkaufsfläche verfolgen die Vorhabenträger durchaus nachvollziehbare Absichten. Mit einem Einkaufszentrum in der geplanten Größenordnung können die Vorhabenträger ein umfassendes Warenangebot präsentieren und dadurch eine marktbeherrschende Position erreichen. Angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen und einer stagnierenden Kaufkraft führt dies zu einem gnadenlosen Verdrängungswettbewerb. Ein professionelles Center-Management bringt weitere Wettbewerbsvorteile gegenüber den konkurrierenden Mitbewerbern.</p> <p>Der erwähnte Verdrängungswettbewerb oder auch der in der Fachliteratur verwendete Begriff des Kannibalismus (der Große frisst die Kleinen) lässt sich an Hand der vorliegenden Planungsdaten kaum bestreiten. Neben den Kaufkraftverlusten der Mitbewerber ist zu erwähnen, dass bei Realisierung des Einkaufszentrums in der Innenstadt einen Verkaufsflächenzuwachs von etwa 50 % zu verzeichnen ist. Bezogen auf die konkurrierenden Sortimente ist der Verkaufsflächenzuwachs sogar noch größer.</p> <p>Nach Angaben der Fachliteratur verfügt ein Einkaufszentrum mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zwei Verkaufsebenen über Ladenfronten in einer Länge von insgesamt etwa 2 km. Bezogen auf Neumünster entspricht dies in etwa den</p>	<p>und damit verbunden Strukturveränderungen kommen wird, die damit städtebaulich gewollt sind. Die Landesplanungsbehörde hat in der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu den Bauleitplanverfahren die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingefordert aber nicht verlangt, dass diese Fortschreibung noch vor oder mit dem Abschluss der Bauleitplanverfahren abzuschließen sei.</p> <p>Der Feststellung, dass die Größe und die Sortimentsgestaltung eines geplanten Einkaufszentrums die maßgeblichen Stellschrauben sind, kann zugestimmt werden. Bei der Größe eines Einkaufszentrums geht es sowohl um die Attraktivität und Funktionsfähigkeit wie um die betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten und städtebauliche Zielsetzungen bzw. politische Entscheidungen wie z. B. dem Ziel der Rückgewinnung von Kaufkraft oder der Vergrößerung des innerstädtischen Einzugsgebietes. D. h., die Größe eines geplanten Einkaufszentrums leitet sich aus den Kriterien für die städtebauliche Verträglichkeit wie aus den Kriterien für die betriebswirtschaftliche Rentabilität ab. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung ermittelte Verkaufsfläche ist somit eine Verkaufsfläche die den angeführten Zielsetzungen / Vorgaben Rechnung trägt. Eine empirisch ermittelte verträgliche Verkaufsflächengröße für ein innerstädtisches Einkaufszentrum gibt es nicht. Die Bandbreite in der (Forschungs-)Literatur reicht von der Difu-Studie (2008) mit der Empfehlung von max. 15 % Flächenzuwachs bzw. 15.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche bis zur Untersuchung von Lademann (2011) in der positive Effekte einer Einkaufszentrumsansiedlung erst ab einer Größe von 15.000 m<sup>2</sup> bis 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche konstatiert werden. Mit der Sortimentsgestaltung entspricht das geplante Einkaufszentrum in etwa dem Standard; in der Regel liegt die Verkaufsfläche für Bekleidung / Textilien bei rd. 50 % - 60 % der Gesamtverkaufsfläche. Mit einem relativ hohen Anteil an Verkaufsflächen in den Warengruppen Nahrungs- / Genussmittel und Unterhaltungselektronik werden Lücken im innerstädtischen Angebot geschlossen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Bei der angegebenen Zahl von 15.000 m<sup>2</sup> handelt es sich</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Ladenfronten beiderseits unserer historischen Einkaufsmeile am Großflecken und am Kuhberg. Letztlich bleibt zu erwähnen, dass in der Fachliteratur eine kritische Obergrenze für geplante innerstädtische Einkaufszentren in Städten mit etwa 100.000 Einwohnern bei einer Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> anzunehmen ist.</p> <p>Angesichts der genannten Daten erscheint eine kritische Überprüfung der Verkaufsflächenobergrenze im Hinblick auf eine innenstadtverträgliche Lösung unverzichtbar.</p> <p><u>Regelungen zur Sortimentsbeschränkung</u></p> <p>Lt. Bebauungsplanentwurf ist für das Warensortiment Elektroartikel / Multimedia eine Verkaufsfläche von max. 3.050 m<sup>2</sup> vorgesehen. Wenn diese Verkaufsfläche zusätzlich zu den beiden vorhandenen Fachmärkten der Firmen Media Markt und Expert belegt wird, führt dies offensichtlich zu nicht tolerierbaren Auswirkungen in Nachbargemeinden. Der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse schlägt daher vor, dass die Firma Media Markt in das Einkaufszentrum umzieht und die frei werdenden Flächen von der Firma Expert genutzt werden, allerdings mit gewissen Flächenbeschränkungen. Die bislang von der Firma Expert an der Rügenstraße genutzten Flächen dürfen zukünftig nicht mehr für das Warensortiment Elektroartikel / Multimedia genutzt werden.</p> <p>Es bleibt die Frage, wie die angedachten Nutzungsbeschränkungen für die Marktflächen an der Rendsburger Straße und an der Rügenstraße durchgesetzt werden sollen. Derar-</p>	<p>um einen allgemeinen Richtwert, der sich aus einer bundesweiten Studie ableiten lassen, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die herangezogene Zahl wird u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...]“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): <i>„Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</i></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Bei der Verlagerung der beiden Elektronikfachmärkte handelt es sich um eine mögliche Realisierungsvariante. Wie der Verträglichkeitsanalyse entnommen werden kann wurde zunächst in einer Worst-Case-Betrachtung untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bei einer Erweiterung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Elektronik/ Multimedia um rd. 3.050 m<sup>2</sup> zu erwarten sind (vgl. Junker und Kruse 2012: <i>Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 47ff.</i>). Um diesen Punkt zu klären, ist eine gesonderte Untersuchung beauftragt worden. Dass Büro Junker + Kruse kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme vom Februar 2013 zu dem Ergebnis, das aus heutiger prognostischer Sicht eine Neuansiedlung unwahrscheinlich ist (siehe Anlage).</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>tige Nutzungsbeschränkungen sind als Eingriffe in eine bestandsgeschützte Nutzung zu werten und somit entschädigungspflichtig. Es wäre daher zu klären, wer für die Entschädigungsleistungen aufkommt.</p> <p><u>Es wird angeregt, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Standortfrage zu überdenken.</u></p> <p>Im Rahmen der standortvergleichenden Untersuchung ergab sich eine Präferenz für den Standort Sager-Viertel und zwar im Wesentlichen aufgrund der Entscheidungskriterien Flächenverfügbarkeit und Flächenangebot. Auch in diesem Zusammenhang war offenbar der Wunsch der Projektbetreiber nach Realisierung einer möglichst großen Verkaufsfläche entscheidungserheblich. Weiterhin kam es zu der unglücklichen Situation, dass ohne Not jegliche Chance für die weitergehende Untersuchung von Alternativstandorten fallen gelassen wurde, gleichsam ein freiwilliger Verzicht der planenden Gemeinde auf Ausübung ihrer Planungshoheit.</p> <p>Das Entscheidungskriterium „optimale Einbindung in das vorhandene Einzelhandelsgefüge“ blieb bei der standortvergleichenden Untersuchung weitgehend unberücksichtigt. Stattdessen wird im Erläuterungsbericht zur 37. F-Planänderung auf Seite 77 eingeräumt: „Gleichzeitig behindert jedoch die suboptimale Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der Synergieeffekte.“</p> <p>Im Zusammenhang mit der marktbeherrschenden Größenordnung des Einkaufszentrums sind die Folgen für die Innenstadt absehbar. Es wird eine Schwerpunktverlagerung der 1 A Lage vom Großflecken zum Sager-Viertel eintreten. Im Sog dieser Entwicklung wird sich der Erosionsprozess in den vorhandenen Einkaufslagen fortsetzen und beschleunigen. Leerstände und Geschäftsaufgaben führen zu Wertminderungen der betroffenen Immobilien, zu Mieteinbußen bzw. Mietausfällen. Es bleibt fraglich, ob die zu erwartenden Umsatzverluste durch die auf Seite 65 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen und die ebenfalls erwähnte „Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zur städtebaulichen und funktionalen Attraktivierung der bestehenden Geschäftsbereiche“ ausgeglichen werden können.</p> <p><u>Es wird angeregt, die Belange des Verkehrs dergestalt zu berücksichtigen, dass der auf das Einkaufszentrum bezogene Ziel- und Quellverkehr ohne kostenträchtige und die</u></p>	<p>Darüber hinaus werden zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen, die ebenfalls zwei mögliche Realisierungsvarianten berücksichtigen (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>).</p> <p>Die Stadt Neumünster geht davon aus, dass wenn der Media Markt von der Rendsburger Straße in das geplante Einkaufszentrum umzieht, der Altstandort nicht wieder durch einen gleich großen Unterhaltungselektronikmarkt besetzt wird; die Firma Media-Saturn, die Unterhaltungselektronikmärkte in der entsprechenden Größenordnung betreibt, hat dies mit Schreiben vom 08.01.2013 klargestellt (siehe Anlage).</p> <p>Neben den genannten Punkten waren das städtebauliche Aufwertungspotenzial und die Aussicht auf Vergrößerung des Einzugsgebietes der Innenstadt die wesentlichen Gründe für die Standortentscheidung zugunsten des Sagerviertels.</p> <p>Die Untersuchung von Alternativstandorten ist nicht fallengelassen worden. Bereits im Verfahren zur Ansiedlung des FOC mit 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Neumünster sind im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 innerstädtische Standorte für die Ansiedlung eines FOC / EKZ untersucht worden. Im Ergebnis sind die Alternativstandorte als zu klein (z. B. die Freifläche östlich des Parkcenters) oder als ein zu schwerwiegender Eingriff in die Stadtstruktur (z. B. die Überbauung des Großfleckens / des südlichen Bereiches des Großfleckens) verworfen worden. Der Bereich der Sagerschen Fabrik wird dort, fußend auf der Untersuchung der GMA aus dem Jahr 2000, als Standort für großflächigen Einzelhandel in Betracht gezogen. Durch die Verbesserung der Situation am Knoten Kuhberg / Christianstraße / Am Teich, insbesondere durch die Aufweitung des Fußweges / Radweges zwischen dem Gänsemarkt und dem Bereich der derzeitigen I a-Lage (Großflecken Nord) kann die suboptimale Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an die I a-Lage aufgewertet werden. Einzelhandelslagen sind nicht statisch, sondern unterliegen ständigen Veränderungsprozessen, die nicht nur durch die Entscheidungen der öffentlichen Hand, sondern auch durch das Handeln des Einzelhandels selbst oder durch das Verhalten von Immobilieneigentümern geprägt werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>Stadtraumqualität beeinträchtigende Umbaumaßnahmen vorhandener Verkehrsanlagen abgewickelt werden kann.</u></p> <p>Es ist offensichtlich, dass die aus der Planung resultierenden Verkehrsprobleme auf die angedachte Größenordnung des Einkaufszentrums zurückzuführen sind. Bei einer stadtverträglichen Größe des Einkaufszentrums würden sich vermutlich auch die Verkehrsprobleme auf ein verträgliches Maß reduzieren.</p> <p>Die aus der Planung resultierenden Verkehrsprobleme ergeben sich aufgrund der durch den prognostizierten Ziel- und Quellverkehr ermittelten Überlastungen im Verkehrsnetz. Dies erfordert diverse Umbaumaßnahmen, die besonders am Gänsemarkt und am Konrad-Adenauer-Platz in erheblicher Weise die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Platzräume beeinträchtigt.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der geplanten Umbaumaßnahmen ist bereits von anderer Seite angezweifelt worden. Bezüglich des geplanten Kreisverkehrs am Konrad-Adenauer-Platz könnten sich die Zweifel bestätigen, da bei Kreisverkehren im Gegensatz zu ampelgeregelten Knotenpunkten keine Bevorrechtigung in der Verkehrsverteilung möglich ist. Dies könnte beispielsweise zu Verspätungen im Busverkehr führen, weil wartende Busse daran gehindert werden, sich zeitgerecht in den Kreisverkehr einzufädeln.</p> <p>Im Hinblick auf die Belange des ruhenden Verkehrs besteht eine offensichtliche Diskrepanz zwischen der geplanten Anzahl an Stellplätzen und den vom Verkehrsplaner ermittelten Besucherfrequenzen. Nach den Richtwerten des Stellplatzerlasses wären für das Einkaufszentrum bei Annahme eines mittleren Richtwertes (1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) etwa 1.500 Stellplätze nachzuweisen, bei Annahme des oberen Richtwertes (1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) etwa 1.200 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf für sonstige Nutzungen im Einkaufszentrum wie Cafés, Restaurants, Büros und Praxen ist bei den genannten Zahlen bislang nicht eingerechnet worden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werden keine Zahlen zum Stellplatzbedarf genannt. Nach älteren Presseinformationen waren auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums etwa 300 Stellplätze vorgesehen. Von den etwa 300 Plätzen im Parkhaus am Bahnhof ist in den 1980er Jahren eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen durch Ablösung von Stellplatzverpflichtungen an private Grundeigentümer vergeben worden. Für die öffentliche Nutzung dürften schätzungsweise 200 Plätze zur Verfügung stehen. Mit einer Gesamtzahl von etwa 500 Stellplätzen kann der Stellplatzbedarf für das Einkaufszentrum bei weitem nicht</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Nachweis einer leistungsgerechten Abwicklung der künftig mit Ansiedlung des EKZ zu erwartenden Verkehre wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens geführt. Hierbei wurden neben dem motorisierten Individualverkehr auch die Belange der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer einbezogen. Die Planung für die Gesamtverkehrsentwicklung der Innenstadt Neumünster erfolgt im Rahmen des durch die Stadtverwaltung separat bearbeiteten Verkehrskonzeptes Innenstadt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Bei dem vorgeschlagenen Kreisverkehr handelt es sich um den erforderlichen Nachweis einer leistungsfähigen Knotenausbauparvariante. Eine Festlegung auf diese Ausbauparvariante ist damit noch nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Funktionen des Bahnhofsvorplatzes werden derzeit alternative Verkehrsführungen untersucht.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Für das geplante Einkaufszentrum werden die nach der LBO erforderlichen ca. 800 Stellplätze geschaffen, bei Einrechnung eines Bonus für eine gute ÖPNV-Anbindung.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>abgedeckt werden. Dies wird deutlich, wenn man die vorgesehene Stellplatzanzahl mit den vom Verkehrsplaner ermittelten Besucherfrequenzen gegenüberstellt. Dieser rechnet in der Spitzenstunde mit 470 Zufahrten und 510 Abfahrten. Etwa alle 7 Sekunden müsste demnach jeweils ein Pkw in die Parkbereiche hineinfahren bzw. aus ihnen herausfahren. In etwa einer Stunde müsste auf allen zur Verfügung stehenden Stellplätzen jeweils ein Wechsel stattfinden. Damit wäre auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer für die Kunden im Einkaufszentrum auf eine Stunde begrenzt. Ein über das Zeitlimit hinausgehender Besuch der Innenstadt wäre unter diesen Umständen nicht möglich bzw. würde bei einer Zeitüberschreitung durch die Blockade des Stellplatzes ein Stau im Einfahrtsbereich erzeugt.</p> <p><u>Es wird angeregt, die Einbindung des geplanten Einkaufszentrums in die räumliche und funktionale Struktur der Innenstadt in der Weise vorzunehmen, dass Gebäudeabbrüche auf ein unvermeidbares Maß beschränkt werden, keine Maßstabsbrüche im Stadtgrundriss entstehen und unbelebte Rückfronten vermieden werden; stattdessen ist eine integrierte Lösung mit Vernetzung in das innerstädtische Wegenetz anzustreben.</u></p> <p>Nach Meinung von Wissenschaftlern geht die Identifikation der Stadtbewohner mit ihrer Stadt schrittweise verloren, wenn pro Jahr mehr als 1 % des Gebäudebestandes durch Abbruch beseitigt wird.</p> <p>Bei Verwirklichung des Einkaufszentrums Sager-Viertel gehen an der Fabrikstraße, Kaiserstraße und der Straße Am Teich bebaute Straßenfronten in einer Gesamtlänge von etwa 440 m verloren. Dazu gehören auch stadtbildprägende Gebäude wie das Courierhaus und die Backsteingebäude der ehemaligen Sagerschen Tuchfabrik. Das Courierhaus ist übrigens im Jahre 1949 als Ersatz für ein kriegszerstörtes Gebäude errichtet worden. Nun soll der für die damalige Zeit beispielhafte Bau mit seiner klassisch zurückhaltenden Architektur, die selbst heutigen Gestaltungsansprüchen gerecht wird, für das Entrée einer fragwürdigen Geschäftsidee geopfert werden. Die Absicht, Teile der Fassade in die ca. 270 m lange Straßenfront einzubinden, die sich zukünftig vom Gänsemarkt entlang der Kaiserstraße bis zum ZOB erstreckt, wird der historischen Qualität des Courierhauses nicht gerecht. Sie zeigt eher eine Banalisierung des überdimensionierten Baukörpers, der den Maßstab des historischen Stadtgrundrisses sprengt. Einen Baukörper mit diesen Abmessungen hat es bislang in der Innenstadt nicht gegeben.</p> <p>Mit den umfangreichen Gebäudeabbrüchen werden nicht nur die Zielvorstellungen der Stadtsanierung, vorhandene Gebäude nach Möglichkeit für das Stadtbild zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, außer Acht gelassen, es werden sogar die für die Sanierung des Sager-Viertels gewährten Zuschüsse in Höhe von ca. 1,8 Mio. Euro ad absurdum geführt.</p> <p>Nach den Definitionen der Fachliteratur wird zwischen in-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die in der VU ermittelte Spitzenstundenbelastung stellt einen rechnerischen Wert der zu erwartenden Verkehrserzeugung dar. Die genannten Spitzenstundenbelastungen verteilen sich auf zwei Parkbereiche (EKZ, Parkhaus am Bahnhof). Die nebenstehende Ableitung des Einwenders ist daher falsch.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt Neumünster hat fußend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der standortvergleichenden Untersuchung die Entscheidung getroffen, im Sagerviertel ein funktionsfähiges Einkaufszentrum anzusiedeln. Mit dieser Entscheidung setzt die Stadt Neumünster bewusst die bislang geltenden Ziele der Stadtsanierung für diesen Bereich außer Kraft. Mit der Entscheidung für ein funktionsfähiges Einkaufszentrum wird seitens der Stadt Neumünster billigend in Kauf genommen, dass es zu Strukturveränderungen, sowohl im Bereich des Einzelhandels selbst als auch in der städtebaulichen Gestalt kommt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan von zwingenden Gebäudehöhen und differenzierten Gebäudehöhen wird Rücksicht genommen auf die dem Einkaufszentrum benachbarten Denkmäler. Wie bereits ausgeführt, sind Alternativstandorte für ein Einkaufszentrum im Bereich der Innenstadt nicht in Frage gekommen. Die Vernetzung des geplanten Einkaufszentrums mit dem innerstädtischen Wegesystem ist nach wie vor möglich.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>tegrierten und nicht integrierten Einkaufszentren unterschieden. Das geplante Einkaufszentrum Sager-Viertel ist demnach als nicht integriertes Einkaufszentrum einzustufen. Derartige Shopping-Center führen ein Eigenleben; im Grunde brauchen sie die Innenstadt nicht, sondern nur deren Besucher. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass neue Erlebniswelten nahezu ausschließlich im Inneren der Projekte geschaffen werden (Zitat: Von außen ist nichts zu sehen, innen ist voll inszenierte Stadt.).</p> <p>Das Bestreben der Betreiber besteht darin, die Besucher nach Möglichkeit im Inneren der Einkaufspassage zu halten. Für die den Baukörper tangierenden Straßenzüge bleiben meistens nur nachgeordnete bzw. untergeordnete Nutzungen (Anlieferung, Büros etc.) übrig. Was also sollte Fußgänger zukünftig zu einem Besuch der Fabrikstraße und der Kaiserstraße veranlassen?</p> <p>Durch die geplante Überbauung der Fabrikstraße wird nicht nur der historische Stadtgrundriss missachtet, es wird auch die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zum Bahnhof aus südwestlicher Richtung gekappt. Bahnbenutzer müssen zukünftig entsprechende Umwege in Kauf nehmen.</p> <p>Ein integriertes Einkaufszentrum ist nach den anerkannten Planungsgrundsätzen unter allen Umständen so zu platzieren, dass es nicht am Rande, sondern im Herzen der Einkaufszone einer Innenstadt seinen Platz findet. Hierbei ist anzustreben, dass Zugänge von möglichst vielen Straßen geschaffen werden und eine Vernetzung mit dem innerstädtischen Wegesystem erfolgt.</p> <p><u>Es wird angeregt, die Begründung zum Bebauungsplan in der Weise zu vervollständigen, dass interessierte Bürger und Entscheidungsträger problemlos erkennen können, welche Kosten die Gemeinde bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu tragen hat.</u></p> <p>Im Interesse einer sachgerechten Abwägungsentscheidung erscheint es geboten, sämtliche Kosten aufzulisten, die bei der Gemeinde direkt oder indirekt entstehen.</p> <p>Auf den Seiten 104 und 105 der Begründung werden lediglich die für die Planung und den Ausbau der Verkehrsanlagen ermittelten Kosten genannt. Für die Varianten Durchfahrtsverbot Großflecken und Offenhaltung Großflecken ergeben sich demnach Kosten von 3.355.000,00 € bzw. 3.235.000,00 €. Davon hat der Vorhabenträger einen Kostanteil von jeweils 1,4 Mio. Euro zu übernehmen. Es verbleiben somit Kosten in Höhe von 1.955.000,00 € bzw. 1.835.000,00 € bei der Stadt Neumünster.</p> <p>Darüber hinaus ist mit folgenden Kosten zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kosten für die auf Seite 89 genannten Fördermaßnahmen für die Innenstadt</li> <li>- Entschädigungsleistungen für Eingriffe in die ausgeübte</li> </ul>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Eine klare Kostenzusammenstellung ist erst möglich, wenn eine Entscheidung zum Verkehrskonzept Innenstadt und hier zu einer Variante der Verkehrsberuhigung des Großfleckens gefallen ist. Bei den weiterhin angeführten Kosten ist nicht klar, ob sie überhaupt anfallen (hier: Die Entschädigungsansprüche für den Eingriff in eine ausgeübte Nutzung oder ob es überhaupt Einbußen bei den Gewerbesteuererträgen gibt) bzw. ob sie anfallen (hier: Z. B. Transferleistungen).</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Nutzung infolge der Nutzungsbeschränkungen bei dem geplanten Umzug der Elektronikfachmärkte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderungen der Gewerbesteuereinnahmen aufgrund von Einnahmeverlusten und Betriebsaufgaben.</li> <li>- Minderung von Grundsteuereinnahmen aufgrund herabgestufter Einheitswerte infolge der Lageverschiebung der 1 A Lage und sekundärer Lagen.</li> <li>- Transferleistungen aufgrund von Arbeitsplatzverlusten.</li> </ul> <p>Die unter den letzten drei Spiegelstrichen aufgeführten Einnahmeverluste bzw. Belastungen sind nachweislich in betroffenen Städten entstanden, in denen der angestammte Einzelhandel durch überdimensionierte Einkaufszentren zurückgedrängt wurde. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze in den Einkaufszentren konnten die Arbeitsplatzverluste in den konkurrierenden Betrieben bei weitem nicht kompensieren.</p> <p><u>Zusammenfassende Betrachtung</u></p> <p>Wenn einer Stadt eine millionenschwere Investition angeboten wird, dann sind der Oberbürgermeister und die Entscheidungsträger verständlicherweise begeistert. Dennoch lohnt es sich genau hinzuschauen und zu prüfen, ob diese Investition geeignet ist, die Entwicklung der Stadt nachhaltig zu fördern oder ob möglicherweise unerwünschte Folgewirkungen eintreten, die das Gegenteil bewirken.</p> <p>In der vorliegenden Planung ist es versäumt worden, den nötigen Sachverstand einzukaufen, um sachgerechte Abwägungsentscheidungen treffen zu können. Man hätte eigentlich nur den Empfehlungen des Gutachters folgen müssen, die in den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Einzelhandelsentwicklung vorgezeichnet sind und die von der Ratsversammlung selbst als Zielvorgabe für weitere Planungen beschlossen worden sind. Aus diesen Grundsätzen ergeben sich klare Prüfaufträge für die Konkretisierung von Einzelhandelsprojekten in der Bauleitplanung (siehe u. a. Seite 87!). Zweckmäßigerweise hätte man dem bereits mit der Örtlichkeit vertrauten Büro Junker + Kruse entsprechende Planungsaufträge zur Größenbestimmung und Standortfrage eines stadtverträglichen Einkaufszentrums erteilen sollen. Stattdessen wurde das Büro beauftragt, für das überdimensionierte Projekt im Sager-Viertel eine <u>Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der Auswirkungen auf</u></p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäftigungsbilanz des Vorhabens in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Für die Stadt Neumünster selbst kann entgegen der geäußerten Anregung sogar von einer positiven Arbeitsplatzbilanz ausgegangen werden. So wird sich gemäß Verträglichkeitsgutachten auch die Zentralität der Gesamtstadt Neumünster erhöhen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf die im städtebaulichen Vertrag für das Einkaufszentrum vorgesehene Neuanwohnungsquote von mindestens 40 % in der Branche Bekleidung hinzuweisen, durch die garantiert wird, dass in relevantem Maße bislang noch nicht in Neumünster vertretene Anbieter als Mieter gewonnen werden können.</p> <p><b><u>Die Anregung wird aus den vorstehend genannten Gründen nicht berücksichtigt.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
125	<p>Nachbargemeinden und Nebenzentren anzustellen, u. a. um Konkurrenzklagen zu vermeiden. Nebenbei wurde für den Einzelhandel in der Innenstadt die Unverträglichkeit an Hand der existenzbedrohenden Umsatzeinbußen festgestellt. Zu einer Bewertung der Folgewirkungen hatten die Gutachter keinen Auftrag. Folglich stehen die Entscheidungsträger nunmehr vor der schwierigen Aufgabe, ohne gutachterlichen Beistand sich selbst eine Meinung zu bilden und abzuwägen, ob sie auf die Verheißungen der Investoren setzen sollen und damit eine Abwärtsspirale für den angestammten Einzelhandel in Gang setzen oder ob sie sich an ihre eigenen Beschlüsse halten und endlich die notwendigen Prüfaufträge für ein innenstadtverträgliches Einkaufszentrum in Auftrag geben.</p> <p>Es ist im Übrigen nicht auszuschließen, dass dem Planverfahren zum Einkaufszentrum Sager-Viertel ein Verfahrensmangel attestiert wird, weil das von der Ratsversammlung beschlossene Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung nicht ausreichend beachtet wurde.</p> <p><b><u>XXX, Anwohner Carlstraße XX, 24534 Neumünster - 06.12.2012</u></b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den geplanten Bau eines Einkaufszentrums im Sagerviertel ein.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Lärm- und Staubentwicklung ist nicht vertretbar. Nach meinem Kenntnisstand wurden auf dem Großflecken und Kuhberg noch nie Messungen durchgeführt. Die sind zwingend erforderlich, um eine Gesundheitsgefährdung für die Bürgerinnen und Bürger auszuschließen.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Zur Einschätzung der städtischen Hintergrundbelastung in Neumünster wurden aktuelle Messwerte an vergleichbaren Messstationen in Schleswig-Holstein herangezogen. Die Gesamtbelastung im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung für das maßgebende Straßennetz im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung berechnet (LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Dabei wurde eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungssituation mit dem anerkannten Modell MISKAM durchgeführt. Es ergibt sich, dass die resultierenden Gesamtbelastungen der Luftschadstoffe deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegen.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgte über die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen die Konfliktlagen und die entsprechende Lösungsmaßnahmen auf. Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Für den Erhalt der Tierarten gibt es kein Konzept.</p> <p>Der Baumbestand muss erhalten bleiben.</p> <p>Die erhaltenswerten Häuser dürfen nicht abgerissen werden.</p> <p>Für die Verkehrsführung gibt es kein schlüssiges Konzept.</p> <p>Die Gutachten sind fehlerhaft und entsprechen nicht der tatsächlichen Straßensituation.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Dem Umweltbericht zur Folge kann das Vorkommen von Fledermäusen oder gehölzbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden; bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt,</u></b> dass im Plangebiet die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Sollte ein Baum gefällt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung veranlasst.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Mit der Entscheidung für ein funktionsfähiges Einkaufszentrum wird seitens der Stadt Neumünster billigend in Kauf genommen, dass es zu Veränderungen im Stadtbild kommen wird, und dass davon auch einfache Denkmale betroffen sein können.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Aus Sicht der Stadt Neumünster werden mit dem Entwurf des Verkehrskonzeptes Innenstadt wie mit der Verkehrsuntersuchung für das geplante Einkaufszentrum die planerischen Grundlagen zur Bewältigung der zukünftigen Verkehrsabwicklung vorgelegt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zurückgewiesen.</u></b> Die vorgelegten Gutachten entsprechen den von den Verwaltungsgerichten anerkannten Bearbeitungsregeln.</p>
126	<p><b><u>XXX, Anwohner Bismarckstraße XX,</u></b> <b><u>24534 Neumünster - 10.12.2012</u></b></p> <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den geplanten Bau eines Einkaufszentrums (EKZ) im Sagerviertel aus folgenden Gründen ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bau eines so großen Objektes stellt die Infrastruktur der Innenstadt und des Rings vor unlösbare Aufgaben (sehr hohe Verkehrsdichte zu erwarten, ca. 12.000 Autos in der Innenstadt). Die bisher vorgestellten Lösungen sind ungenügend.</li> <li>- mit dem hohen Verkehrsaufkommen steigen die Emissionen, von denen man jetzt schon nicht weiß, wie hoch sie sind, da in diesem Bereich noch nie Abgas- und / oder Feinstaubmessungen gemacht wurden. Etwa 18.000 Menschen leben im Bereich Innenstadt und wahren unmittelbar sowohl von den Baumaßnahmen als auch von dem Mehraufkommen der Verkehrsdichte betroffen.</li> </ul>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die genannte Zahl steht in keinem Zusammenhang mit dem EKZ.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Zur Einschätzung der städtischen Hintergrundbelastung in Neumünster wurden aktuelle Messwerte an vergleichbaren Messstationen in Schleswig-Holstein herangezogen. Die Gesamtbelastung im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung für das maßgebende Straßennetz im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung berechnet (LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Dabei wurde eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungssituation mit dem anerkannten Modell MISKAM durchgeführt. Es ergibt sich, dass die resultierenden Gesamtbelastungen der Luftschadstoffe deutlich unter den</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
127	<p>- aus umwelttechnischer Sicht ist ebenfalls nicht geklärt ob Tier- oder Pflanzenarten bedroht werden. Auch das muss geprüft werden.</p> <p>Zudem sollten sich die befürwortenden Parteien der Ratsversammlung wirklich einmal die Frage stellen, ob der Bau des EKZ wirklich ein Gewinn für die Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger ist, zumal wir eine schwierige wirtschaftliche und soziale Lage haben (Arbeitslosenquote 6,4 %, höchste Kinderarmut in Schleswig-Holstein). Wo soll die nötige Kaufkraft herkommen? Nur von außen? Neumünster sollte zuerst diese Probleme in Griff kriegen bevor man sich in Objekte mit unabsehbaren Folgen stürzt.</p> <p><b><u>RAe Ruge - Purrucker - Makowski, Postfach 36 44, 24035 Kiel - 11.12.2012</u></b></p> <p>Die Eigentümer des Geschäfts- und Ärztehauses Am Teich XX, 24534 Neumünster XXX, XXX und XXX haben uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht wird in beglaubigter Abschrift beigefügt.</p> <p>Die Immobilie Am Teich XX liegt im Geltungsbereich des in Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104. Unsere Auftraggeber vermieten die Immobilie an eine Kinderarztpraxis, an eine Zahnarztpraxis, an eine gynäkologische Praxis, an eine Rechtsanwaltskanzlei, an eine Krankenversicherung, eine Zeitarbeitsfirma sowie an eine Marketing Firma.</p> <p>Die beabsichtigte Planung steht mit der Nutzung, wie sie gegenwärtig auf dem Grundstück unserer Auftraggeber betrieben wird, in einem unauflösbaren Spannungsverhältnis. Die Planung ist daher rechtswidrig und aufzugeben. Unsere Auftraggeber wenden sich vor diesem Hintergrund gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104</p>	<p>zulässigen Grenzwerten liegen.</p> <p>Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschemissionen erfolgte über die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen die Konfliktlagen und die entsprechende Lösungsmaßnahmen auf. Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.</p> <p><b><u>Die Anregung ist berücksichtigt.</u></b> Dem Umweltbericht zur Folge kann das Vorkommen von Fledermäusen und gehölzbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden; bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt; sollte ein Baum gefällt werden müssen, wird eine Ersatzpflanzung veranlasst.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Stadt Neumünster verspricht sich von der Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums einen positiven Impuls für die Innenstadt und für die Wirtschaft in Neumünster insgesamt. Dass das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in Neumünster und im Umland nicht sehr hoch ist und nicht relevant zunehmen wird, ist in der Untersuchung zum Einkaufszentrum berücksichtigt worden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>"Einkaufszentrum Sager Viertel".</p> <p><u>A. Allgemeine Einwendungen und Bedenken.</u></p> <p><u>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot</u> Der angestrebte Bebauungsplan ist unzulässig. Er verstößt gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzt damit das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG. Gleiches gilt für geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Im Hinblick auf den Einzelhandel zählt es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, dass die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein soll.</p> <p>Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Neumünsters bestehen zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung des Zentralitätsgebots.</p> <p>Allerdings konstatiert der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (im Folgenden: LEP) auch ein Beeinträchtungsverbot. Unter Ziff. 2.8 4Z heißt es im LEP:</p> <p><i>"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden."</i></p> <p>Im Grundsatz gilt, dass Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen sich am örtlichen Bedarf ausrichten sollen. In einem Oberzentrum wie der Stadt Neumünster sind zwar grundsätzlich auch andere Größenordnungen vorstellbar. Dies steht allerdings ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen und gegebenenfalls auch anderen Nachbargemeinden nicht gefährdet werden (Ziff. 2.8 B zu 1,2 LEP).</p> <p>Wesentlicher Prüfungsmaßstab für die räumliche Verträglichkeit ist das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung:</p> <p><i>"Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren (...) innerhalb der Standortgemeinde darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (...). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten</i></p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt.</i>" (Ziff. 2.8 B zu 4 LEP).</p> <p>Nach dem LEP ist also für die räumliche Verträglichkeit das Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Im Regionalplan Planungsraum III 2000 wird der LEP insoweit konkretisiert. Unter Ziff. 6.5.2 des Regionalplans Planungsraum III 2000 (im Folgenden: RP) erhält der Nahbereich der Stadt Neumünster unter anderem die folgende Planvorgabe:</p> <p><i>"In der Innenstadt sind besonders der Bereich der Sagerschen Fabrik (...) durch die Ansiedlung von kleinteiligem</i></p>	<p>ren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht NRW mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</u></b> Der Einwander vertritt die Auffassung, dass in einem Einkaufszentrum anscheinend nur großflächiger Einzelhandel anzutreffen ist. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich vielmehr durch einen Mix von Betriebsgrößen und -arten aus. Dem Regionalplan III aus dem Jahr 2000 wird somit nicht widersprochen; ein Regionalplan aus dem Jahr 2000 kann kaum dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie durch eine Verbesserung der Verkehrsfunktion weiter zu entwickeln. Für den weiteren Einzelhandel in der Innenstadt sind im Rahmen eines Citymanagements die Bestandssicherung, eine Verbesserung des Branchenmixes und eine Imageverbesserung anzustreben."</i></p> <p>Der RP konkretisiert also den LEP insoweit, als beschrieben wird, dass dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung dadurch Rechnung getragen wird, dass die Ansiedlung <u>von kleinteiligem Facheinzelhandel</u> etc. vorgesehen ist. Darüber hinaus ist es ausdrückliche Zielvorgabe des RP, die Verkehrsfunktion zu verbessern.</p> <p>Der beabsichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan verkehren die Planungsziele ins Gegenteil: Es findet keine Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten statt, sondern vielmehr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der unstreitig zu einer eklatanten Beeinträchtigung des vorhandenen Einzelhandels im Stadtzentrum führen wird. Darüber hinaus wird sehenden Auges ausgerechnet im verkehrlich unstreitig schlecht angebunden Sager-Viertel ein Angebot geschaffen, das ausdrücklich nicht nur Neumünsteraner Bürger, sondern auch Bürger der umliegenden Gemeinde und Städte ansprechen soll, was - ebenso unstreitig - zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen wird.</p> <p>Die nach den Zielvorgaben vorgesehene Verbesserung der Verkehrsfunktion wird durch die Planung nicht nur nicht umgesetzt, sondern nachgerade konterkariert.</p> <p>Das Anpassungsgebot von § 1 Abs. 4 BauGB ist damit verletzt, der Bebauungsplan unzulässig. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>II. Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.</u> Es wurde bereits oben unter A I. ausgeführt, dass der LEP als ausgewiesenes Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehende Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Der LEP geht unter Ziff. 2.8 B zu 4 ausdrücklich davon aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine zentrumsbildende Funktion annehmen können und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. der gewachsene Ortskern gefährdet sein können. Aus diesem Grunde konstatiert der LEP gerade das Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Vorliegend ist zwar einzuräumen, dass der Bebauungsplan das streitgegenständliche Einkaufszentrum im Innenstadtbereich vorsieht.</p> <p>Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Neumünster nicht mit dem Plangebiet identisch ist, sondern vielmehr durch den Mühlenteich eine</p>	<p>konkretisieren. Mit dem Verkehrskonzept Innenstadt soll ausdrücklich ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt geleistet werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtigungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtigungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunk-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>räumliche wie auch funktionale Trennung vorhanden ist.</p> <p>Diese räumlich funktionale Trennung ist im Grunde genommen auch unstrittig. Auch in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 73 wird ausgeführt, dass dem Mühlenteich eine Trennwirkung zukomme und der Anschluss des Bebauungsplansgebietes an die existierende Hauptlage "suboptimal" sei. Auch auf Seite 87 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass diese optimale Anwendung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der vermeintlichen Synergieeffekte behindere.</p> <p>Der gewachsene zentrale Einkaufsbereich um den Großflecken beginnt - vom Sager-Viertel aus gesehen - erst nach der deutlichen Grüngürtelzäsur, die durch den Mühlenteich noch verstärkt wird. Der zentrale Einkaufsbereich beginnt am Großflecken jenseits des Grünzugs, der die Schwale in ihrem gesamten Verlauf zwischen Klaus-Groth-Straße und Mühlenteich umgibt. Der zentrale Einkaufsbereich setzt sich dann in Richtung Süden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße / Altonaer Straße fort.</p> <p>Die Zäsur ist von derartiger Deutlichkeit, dass von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sager-Viertels mit dem Zentrum Großflecken nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem Aussterben der bisherigen, gewachsenen Innenstadt auszugehen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der im gewachsenen Innenstadtbereich problematischen Parkplatzsituation werden die Kundenströme das Parkplatzangebot des geplanten Einkaufszentrums nutzen und dem Innenstadtbereich den Rücken kehren. Lediglich vom Einkaufszentrum nicht angesprochene Sortimente werden im Innenstadtbereich eine reelle Überlebenschance haben. Wegen der breiten Aufstellung der Sortimente im Einkaufszentrum wird dies im Umkehrschluss allerdings nur wenige Einzelhandelsinstitutionen treffen. Eine große Anzahl der gewachsenen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich Großflecken wird entweder in das geplante Einkaufszentrum umzusiedeln versuchen oder jedenfalls vom Großflecken aus gesehen jenseits des Mühlenteichs Fuß zu fassen versuchen, um von den Besucherströmen des geplanten Einkaufszentrums noch profitieren zu können.</p> <p>Im Bereich Großflecken ist damit aber mit hohen Leerständen und aufgrund ins Bodenlose fallender Mietpreise mit städtebaulich unliebsamen Restnutzungen (1 Euro-Ramschläden, Schnellimbisstuben, Spielhallen etc.) zu rechnen. Städtebaulich ist im schlimmsten Falle gar mit einem Umkippen des bisher gesunden, vitalen und vielfältigen Einzelhandelszentrums am Großflecken zu rechnen.</p> <p>Dies soll gerade durch die landesplanerische Vorgabe des Beeinträchtigungsverbots verhindert werden.</p>	<p>tion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungenanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Auch insoweit ist der Bebauungsplan also unzulässig.</p> <p><u>III. Verstoß gegen das - interne - Kongruenzgebot</u> Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass in Oberzentren wie der Stadt Neumünster großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen und spezialisierten Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zulässige Größenordnung des Einzelvorhabens noch mit dem Grundsatz des Erhalts einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur vereinbar sein soll. Diese „Kongruenz nach innen“ begrenzt die zulässige Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung. Diese muss die Erfordernisse einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur berücksichtigen. Größenordnungen, die das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, gefährden oder die Neuansiedlung von weiteren Betrieben behindern, verstoßen gegen das Kongruenzverbot und sind unzulässig (vgl. hierzu Ziff. 2.8 B zu 5 LEP).</p> <p>Die vorgesehene Planung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusätzlich 22.800 m<sup>2</sup> ist offensichtlich inkongruent.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass gemäß Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen aus der vorgesehene Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern diverse Verkaufsflächen ausgeklammert werden.</p> <p>So zählen die folgenden Anlagen gemäß Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen nicht zu diesen 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obschon es sich hierbei nach dem Wortsinn, eigentlich um klassische Verkaufsflächen handelt: Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Apotheken, Friseure, Reisebüros.</p> <p>Obwohl darüber hinaus eigentlich Freiverkaufsflächen nach den Begriffsbestimmungen zu den Verkaufsflächen gehören, zählt die Passage selbst (Mall) nicht zu den Verkaufsflächen, obwohl dort Verkaufsaktionen stattfinden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausklammerung von Verkaufsflächen, die den eigentlichen Wortsinn von "Verkaufsflächen" entgegensteht, ist vermutlich von rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen und nicht lediglich von 22.800 Quadratmetern.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der Verkaufsfläche</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>im Sinne der BauNVO weiter fasst.</p> <p>Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Allerdings hat die Rechtsprechung diesen Begriff heute umfassend ausgelegt und geklärt. Maßgeblich ist danach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den <i>Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt</i> sind, also alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO Randnummer 53 d). Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereich, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87). Ebenso ist einzubeziehen der Eingangsbereich sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen (VGH München, Urteil vom 05.02.2007 - 2 B VerwG 05.1571-, VGHE BY 60 Seite 59). Auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassen-Vorraum sowie ein Windfang sind nach dieser Rechtsprechung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Restriktionen aus Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind also mit der geltenden Rechtsprechung unvereinbar.</p> <p>Letztlich wird man allerdings die Frage der Begriffsbestimmung sowie der Verkaufsfläche vorliegend dahingestellt sein lassen können, da selbst eine Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als offensichtlich inkongruent zu bezeichnen ist.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen im fraglichen Bereich sind ganz und gar auskömmlich und werden der Rolle der Stadt Neumünster als Oberzentrum vollständig gerecht.</p> <p>Eine Zunahme der Verkaufsflächen um 22.800 m<sup>2</sup> würde zu einem erheblichen Flächenüberhang führen, der sich schädlich auf den Innenstadtbereich auswirken würde. Die Bevölkerungszahl des Einzugsgebiets sowie die Gesamtkaufkraft gibt eine Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens, wie es geplant ist, nicht her.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Auftrag der Stadt Neumünster erstellte Verträglichkeitsanalyse von Julia Hagemann und Stefan Kruse aus April 2012 eine Kongruenzprüfung im eigentlichen Sinne vermissen lässt. Ein tatsächliches Ins-Verhältnis-Setzen der vorhandenen Verkaufsflächen zu den zusätzlichen geplanten Verkaufsflächen findet nicht statt.</p> <p>Selbst aus dem, was an Gutachtenlage der Bebauungsplanung zugrunde liegt, lässt sich allerdings ohne weiteres der Verstoß gegen das Kongruenzgebot belegen. Dies wird auch von der Planbehörde erkannt. Unter 2.4.2 der Begründung (Seite 77) heißt es, dass die Umsatzverteilungen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39% im Hauptgeschäftszentrum sowie 22% an sonstigen Standorten er-</p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Stadt ist befugt, die Verkaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Der in der Stellungnahme hergestellte Zusammenhang zwischen dem landesplanerischen Kongruenzgebot und dem Verhältnis zwischen vorhandener und zusätzlicher Verkaufsfläche ist inhaltlich nicht korrekt.</p> <p>Das in der Stellungnahme eingeforderte „Ins-Verhältnis-Setzen“ lässt sich aus einer bundesweiten Studie ableiten, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Zahlen (15 % der vorhandenen Verkaufsfläche bzw. 15.000 m<sup>2</sup>) werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>reichen. Es wird erkannt, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem, - aber nicht nur - in den Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit durch das Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird.</p> <p>Auch die Verträglichkeitsanalyse ist insoweit eindeutig. Nach ihr werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum wegen Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u.a. zum Wegbrechen bestehender Läden führen.</p> <p>In der Begründung heißt es dann weiter auf Seite 77:</p> <p><i>"Die negativen Auswirkungen gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen."</i></p> <p>Tatsächlich aber lassen sich die elementaren negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Lagen insbesondere im Bereich des Großfleckens nicht "hinwegwägen". Zu gravierend ist der Einschnitt, der auch nicht teilweise durch die immer wieder nebulös in der Bebauungsplanbegründung angedeuteten "Synergien" aufgefangen wird.</p> <p>Auch der Bebauungsplanbegründung lässt sich unzweifelhaft entnehmen, dass jedenfalls der Bereich Großflecken von etwaigen Synergien nicht profitieren können.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund fehlender innerer Kongruenz ist das Planvorhaben also im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung unzulässig.</p> <p><u>IV. Verstoß gegen Belange des Denkmalschutzes</u> Der beabsichtigte Bebauungsplan steht auch im Widerspruch zu der Planleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums befinden sich unstrittig eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelinkirche, Am Teich 9 u. 10), erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle) und diverse weitere schützenswerte, teils sogar geschützte Bausubstanz. Das Ensemble der noch vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude der Tuchmacherei Sager &amp; Söhne dürfte darüber hinaus einen erheblichen Belang darstellen, der der Planung im Ergebnis entgegensteht.</p> <p>Allein das eingetragene Kulturdenkmal St. Vicelinkirche steht der Planung entgegen. Allein die vorgesehene bogenartige Umbauung wird in keiner Weise den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gerecht.</p>	<p>großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...].“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): <i>„Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein stückweit entgegen.“</i></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Ob es eine Beeinträchtigung von Denkmalen gibt oder ob die vorliegende Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalbehörden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Vorhaben das Sakralgebäude erdrücken wird. Dies gilt umso mehr, als die maximale Gebäudehöhe mit 42,10 m über N.N. die Kirche buchstäblich in den Schatten stellen wird. Vom Gänsemarkt aus bzw. vom Kuhberg und vom Großflecken aus betrachtet wird das Sakralgebäude nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Kirche würde durch das Vorhaben in eine unerträgliche Hinterhofsituation gedrängt.</p> <p>Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein a.F. bzw. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein n.F. ist ausgelöst. Es ist unvorstellbar, dass die hier erforderliche Zustimmung der Oberen Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auch insofern ist der in Aufstellung befindliche B-Plan rechtswidrig.</p> <p>Weitere Denkmalschutzbelange sind berührt.</p> <p>So ist festzustellen, dass die als Sondergebiet dargestellte Fläche den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße als bebaubare Flächendarstellung überdeckt. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben, was kaum aus denkmalpflegerischer Sicht gebilligt werden könnte.</p> <p>Weiter sind diverse Gebäude im Plangebiet als künftig abzurechen dargestellt, von denen mehrere als Kulturdenkmäler anzusehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude der Fabrik Sager, Fabrikstraße 2 und das Kurierhaus, Gänsemarkt 1 bis 3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmäler ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalschutzbuch eingetragen sind.</p> <p>Weitere Kulturdenkmale sind in der unmittelbaren Umgebung erheblich betroffen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Umwelt Abteilung Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 16.02.2012.</p> <p>Insgesamt wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Denkmalschutzbelange in dieser Form nicht in Kraft treten können.</p> <p><u>V. Entgegenstehende Belange des ruhenden und fahrenden Personen- und Güterverkehrs</u></p> <p>Die beabsichtigte Planung steht des Weiteren auch im Widerspruch zu der Planleitlinie aus § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Ver-</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>meidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden sollen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist nicht sichergestellt (1.). Darüber hinaus fehlt es auch an den notwendigen Stellplätzen (2.).</p> <p>1. Bereits die Verkehrsanalyse, wie sie von Seiten Ihres Hauses im Rahmen des Beteiligungsforums vorgestellt wurde, geht rechnerisch von rund 8.200 Kfz pro Tag im Querschnitt aus, davon 90 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden 470 Kfz pro Stunde im Zu- und 500 Kfz pro Stunde im Abfluss zugrunde gelegt. 60 % hiervon sollen reiner Neuverkehr sein. Diese Zahlen wurden auch den Verkehrsanalysen zugrunde gelegt.</p> <p>Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ausgesprochen problematisch. In den Stoßzeiten ist eine Staubbildung mit verhältnismäßig langen Wartezeiten an sämtlichen neuralgischen Punkten zu beobachten.</p> <p>Bei einer Verkehrszunahme um 60 % (Zuwachs Neuverkehr) wird der Verkehr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erliegen kommen.</p> <p>Dies schadet allerdings nicht nur dem Einzelhandel im gesamten Innenstadtbereich, da sich Verbraucher bevorzugt in die verkehrlich besser erschlossenen Vorstadtbereiche (z.B. FOC) zurückziehen, sondern gleichsam den Anwohnern durch eine erhebliche Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmissionen, die von der zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgehen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Verkehre in Neumünster werden nicht um 60 % zunehmen. Insgesamt wurde mit 60 % Neuverkehr in Bezug auf die Verkehrserzeugung des EKZ (also mit rd. 4.900 Kfz / Tag im Querschnitt) gerechnet. Die leistungsgerechte Verkehrsabwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten zeigen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind im Prognose-Nullfall aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) tags und 61,1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen an diesem Immissionsort liegen im Prognose-Planfall bei + 0,6 dB(A) tags und +0,5 dB(A) nachts. Die Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant. Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, der gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zur Baugenehmigung einen entsprechenden Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erbringen muss. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Eine flüssige Erschließung des Sager-Viertels setzte eine direkte und großzügige Anbindung an die Hauptverkehrsadern voraus, die nicht gewährleistet ist. Ein schlüssiges Ausbaukonzept, um die ohnehin schon grenzwertige Verkehrslage in den Griff zu bekommen, geschweige denn die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, liegt nicht vor.</p> <p>Ein ansatzweise schlüssiges Konzept, wie das Verkehrsproblem gelöst wird, lässt sich weder dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf, noch seiner Begründung entnehmen. Stattdessen lässt sich Seite 96 der Begründung vielmehr entnehmen, dass allein durch eine Optimierung der Leistungsfähigkeit des Stadtringes keine spürbare Verkehrsentslastung der Innenstadt erreicht werden würde. Es ist weiter ausgeführt, dass Berechnungen mit dem Verkehrsmodell ergeben hätten, dass die Verkehrsreduzierung am Großflecken und am Kuhberg bei 100 Kfz liegen würde.</p> <p>Die ausgesprochen kostspieligen Maßnahmen, die alternativ erwogen werden, werden also nicht ansatzweise in der Lage sein, einen flüssigen und zügigen Verkehr sicherzustellen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahlen, die der Verkehrsanalyse, die im Rahmen des Beteiligungsforums zugrunde gelegt wurde, keineswegs realistisch sein dürften. Es ist mit einem wesentlich größeren Anlauf und damit auch mit einer viel größeren Zunahme des Neuverkehrs zu rechnen, als bislang zugrunde gelegt wurde.</p> <p>2. Darüber hinaus ist besonders drängend das Stellplatzproblem. Hierfür ist nicht ansatzweise ein schlüssiges Konzept vorgelegt worden.</p> <p>Die Stellplatzsituation im Neumünsteraner Innenstadtbereich stellt ohnedies ein großes Problem für alle Gewerbetreibenden dar. In den Stoßzeiten besteht kaum eine Möglichkeit, sein Fahrzeug innenstadtnah abzustellen.</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum wird sich das Problem eklatant vergrößern. Dies deshalb, weil nicht ansatzweise ausreichend Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgesehen sind.</p> <p>Als Richtzahl sieht der Stellplatzerlass für großflächige</p>	<p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) nehmen die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Immissionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbelastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gesehen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anpassung der Signalprogramme sind geeignet, eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach. Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit der im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das ist falsch. Die prognostizierten Verkehre liegen eher im oberen Bereich der Prognosebandbreite.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Neumünster verfügt im Bestand mit über 3.000 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrumsbereich über ein gutes Parkraumangebot. Problematisch ist dagegen der unterschiedliche Nutzungsgrad der einzelnen Parkieranlagen. Durch das geplante Parkleitsystem, in das neben den neuen Stellplatzanlagen auch bestehende Parkierbereiche eingebunden werden sollen, wird eine gleichmäßigere Verteilung des Parksuchverkehrs unterstützt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Bei 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten also zwischen 1.150 und 2.300 Stellplätze, davon 90 % für die Besucher hergestellt werden.</p> <p>Selbst wenn man die Großflächigkeit der Gesamtanlage außer Betracht ließe und lediglich für erforderlich hielte, dass ein Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche hergestellt würde, so ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von immer noch 767 Stellplätzen. Dass diese nicht auf dem 3. Obergeschoss des Einkaufszentrums selbst Platz finden, ist offensichtlich. Dass die überschüssigen Fahrzeuge dann allerdings den übrigen innerstädtischen Bereich blockieren werden, ist ebenso offensichtlich.</p> <p>Die Planung verstößt demgemäß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB.</p> <p><u>VI. Verstoß gegen die Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die beabsichtigte Planänderung steht auch im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Zulassung eines Einkaufszentrums, wie es aktuell geplant ist, würde aufgrund des dort zugelassenen - umfassenden - Sortiments die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb aussetzen, in dem diese unterliegen würden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment zu behaupten, wie es voraussichtlich im Einkaufszentrum angesiedelt wird. Die Konsequenz wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe um den Großflecken herum schließen müssen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch gefährdet.</p> <p>Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse unstrittig. Es ist einerseits sicher, dass die Umverteilungswerte von bis zu 39% sehr hoch sind. Es ist weiter sicher, dass die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Geschäftszentrum zu Betriebsaufgaben und einem Wegbrechen der bestehenden Läden führen wird.</p> <p>Dem stehen auch keinerlei Synergieeffekte gegenüber, von denen die Einzelhändler im Bereich des Großfleckens auch nur ansatzweise profitieren könnten. Grund hierfür ist die unstrittig bestehende Trennwirkung des Mühlenteiches (vgl. Seite 74 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Es ist sicherlich zutreffend, dass von Ihrem Hause das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum sowohl im Standard-, als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig bewertet wird (vgl. Seite 73 der Bebauungsplanbegründung). Problematisch ist aber, dass diese offenbar erwünschten Standard- und auch höherwertigen Segmente nicht "herbeigeplant" werden können. Hierzu bedürfte es in erster Linie</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch die Errichtung von Stellplätzen auf dem geplanten Einkaufszentrum und durch den Neubau des Parkhauses am Bahnhof können die notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>einer steigenden Kaufkraft, die allerdings nicht erwartet werden kann.</p> <p>Fehlgehend ist offensichtlich auch die auf Seite 73 der Bebauungsplanbegründung vorzufindende Einschätzung, dass das Fehlen moderner Betriebsgröße im Kernbereich der Innenstadt der Ansiedlung namhafter Labels entgegenstehe. Es ist allgemein bekannt, dass die Exklusiv-Label ausschließlich, die hochwertigen Label zumindest ganz überwiegend (Ausnahmen: Appelrath&amp;Cüpper, Anson's) mit relativ kleinen Betriebsgröße auskommen (so genannte Boutiquen-Dimension).</p> <p>Jedenfalls aber seit Eröffnung des DOC erscheint es als ausgeschlossen, dass es dem Vorhabenträger gelingen wird, hochwertige oder gar Exklusiv-Label in die Innenstadt zu locken. Die Kaufkraft der hierdurch angesprochenen Kundenklientel dürfte in Neumünster und der Umgebung über Gebühr abgedeckt sein durch das DOC.</p> <p>Zu erwarten ist daher, dass sich tatsächlich im gegenständlichen Einkaufszentrum lediglich Versorgungsbetriebe im Standardsegment ansiedeln werden, die allerdings in unmittelbarer Konkurrenz zu den gewachsenen Lagen stehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verträglichkeitsanalyse auch in keiner Weise schlüssig. Sie lässt jegliche Auseinandersetzung mit der tatsächlich vorhandenen pro Kopf Kaufkraft in Neumünster und der näheren Umgebung vermissen.</p> <p><b><u>B. Besondere Einwendungen und Bedenken.</u></b></p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unseres Auftraggebers wurden in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Da gemäß Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen die Ansiedlung von Ärzten bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 3.500 Quadratmetern möglich ist, muss befürchtet werden, dass die Mieter sich in das Sondergebiet umorientieren werden.</p> <p>Diese Befürchtung gilt umso mehr, als die Immobilie unseres Auftraggebers durch die geplanten Maßnahmen des Verkehrs, aber auch schon allein durch die Zunahme des Verkehrs erheblich immissionsbeeinträchtigt sein wird. Es geht dabei einmal um Lärmimmissionen ausgelöst durch den Betrieb des Einkaufszentrums als solches (gewerbliche Immissionen), als auch durch den Kraftfahrzeug- und Lieferverkehr. Des Weiteren ist auch mit erheblich zunehmenden Abgasimmissionen zu rechnen. Die Lärm- und Abgasimmissionen werden allerdings geradezu zwangsläufig</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Eine Auseinandersetzung mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den weiteren im Einzugsgebiet gelegenen Umlandkommunen erfolgt in den Kapitel 4.1. und 4.2. der Verträglichkeitsanalyse (vgl. hierzu Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster; Dortmund: S. 23ff.)</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten weisen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind aus Gewerbelärm Beurteilungspegel von bis zu 39,4 dB(A) tags und</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>zu Leerständen bei unserem Auftraggeber führen, da die Arztpraxen etc. ein Mehr als ohnehin schon vorhandenen Lärm- und Geruchsmissionen nicht verkraften können.</p> <p>Der vor der Immobilie unserer Mandantschaft befindliche Verkehrsknotenpunkt funktioniert bisher ausweislich Seite 98 der Bebauungsplanbegründung gut. Die Planung sieht vor, den vorgezogenen Linksabbieger vom Schleusberg in die Wasbeker Straße zu schließen, um den Verkehrsfluß zu verbessern und die Wege für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer zu optimieren und die Signalisierung anzupassen. Mit den geplanten Maßnahmen bleibt der Knoten auch bei einer Sperrung des Großfleckens voll funktionsfähig. Mit der geplanten Maßnahme bleibt der Knoten auch in der Variante ohne Sperrung des Großfleckens voll funktionsfähig.</p> <p>Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan Nr. 104 der LAIRM Consult GmbH vom 05.10.2012 werden an den Immissionsorten entlang der Straßen Wasbeker Straße, Schleusberg, im Kreuzungsbe- reich Schleusberg / Bahnhofstraße und entlang der Straße Am Teich bereits im Prognose Null- Fall die jeweils gel- tenden Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dBA tags und 55 dBA nachts bzw. für Mischgebiete von 60 dBA tags und 50 dBA nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dBA tags und 54 dBA nachts überwiegend deut- lich überschritten.</p> <p>Die von dem Gutachten zugrunde gelegte Annahme, dass die Zunahmen aus B-Plan induzierten Zusatzverkehr un- terhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dbA und über die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dbA läge, ist nicht schlüssig. Die zusätzlichen Verkehre, insbesondere die Lieferverkehre, die den Verkehrsknotenpunkt zwangs- läufig passieren werden, werden die Einheitswerte der Ge- sundheitsgefährdung von 70 dBA tags und 60 dba nachts voraussichtlich erreichen oder sogar deutlich übertreffen.</p>	<p>von 35,7 dB(A) nachts zu erwarten. Die geltenden Immis- sionsrichtwerte für Kerngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden deutlich unterschritten. Vielmehr wird das Relevanzkriterium der TA Lärm (Beurteilungs- pegel mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsricht- wertes) sicher eingehalten.</p> <p>Bei der Beurteilung des Verkehrslärms zeigt sich, dass die Veränderungen der Beurteilungspegel vom Prognose- Nullfall zum Prognose-Planfall unterhalb der Wahrneh- mbarkeitsschwelle liegen und somit nicht weiter beurtei- lungsrelevant sind.</p> <p>Des Weiteren war zur Baugenehmigung des Gebäudes, gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, ein entspre- chender Nachweis für den Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich. Aufgrund der geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose- Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterfüh- renden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p> <p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) neh- men die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Im- missionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub- Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbe- lastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gese- hen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zuläs- sigem Gesamtgewicht, p) auf den öffentlichen Straßen so- wie die Verkehrserzeugung des Parkplatzes und des Park- hauses wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 104 „Einkaufs- zentrum Sager-Viertel“, Neumünster, Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, vom 16. August 2012) ermittelt.</p> <p>Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenre- geln gemäß RLS-90 berechnet. Für lichtzeichengeregelte Kreuzungen wurden die Zuschläge gemäß Tabelle 2 der RLS-90 berücksichtigt.</p> <p>Zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum B- Plan Nr. 104 der Stadt Neumünster der LAIRM CON- SULT GmbH vom 05.10.2012 die Beurteilungspegel für den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall be- rechnet und beurteilt. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die Verkehrssituation durch die vorhandenen bzw. Prognose-Nullfall (ohne Einkaufszentrum) zu erwartenden</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
128	<p>Soweit die Bebauungsplanbegründung auf Seite 102 konstatiert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestalt oder passiven Schallschutz geschaffen werden müssten, der aktive Lärmschutz als nicht angemessen dargestellt wird, ist nicht schlüssig.</p> <p>Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Gewährleistung eines passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 voraussichtlich zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastungen unserer Auftraggeber führen wird.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss unser Auftraggeber damit rechnen, dass eine Vermietung seiner Immobilie als Ärzte- und Geschäftshaus zukünftig nicht mehr möglich sein wird. Es ist mit erheblichen wirtschaftlichen Einbußen, im schlimmsten Fall mit einer Unwirtschaftlichkeit des Betriebes als Ärzte- und Geschäftshaus zu rechnen.</p> <p>Den vorbezeichneten Ausführungen lässt sich des Weiteren ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme entnehmen. Auch dieser Belang steht der Planung entgegen.</p> <p>Wir würden Sie bitten, die Einwendungen unseres Auftraggebers bereits jetzt zum Anlass zu nehmen, die Planung zu überdenken und die Planungsidee zu verwerfen. Sie lässt sich schlechterdings nicht in zulässiger Weise realisieren.</p> <p><b><u>RAe Ruge - Purrucker - Makowski, Postfach 36 44, 24035 Kiel - 11.12.2012</u></b></p> <p>Die BTH Nord OHG als Inhaberin der Firma XXX, Großflecken XX,24534 Neumünster hat uns mit der Wahrneh-</p>	<p>Verkehrsbelastung herrührt und die neu induzierten Zusatzverkehre und die Veränderung der Bebauungssituation führen überwiegend nur zu Zunahmen der Beurteilungspegel unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), teilweise sind sogar Abnahmen der Beurteilungspegel zu erwarten.</p> <p>Zum Schutz der von Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A) betroffenen Bebauung und bei Überschreitung der Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung sowie zum Schutz der von Pegelzunahmen von 3 dB(A) und mehr betroffenen Bebauung und bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Hierzu wird seitens der Stadt Neumünster eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung zugesagt. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt wird somit rechtssicher gelöst. Die Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Innerhalb des Plangebietes entlang der öffentlichen Straßen sind Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.</p> <p>Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewebelärm werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für <b>Neu-, Um- und Ausbauten</b> festgesetzt.</p> <p>Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, zu dessen Baugenehmigung gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, ein entsprechender Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich ist. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>mung ihrer Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht wird in beglaubigter Abschrift beigelegt.</p> <p>Unsere Auftraggeberin betreibt ein Fachgeschäft für Floristik und Interieur. Der Geschäftsbetrieb besteht seit 11 Jahren. Zunächst wurde das Einzelhandelsgeschäft unserer Auftraggeberin im Sager Viertel geführt. Seit 2011 firmiert es unter der oben angegebenen Anschrift.</p> <p>Der Umzug gründete auf der Annahme, dass die verbesserte Auflage zu einer Umsatzerhöhung führte. Diese Annahme hat sich bislang bestätigt.</p> <p>Das Einzelhandelsgeschäft unsere Auftraggeberin verfügt über eine Verkaufsfläche von 160 m<sup>2</sup>. Die Umsätze werden zu ca. 50% über die Sparte Floristik generiert, zu 40% über Geschenkartikel und Interieur und zu ca. 10% über Kleinmöbel.</p> <p>Unsere Auftraggeberin wendet sich gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 "Einkaufszentrum Sager Viertel". Ebenso wendet sich unsere Auftraggeberin gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>A. Allgemeine Einwendungen und Bedenken.</u></p> <p><u>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot</u> Der angestrebte Bebauungsplan ist unzulässig. Er verstößt gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzt damit das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG. Gleiches gilt für geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Im Hinblick auf den Einzelhandel zählt es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, dass die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein soll.</p> <p>Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Neumünsters bestehen zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung des Zentralitätsgebots.</p> <p>Allerdings konstatiert der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (im Folgenden: LEP) auch ein Beeinträchtungsverbot. Unter Ziff. 2.8 4Z heißt es im LEP:</p> <p><i>"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden."</i></p> <p>Im Grundsatz gilt, dass Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen sich am örtlichen Bedarf ausrichten sollen. In</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>einem Oberzentrum wie der Stadt Neumünster sind zwar grundsätzlich auch andere Größenordnungen vorstellbar. Dies steht allerdings ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen und gegebenenfalls auch anderen Nachbargemeinden nicht gefährdet werden (Ziff. 2.8 B zu 1,2 LEP).</p> <p>Wesentlicher Prüfungsmaßstab für die räumliche Verträglichkeit ist das Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung:</p> <p><i>"Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren (...) innerhalb der Standortgemeinde darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (...). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt."</i> (Ziff. 2.8 B zu 4 LEP).</p> <p>Nach dem LEP ist also für die räumliche Verträglichkeit das Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtigungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtigungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinte-</i></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Im Regionalplan Planungsraum III 2000 wird der LEP insoweit konkretisiert. Unter Ziff. 6.5.2 des Regionalplans Planungsraum III 2000 (im Folgenden: RP) erhält der Nahbereich der Stadt Neumünster unter anderem die folgende Planvorgabe:</p> <p><i>"In der Innenstadt sind besonders der Bereich der Sager-schen Fabrik (...) durch die Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie durch eine Verbesserung der Verkehrsfunktion wei-ter zu entwickeln. Für den weiteren Einzelhandel in der Innenstadt sind im Rahmen eines Citymanagements die Bestandssicherung, eine Verbesserung des Branchenmixes und eine Imageverbesserung anzustreben."</i></p> <p>Der RP konkretisiert also den LEP insoweit, als beschrie-ben wird, dass dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung dadurch Rechnung getragen wird, dass die Ansiedlung von <u>kleinteiligem Facheinzelhandel</u> etc. vorge-sehen ist. Darüber hinaus ist es ausdrückliche Zielvorgabe des RP, die Verkehrsfunktion zu verbessern.</p> <p>Der beabsichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebau-ungsplan verkehren die Planungsziele ins Gegenteil: Es findet keine Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhan-del, Dienstleistungs- und Kulturangeboten statt, sondern vielmehr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der unstreitig zu einer eklatanten Beeinträchtigung des vor-handenen Einzelhandels im Stadtzentrum führen wird. Dar-über hinaus wird sehenden Auges ausgerechnet im verkehr-lich unstreitig schlecht angebunden Sager-Viertel ein Ange-bot geschaffen, das ausdrücklich nicht nur Neumünsteraner Bürger, sondern auch Bürger der umliegenden Gemeinde und Städte ansprechen soll, was - ebenso unstreitig - zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen wird.</p> <p>Die nach den Zielvorgaben vorgesehene Verbesserung der Verkehrsfunktion wird durch die Planung nicht nur nicht umgesetzt, sondern nachgerade konterkariert.</p> <p>Das Anpassungsgebot von § 1 Abs. 4 BauGB ist damit ver-letzt, der Bebauungsplan unzulässig. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p><i>ressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des ge-samten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht je-doch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähig-keit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unter-liegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturver-schiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</u></b> Der Einwender vertritt die Auffassung, dass in einem Ein-kaufszentrum anscheinend nur großflächiger Einzelhandel anzutreffen ist. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich viel-mehr durch einen Mix von Betriebsgrößen und -arten aus. Dem Regionalplan III aus dem Jahr 2000 wird somit nicht widersprochen; ein Regionalplan aus dem Jahr 2000 kann kaum dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 konkretisieren. Mit dem Verkehrskonzept Innenstadt soll ausdrücklich ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in der In-nenstadt geleistet werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>II. Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot.</u> Es wurde bereits oben unter A I. ausgeführt, dass der LEP als ausgewiesenes Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehende Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Der LEP geht unter Ziff. 2.8 B zu 4 ausdrücklich davon aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine zentrumsbildende Funktion annehmen können und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche wie z. B. der gewachsene Ortskern gefährdet sein können. Aus diesem Grunde konstatiert der LEP gerade das Beeinträchtungsverbot.</p> <p>Vorliegend ist zwar einzuräumen, dass der Bebauungsplan das streitgegenständliche Einkaufszentrum im Innenstadtbereich vorsieht. Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Neumünster nicht mit dem Plangebiet identisch ist, sondern vielmehr durch den Mühlenteich eine räumliche wie auch funktionale Trennung vorhanden ist.</p> <p>Diese räumlich funktionale Trennung ist im Grunde genommen auch unstrittig. Auch in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 73 wird ausgeführt, dass dem Mühlenteich eine Trennwirkung zukomme und der Anschluss des Bebauungsplansgebietes an die existierende Hauptlage "suboptimal" sei. Auch auf Seite 87 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass diese optimale Anwendung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der vermeintlichen Synergieeffekte behindere.</p> <p>Der gewachsene zentrale Einkaufsbereich um den Großflecken beginnt - vom Sager-Viertel aus gesehen - erst nach der deutlichen Grüngürtelzäsur, die durch den Mühlenteich noch verstärkt wird. Der zentrale Einkaufsbereich beginnt am Großflecken jenseits des Grünzugs, der die Schwale in ihrem gesamten Verlauf zwischen Klaus-Groth-Straße und Mühlenteich umgibt. Der zentrale Einkaufsbereich setzt sich dann in Richtung Süden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße / Altonaer Straße fort.</p> <p>Die Zäsur ist von derartiger Deutlichkeit, dass von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sager-Viertels mit dem Zentrum Großflecken nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem Aussterben der bisherigen, gewachsenen Innenstadt auszugehen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der im gewachsenen Innenstadtbereich problematischen Parkplatzsituation werden die Kundenströme das Parkplatzangebot des geplanten Einkaufszentrums nutzen und dem Innenstadtbereich den Rücken kehren. Lediglich vom Einkaufszentrum nicht angesprochene Sortimente</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>werden im Innenstadtbereich eine reelle Überlebenschance haben. Wegen der breiten Aufstellung der Sortimente im Einkaufszentrum wird dies im Umkehrschluss allerdings nur wenige Einzelhandelsinstitutionen treffen. Eine große Anzahl der gewachsenen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich Großflecken wird entweder in das geplante Einkaufszentrum umzusiedeln versuchen oder jedenfalls vom Großflecken aus gesehen jenseits des Mühlenteichs Fuß zu fassen versuchen, um von den Besucherströmen des geplanten Einkaufszentrums noch profitieren zu können.</p> <p>Im Bereich Großflecken ist damit aber mit hohen Leerständen und aufgrund ins Bodenlose fallender Mietpreise mit städtebaulich unliebsamen Restnutzungen (1 Euro-Ramschläden, Schnellimbissbuden, Spielhallen etc.) zu rechnen. Städtebaulich ist im schlimmsten Falle gar mit einem Umkippen des bisher gesunden, vitalen und vielfältigen Einzelhandelszentrums am Großflecken zu rechnen.</p> <p>Dies soll gerade durch die landesplanerische Vorgabe des Beeinträchtigungsverbots verhindert werden.</p> <p>Auch insoweit ist der Bebauungsplan also unzulässig.</p> <p><u>III. Verstoß gegen das - interne - Kongruenzgebot</u> Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass in Oberzentren wie der Stadt Neumünster großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen und spezialisierten Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zulässige Größenordnung des Einzelvorhabens noch mit dem Grundsatz des Erhalts einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur vereinbar sein soll. Diese „Kongruenz nach innen“ begrenzt die zulässige Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung. Diese muss die Erfordernisse einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur berücksichtigen. Größenordnungen, die das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, gefährden oder die Neuansiedlung von weiteren Betrieben behindern, verstoßen gegen das Kongruenzverbot und sind unzulässig (vgl. hierzu Ziff. 2.8 B zu 5 LEP).</p> <p>Die vorgesehene Planung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusätzlich 22.800 m<sup>2</sup> ist offensichtlich inkongruent.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass gemäß Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen aus der vorgesehene Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern diverse Verkaufsflächen ausgeklammert werden.</p>	<p>Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>So zählen die folgenden Anlagen gemäß Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen nicht zu diesen 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obschon es sich hierbei nach dem Wortsinn, eigentlich um klassische Verkaufsflächen handelt: Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Apotheken, Friseure, Reisebüros.</p> <p>Obwohl darüber hinaus eigentlich Freiverkaufsflächen nach den Begriffsbestimmungen zu den Verkaufsflächen gehören, zählt die Passage selbst (Mall) nicht zu den Verkaufsflächen, obwohl dort Verkaufsaktionen stattfinden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausklammerung von Verkaufsflächen, die den eigentlichen Wortsinn von "Verkaufsflächen" entgegensteht, ist vermutlich von rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen und nicht lediglich von 22.800 Quadratmetern.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der Verkaufsfläche im Sinne der BauNVO weiter fasst.</p> <p>Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Allerdings hat die Rechtsprechung diesen Begriff heute umfassend ausgelegt und geklärt. Maßgeblich ist danach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den <u>Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt</u> sind, also alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO Randnummer 53 d). Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereich, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87). Ebenso ist einzubeziehen der Eingangsbereich sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen (VGH München, Urteil vom 05.02.2007 - 2 B VerwG 05.1571-, VGHE BY 60 Seite 59). Auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassen-Vorraum sowie ein Windfang sind nach dieser Rechtsprechung mit einzu-beziehen.</p> <p>Die Restriktionen aus Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind also mit der geltenden Rechtsprechung unvereinbar.</p> <p>Letztlich wird man allerdings die Frage der Begriffsbestimmung sowie der Verkaufsfläche vorliegend dahingestellt sein lassen können, da selbst eine Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als offensichtlich inkongruent zu bezeichnen ist.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen im fraglichen Bereich sind ganz und gar auskömmlich und werden der Rolle der Stadt Neumünster als Oberzentrum vollständig gerecht.</p> <p>Eine Zunahme der Verkaufsflächen um 22.800 m<sup>2</sup> würde zu einem erheblichen Flächenüberhang führen, der sich</p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Stadt ist befugt, die Verkaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>schädlich auf den Innenstadtbereich auswirken würde. Die Bevölkerungszahl des Einzugsgebiets sowie die Gesamtkaufkraft gibt eine Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens, wie es geplant ist, nicht her.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Auftrag der Stadt Neumünster erstellte Verträglichkeitsanalyse von Julia Hagemann und Stefan Kruse aus April 2012 eine Kongruenzprüfung im eigentlichen Sinne vermissen lässt. Ein tatsächliches Ins-Verhältnis-Setzen der vorhandenen Verkaufsflächen zu den zusätzlichen geplanten Verkaufsflächen findet nicht statt.</p> <p>Selbst aus dem, was an Gutachtenlage der Bebauungsplanung zugrunde liegt, lässt sich allerdings ohne weiteres der Verstoß gegen das Kongruenzgebot belegen. Dies wird auch von der Planbehörde erkannt. Unter 2.4.2 der Begründung (Seite 77) heißt es, dass die Umsatzverteilungen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39% im Hauptgeschäftszentrum sowie 22% an sonstigen Standorten erreichen. Es wird erkannt, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem, - aber nicht nur - in den Branchen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit durch das Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird.</p> <p>Auch die Verträglichkeitsanalyse ist insoweit eindeutig. Nach ihr werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum wegen Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u.a. zum Wegbrechen bestehender Läden führen.</p> <p>In der Begründung heißt es dann weiter auf Seite 77:</p> <p><i>"Die negativen Auswirkungen gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen."</i></p> <p>Tatsächlich aber lassen sich die elementaren negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Lagen insbesondere im Bereich des Großfleckens nicht "hinwegwägen". Zu gravierend ist der Einschnitt, der auch nicht teilweise durch die immer wieder nebulös in der Bebauungsplanbegründung angedeuteten "Synergien" aufgefangen wird.</p> <p>Auch der Bebauungsplanbegründung lässt sich unzweifelhaft entnehmen, dass jedenfalls der Bereich Großflecken von etwaigen Synergien nicht profitieren können.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund fehlender innerer Kongruenz ist das Planvorhaben also im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung unzulässig.</p> <p><u>IV. Verstoß gegen Belange des Denkmalschutzes</u> Der beabsichtigte Bebauungsplan steht auch im Widerspruch zu der Planleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Be-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Der in der Stellungnahme hergestellte Zusammenhang zwischen dem landesplanerischen Kongruenzgebot und dem Verhältnis zwischen vorhandener und zusätzlicher Verkaufsfläche ist inhaltlich nicht korrekt.</p> <p>Das in der Stellungnahme eingeforderte „Ins-Verhältnis-Setzen“ lässt sich aus einer bundesweiten Studie ableiten, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Zahlen (15 % der vorhandenen Verkaufsfläche bzw. 15.000 m<sup>2</sup>) werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufszuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...]“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): <i>„Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</i></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Ob es eine Beeinträchtigung von Denkmalen gibt oder ob die vorliegende Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums befinden sich unstreitig eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelinkirche, Am Teich 9 u. 10), erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle) und diverse weitere schützenswerte, teils sogar geschützte Bausubstanz. Das Ensemble der noch vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude der Tuchmacherei Sager &amp; Söhne dürfte darüber hinaus einen erheblichen Belang darstellen, der der Planung im Ergebnis entgegensteht.</p> <p>Allein das eingetragene Kulturdenkmal St. Vicelinkirche steht der Planung entgegen. Allein die vorgesehene bogenartige Umbauung wird in keiner Weise den denkmalrechtlichen Anforderungen gerecht.</p> <p>Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Vorhaben das Sakralgebäude erdrücken wird. Dies gilt umso mehr, als die maximale Gebäudehöhe mit 42,10 m über N.N. die Kirche buchstäblich in den Schatten stellen wird. Vom Gänsemarkt aus bzw. vom Kuhberg und vom Großflecken aus betrachtet wird das Sakralgebäude nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Kirche würde durch das Vorhaben in eine unerträgliche Hinterhofsituation gedrängt.</p> <p>Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein a.F. bzw. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein n.F. ist ausgelöst. Es ist unvorstellbar, dass die hier erforderliche Zustimmung der Oberen Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auch insofern ist der in Aufstellung befindliche B-Plan rechtswidrig.</p> <p>Weitere Denkmalschutzbelange sind berührt.</p> <p>So ist festzustellen, dass die als Sondergebiet dargestellte Fläche den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße als bebaubare Flächendarstellung überdeckt. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben, was kaum aus denkmalpflegerischer Sicht gebilligt werden könnte.</p> <p>Weiter sind diverse Gebäude im Plangebiet als künftig abzurechen dargestellt, von denen mehrere als Kulturdenkmäler anzusehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude der Fabrik Sager, Fabrikstraße 2 und das Kurierhaus, Gänsemarkt 1 bis 3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmäler ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das</p>	<p>vereinbar ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalbehörden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Denkmalbuch eingetragen sind.</p> <p>Weitere Kulturdenkmale sind in der unmittelbaren Umgebung erheblich betroffen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Umwelt Abteilung Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 16.02.2012.</p> <p>Insgesamt wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Denkmalschutzbelange in dieser Form nicht in Kraft treten können.</p> <p><u>V. Entgegenstehende Belange des ruhenden und fahrenden Personen- und Güterverkehrs</u> Die beabsichtigte Planung steht des Weiteren auch im Widerspruch zu der Planleitlinie aus § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden sollen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist nicht sichergestellt (1.). Darüber hinaus fehlt es auch an den notwendigen Stellplätzen (2.).</p> <p>1. Bereits die Verkehrsanalyse, wie sie von Seiten Ihres Hauses im Rahmen des Beteiligungsforums vorgestellt wurde, geht rechnerisch von rund 8.200 Kfz pro Tag im Querschnitt aus, davon 90 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden 470 Kfz pro Stunde im Zu- und 500 Kfz pro Stunde im Abfluss zugrunde gelegt. 60 % hiervon sollen reiner Neuverkehr sein. Diese Zahlen wurden auch den Verkehrsanalysen zugrunde gelegt.</p> <p>Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ausgesprochen problematisch. In den Stoßzeiten ist eine Staubildung mit verhältnismäßig langen Wartezeiten an sämtlichen neuralgischen Punkten zu beobachten.</p> <p>Bei einer Verkehrszunahme um 60 % (Zuwachs Neuverkehr) wird der Verkehr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erliegen kommen.</p> <p>Dies schadet allerdings nicht nur dem Einzelhandel im gesamten Innenstadtbereich, da sich Verbraucher bevorzugt in die verkehrlich besser erschlossenen Vorstadtbereiche (z.B. FOC) zurückziehen, sondern gleichsam den Anwohnern durch eine erhebliche Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmissionen, die von der zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgehen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Verkehre in Neumünster werden nicht um 60 % zunehmen. Insgesamt wurde mit 60 % Neuverkehr in Bezug auf die Verkehrserzeugung des EKZ (also mit rd. 4.900 Kfz / Tag im Querschnitt) gerechnet. Die leistungsgerechte Verkehrsabwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten zeigen die Konfliktlagen</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Eine flüssige Erschließung des Sager-Viertels setzte eine direkte und großzügige Anbindung an die Hauptverkehrsadern voraus, die nicht gewährleistet ist. Ein schlüssiges Ausbaukonzept, um die ohnehin schon grenzwertige Verkehrslage in den Griff zu bekommen, geschweige denn die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, liegt nicht vor.</p> <p>Ein ansatzweise schlüssiges Konzept, wie das Verkehrsproblem gelöst wird, lässt sich weder dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf, noch seiner Begründung entnehmen. Stattdessen lässt sich Seite 96 der Begründung vielmehr entnehmen, dass allein durch eine Optimierung der Leistungsfähigkeit des Stadtringes keine spürbare Verkehrsbelastung der Innenstadt erreicht werden würde. Es ist weiter ausgeführt, dass Berechnungen mit dem Verkehrsmodell ergeben hätten, dass die Verkehrsreduzierung am Großflecken und am Kuhberg bei 100 Kfz liegen würde.</p> <p>Die ausgesprochen kostspieligen Maßnahmen, die alternativ erwogen werden, werden also nicht ansatzweise in der Lage sein, einen flüssigen und zügigen Verkehr sicherzustellen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahlen, die der Verkehrsanalyse, die im Rahmen des Beteiligungsforums zugrunde gelegt wurde, keineswegs realistisch sein dürften. Es ist mit einem wesentlich größeren Anlauf und damit auch</p>	<p>und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind im Prognose-Nullfall aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) tags und 61,1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen an diesem Immissionsort liegen im Prognose-Planfall bei + 0,6 dB(A) tags und +0,5 dB(A) nachts. Die Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant.</p> <p>Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, der gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zur Baugenehmigung einen entsprechenden Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erbringen muss. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p> <p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) nehmen die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Immissionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbelastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gesehen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anpassung der Signalprogramme sind geeignet, eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach. Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit der im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das ist falsch. Die prognostizierten Verkehre liegen eher im oberen Bereich der Prognosebandbreite.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>mit einer viel größeren Zunahme des Neuverkehrs zu rechnen, als bislang zugrunde gelegt wurde.</p> <p>2. Darüber hinaus ist besonders drängend das Stellplatzproblem. Hierfür ist nicht ansatzweise ein schlüssiges Konzept vorgelegt worden.</p> <p>Die Stellplatzsituation im Neumünsteraner Innenstadtbereich stellt ohnedies ein großes Problem für alle Gewerbetreibenden dar. In den Stoßzeiten besteht kaum eine Möglichkeit, sein Fahrzeug innenstadtnah abzustellen.</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum wird sich das Problem eklatant vergrößern. Dies deshalb, weil nicht ansatzweise ausreichend Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgesehen sind.</p> <p>Als Richtzahl sieht der Stellplatzerlass für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Bei 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten also zwischen 1.150 und 2.300 Stellplätze, davon 90 % für die Besucher hergestellt werden.</p> <p>Selbst wenn man die Großflächigkeit der Gesamtanlage außer Betracht ließe und lediglich für erforderlich hielte, dass ein Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche hergestellt würde, so ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von immer noch 767 Stellplätzen. Dass diese nicht auf dem 3. Obergeschoss des Einkaufszentrums selbst Platz finden, ist offensichtlich. Dass die überschüssigen Fahrzeuge dann allerdings den übrigen innerstädtischen Bereich blockieren werden, ist ebenso offensichtlich.</p> <p>Die Planung verstößt demgemäß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB.</p> <p><u>VI. Verstoß gegen die Belange der Wirtschaft</u> Die beabsichtigte Planänderung steht auch im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Zulassung eines Einkaufszentrums, wie es aktuell geplant ist, würde aufgrund des dort zugelassenen - umfassenden - Sortiments die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb aussetzen, in dem diese unterliegen würden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment zu behaupten, wie es voraussichtlich im Einkaufszentrum angesiedelt wird. Die Konsequenz wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe um den Großflecken herum schließen müssen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch gefährdet.</p> <p>Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse unstreitig. Es ist einerseits sicher, dass die Umverteilungswerte</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Neumünster verfügt im Bestand mit über 3.000 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrumsbereich über ein gutes Parkraumangebot. Problematisch ist dagegen der unterschiedliche Nutzungsgrad der einzelnen Parkieranlagen. Durch das geplante Parkleitsystem, in das neben den neuen Stellplatzanlagen auch bestehende Parkierbereiche eingebunden werden sollen, wird eine gleichmäßigere Verteilung des Parksuchverkehrs unterstützt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch die Errichtung von Stellplätzen auf dem geplanten Einkaufszentrum und durch den Neubau des Parkhauses am Bahnhof können die notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>von bis zu 39 % sehr hoch sind. Es ist weiter sicher, dass die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Geschäftszentrum zu Betriebsaufgaben und einem Wegbrechen der bestehenden Läden führen wird.</p> <p>Dem stehen auch keinerlei Synergieeffekte gegenüber, von denen die Einzelhändler im Bereich des Großfleckens auch nur ansatzweise profitieren könnten. Grund hierfür ist die unstrittig bestehende Trennwirkung des Mühlenteiches (vgl. Seite 74 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Es ist sicherlich zutreffend, dass von Ihrem Hause das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum sowohl im Standard-, als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig bewertet wird (vgl. Seite 73 der Bebauungsplanbegründung). Problematisch ist aber, dass diese offenbar erwünschten Standard- und auch höherwertigen Segmente nicht "herbeigeplant" werden können. Hierzu bedürfte es in erster Linie einer steigenden Kaufkraft, die allerdings nicht erwartet werden kann.</p> <p>Fehlgehend ist offensichtlich auch die auf Seite 73 der Bebauungsplanbegründung vorzufindende Einschätzung, dass das Fehlen moderner Betriebsgröße im Kernbereich der Innenstadt der Ansiedlung namhafter Labels entgegenstehe. Es ist allgemein bekannt, dass die Exklusiv-Label ausschließlich, die hochwertigen Label zumindest ganz überwiegend (Ausnahmen: Appelrath&amp;Cüpper, Anson's) mit relativ kleinen Betriebsgröße auskommen (so genannte Boutiquen-Dimension).</p> <p>Jedenfalls aber seit Eröffnung des DOC erscheint es als ausgeschlossen, dass es dem Vorhabenträger gelingen wird, hochwertige oder gar Exklusiv-Label in die Innenstadt zu locken. Die Kaufkraft der hierdurch angesprochenen Kundenklientel dürfte in Neumünster und der Umgebung über Gebühr abgedeckt sein durch das DOC.</p> <p>Zu erwarten ist daher, dass sich tatsächlich im gegenständlichen Einkaufszentrum lediglich Versorgungsbetriebe im Standardsegment ansiedeln werden, die allerdings in unmittelbarer Konkurrenz zu den gewachsenen Lagen stehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verträglichkeitsanalyse auch in keiner Weise schlüssig. Sie lässt jegliche Auseinandersetzung mit der tatsächlich vorhandenen pro Kopf Kaufkraft in Neumünster und der näheren Umgebung vermissen.</p> <p><u>B. Besondere Einwendungen und Bedenken</u></p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unserer Auftraggeberin wurden in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Der Einzelhandelsbetrieb unserer Auftraggeberin befindet sich am Großflecken 55, also im südlichen Bereich der gewachsenen Verkaufslagen.</p>	<p>auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Unsere Auftraggeberin bietet ein Sortiment an, dass ausweislich der Verträglichkeitsanalyse von sehr hohen Umverteilungswerten von bis zu 39% betroffen sein wird.</p> <p>Der Bebauungsplanbegründung lässt sich entnehmen, dass mit Vorhabenauswirkungen wie Betriebsaufgaben und "Wegbrechen" bestehender Lagen zu rechnen sein wird (vgl. Seite 77 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens noch zu verkraften wären - was sie ausweislich der Verträglichkeitsanalyse nicht sind - dann dennoch durch ein Wegbrechen der gesamten Lage zumindest mittelbar der Betrieb nicht wirtschaftlich fortführen wäre.</p> <p>Unsere Auftraggeberin kann aufgrund ihrer Lage auch nicht von vorgeblich erhofften Synergien profitieren.</p> <p>Auf Seite 88 der Bebauungsplanbegründung ist im Hinblick auf die Lage unserer Auftraggeberin folgendes ausgeführt:</p> <p><i>"Infolge der Vorhabenrealisierung werden vor allem die Neben- und Randlagen im südlichen Zentrumsbereich, wie z.B. die Lütjenstraße und die Holstenstraße, mit massiven Verlusten zu kämpfen haben, die zu Geschäftsaufgaben bis hin zu einem Funktionsverlust als Einzelhandelslage führen können, wären z.B. der nördliche Kuhberg oder die Christianstraße - bedingt durch die Nähe zum geplanten Einkaufszentrum - sich ggf. stabilisieren und evtl. profitieren können."</i></p> <p>Hiernach steht fest, dass nicht einmal Ihr Haus damit rechnet, dass der südliche Bereiche der gewachsenen Lagen von irgendwelchen Synergien profitieren wird. Die nur suboptimale Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums behindert ausweislich Seite 88 der Bebauungsplanbegründung das Ausmaß der Synergieeffekte, sodass jedenfalls ab dem südlichen Bereich des Großfleckens mit keinerlei positiven Auswirkungen zu rechnen sein wird.</p> <p>Auf welche Weise vor diesem Hintergrund dennoch konstatiert wird, "dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sein wird.", bleibt unerfindlich. Es steht fest, dass das Einkaufszentrum für unsere Auftraggeberin zu knapp 40% Umsatzeinbußen führen wird, wobei ebenso feststeht, dass Synergieeffekte zugunsten unserer Auftraggeberin nicht eintreten werden.</p> <p>Da auch die übrigen Betriebe in diesem Bereich in vergleichbarer Weise betroffen sein werden, ist die Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums in diesem Bereich konkret gefährdet und wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Es ist mit der Geschäftsaufgabe zu rechnen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In Bezug auf die untersuchungsrelevanten Warengruppen verfügt das in Rede stehende Geschäft ausschließlich über ein Angebot im Bereich GPK/ Haushaltswaren. In dieser Branche fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 16 % bis maximal 19 % in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. Zudem ist zu beachten, dass sich der prognostizierte Vorhabenumsatz gegenüber allen Anbietern in der Innenstadt mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot umverteilen wird.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Da sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen auf alle Anbieter mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot verteilen (siehe oben) und zugleich eine mögliche Umsatzeinbuße von der Wettbewerbsfähigkeit eines jeden Geschäftes abhängt, ist ein auf den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beruhender Rückschluss über einzelbetriebliche Umsatzeinbußen nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die zitierte Angabe von 39 % ausschließlich auf Umsatzumverteilungen in der Branche Sport und Freizeit bezieht, die von dem hier in Rede stehenden Einzelhandelsbetrieb nicht geführt wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die Bebauungsplanung bzw. die in ihrem Rahmen eingeholten Gutachten lassen auch keinerlei schlüssiges Konzept erkennen, welche "Kompensationsmaßnahme" für eine Entlastung des Hauptgeschäftszentrums sorgen sollen. Die auf Seite 89 der Bebauungsplanbegründung dargestellten Fördermaßnahmen für die Innenstadt sind teilweise un schlüssig, teilweise aber schon nebulös formuliert. Wenn es z.B. heißt, dass es im Maßnahmenbereich "Einzelhandel" hauptsächlich darum gehen müsse, die Entwicklung am südlichen Großflecken, in der Holsten- und in der Lütjenstraße zu stabilisieren, indem "eine Entwicklung, die sich in jüngster Vergangenheit im Bereich des üblichen Großfleckens abzeichnet, die Anmietung von kleinteiligem Fach- Einzelhandel", dabei zu unterstützen sei, so ist nicht klar, welche Entwicklungen genau gemeint sind und vor allen Dingen wie diese Entwicklungen unterstützt werden sollen. Ebenso wenig ist auch nur ansatzweise erkennbar, auf welche Weise die Bildung von Standortgemeinschaften zu einer Stabilisierung und Profilierung beitragen soll. Ausweislich der Verträglichkeitsanalyse wird es zu Umsatzrückgängen von knapp 40 % kommen. Dieser Umsatzrückgänge werden sich mit Sicherheit nicht durch Standortgemeinschaften kompensieren lassen.</p> <p>Auch die Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem nördlichen Großflecken bleibt als Maßnahme den Verkehr betreffend nebulös. Die einzig wirksame Maßnahme, die möglicherweise dazu der Lage wäre, die Auswirkungen des Vorhabens auf das gewachsene Zentrum am Großflecken zumindest zu reduzieren, wäre eine - tatsächlich nicht denkbare- Verkürzung des Fußweges.</p> <p>Insgesamt stellen sich die ins Auge gefassten Kompensationsmaßnahmen als ungeeignet, jedenfalls aber als unzureichend dar.</p> <p>Die Umsatzeinbußen werden sich durch diese Maßnahmen nicht kompensieren lassen, da die Kaufkraft begrenzt ist und ein Großteil der Kundenströme aus Bequemlichkeit sich bei ihren Einkäufen auf das Parkplatz nah belegene Einkaufszentrum im Sager-Viertel beschränken wird.</p> <p>Durch die Planung wird dem Unternehmen unserer Auftraggeberin die wirtschaftliche Grundlage entzogen. Die Umsatzrendite des Unternehmens unserer Auftraggeberin bewegt sich unter 8%. Sollte sich auch nur ein Teil der nach der Verträglichkeitsanalyse zu erwartenden Umverteilungen realisieren, müsste das Geschäft mit Sicherheit aufgegeben werden.</p> <p>Schließlich wird unsere Auftraggeberin allerdings auch durch den zusätzlich vorhandenen bedingten Verkehr beeinträchtigt sein.</p> <p>Den vorbezeichneten Ausführungen lässt sich des Weiteren ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rück-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Da sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen auf alle Anbieter mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot verteilen (siehe oben) und zugleich eine mögliche Umsatzeinbuße von der Wettbewerbsfähigkeit eines jeden Geschäftes abhängt, ist ein auf den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beruhender Rückschluss über einzelbetriebliche Umsatzeinbußen nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die zitierte Angabe von 39 % ausschließlich auf Umsatzumverteilungen in der Branche Sport und Freizeit bezieht, die von dem hier in Rede stehenden Einzelhandelsbetrieb nicht geführt wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
129	<p>sichtnahme entnehmen. Auch dieser Belang steht der Planung entgegen.</p> <p>Wir würden Sie vor diesem Hintergrund bitten, die Einwendungen unser Auftraggeberin bereits jetzt zum Anlass zu nehmen, die Planung zu überdenken und die Planungs idee zu verwerfen. Sie lässt sich schlechterdings nicht in zulässiger Weise realisieren.</p> <p><b><u>RAe Ruge - Purrucker - Makowski, Postfach 36 44, 24035 Kiel - 11.12.2012</u></b></p> <p>Frau XXX hat uns als Inhaberin des Einzelhandelsgeschäftes XXX, Großflecken XX, 24534 Neumünster mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht wird in beglaubigter Abschrift beigelegt.</p> <p>Unsere Auftraggeberin betreibt ihr Einzelhandelsgeschäft seit ca. 2011 auf einer Verkaufsfläche von 120 Quadratmetern. Gegenstand des Geschäfts ist der Handel mit Spielwaren, Schreibwaren/Papeterie, Geschenkartikeln und ein Bekleidungs sortiment der Firma Derbe.</p> <p>Das Gesamtkonzept gründet auf der Erkenntnis, dass eine alleinige Konzentration auf einen Sortimentsbereich zu selektiv Käufern anspricht. Aufgrund der - bislang - guten Lage wird durch die breite Sortimentspalette eine verhältnismäßig große Anzahl von Kunden animiert, die Geschäftsräume zu betreten.</p> <p>Der Handel mit Spielwaren stellt den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Geschäfts dar (ca. 60%). Des Weiteren verteilen sich die Waren auf die Bereiche Schreibwaren / Papeterie (10%), Geschenkartikel (10%) und Kleidung (20%).</p> <p>Unsere Auftraggeberin wendet sich gegen den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“.</p> <p><b><u>A. Allgemeine Einwendungen und Bedenken.</u></b></p> <p><b><u>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot</u></b> Der angestrebte Bebauungsplan ist unzulässig. Er verstößt gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzt damit das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG. Gleiches gilt für geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Im Hinblick auf den Einzelhandel zählt es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, dass die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein soll.</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Neumünsters bestehen zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung des Zentralitätsgebots.</p> <p>Allerdings konstatiert der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (im Folgenden: LEP) auch ein Beeinträchtungsverbot. Unter Ziff. 2.8 4Z heißt es im LEP:</p> <p><i>"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden."</i></p> <p>Im Grundsatz gilt, dass Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen sich am örtlichen Bedarf ausrichten sollen. In einem Oberzentrum wie der Stadt Neumünster sind zwar grundsätzlich auch andere Größenordnungen vorstellbar. Dies steht allerdings ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen und gegebenenfalls auch anderen Nachbargemeinden nicht gefährdet werden (Ziff. 2.8 B zu 1,2 LEP).</p> <p>Wesentlicher Prüfungsmaßstab für die räumliche Verträglichkeit ist das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung:</p> <p><i>"Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren (...) innerhalb der Standortgemeinde darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (...). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt." (Ziff. 2.8 B zu 4 LEP).</i></p> <p>Nach dem LEP ist also für die räumliche Verträglichkeit das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Im Regionalplan Planungsraum III 2000 wird der LEP insoweit konkretisiert. Unter Ziff. 6.5.2 des Regionalplans Planungsraum III 2000 (im Folgenden: RP) erhält der Nahbereich der Stadt Neumünster unter anderem die folgende Planvorgabe:</p> <p><i>"In der Innenstadt sind besonders der Bereich der Sagerschen Fabrik (...) durch die Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie durch eine Verbesserung der Verkehrsfunktion weiter zu entwickeln. Für den weiteren Einzelhandel in der Innenstadt sind im Rahmen eines Citymanagements die Bestandssicherung, eine Verbesserung des Branchenmixes und eine Imageverbesserung anzustreben."</i></p> <p>Der RP konkretisiert also den LEP insoweit, als beschrieben wird, dass dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung dadurch Rechnung getragen wird, dass die Ansiedlung von <u>kleinteiligem Facheinzelhandel</u> etc. vorgesehen ist. Darüber hinaus ist es ausdrückliche Zielvorgabe des RP, die Verkehrsfunktion zu verbessern.</p> <p>Der beabsichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan verkehren die Planungsziele ins Gegenteil: Es findet keine Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten statt, sondern vielmehr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der unstrittig zu einer eklatanten Beeinträchtigung des vor-</p>	<p>Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</u></b></p> <p>Der Einwander vertritt die Auffassung, dass in einem Einkaufszentrum anscheinend nur großflächiger Einzelhandel anzutreffen ist. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich vielmehr durch einen Mix von Betriebsgrößen und –arten aus. Dem Regionalplan III aus dem Jahr 2000 wird somit nicht widersprochen; ein Regionalplan aus dem Jahr 2000 kann kaum dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 konkretisieren.</p> <p>Mit dem Verkehrskonzept Innenstadt soll ausdrücklich ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt geleistet werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>handenen Einzelhandels im Stadtzentrum führen wird. Darüber hinaus wird sehenden Auges ausgerechnet im verkehrlich unstrittig schlecht angebunden Sager-Viertel ein Angebot geschaffen, das ausdrücklich nicht nur Neumünsteraner Bürger, sondern auch Bürger der umliegenden Gemeinde und Städte ansprechen soll, was - ebenso unstrittig - zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen wird.</p> <p>Die nach den Zielvorgaben vorgesehene Verbesserung der Verkehrsfunktion wird durch die Planung nicht nur nicht umgesetzt, sondern nachgerade konterkariert.</p> <p>Das Anpassungsgebot von § 1 Abs. 4 BauGB ist damit verletzt, der Bebauungsplan unzulässig. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>II. Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot.</u> Es wurde bereits oben unter A I. ausgeführt, dass der LEP als ausgewiesenes Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehende Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Der LEP geht unter Ziff. 2.8 B zu 4 ausdrücklich davon aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine zentrumsbildende Funktion annehmen können und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. der gewachsene Ortskern gefährdet sein können. Aus diesem Grunde konstatiert der LEP gerade das Beeinträchtungsverbot.</p> <p>Vorliegend ist zwar einzuräumen, dass der Bebauungsplan das streitgegenständliche Einkaufszentrum im Innenstadtbereich vorsieht.</p> <p>Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Neumünster nicht mit dem Plangebiet identisch ist, sondern vielmehr durch den Mühlenteich eine räumliche wie auch funktionale Trennung vorhanden ist.</p> <p>Diese räumlich funktionale Trennung ist im Grunde genommen auch unstrittig. Auch in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 73 wird ausgeführt, dass dem Mühlenteich eine Trennwirkung zukomme und der Anschluss des Bebauungsplansgebietes an die existierende Hauptlage "suboptimal" sei. Auch auf Seite 87 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass diese optimale Anwendung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der vermeintlichen Synergieeffekte behindere.</p> <p>Der gewachsene zentrale Einkaufsbereich um den Großfleck beginnt - vom Sager-Viertel aus gesehen - erst nach der deutlichen Grüngürtelzäsur, die durch den Mühlenteich noch verstärkt wird. Der zentrale Einkaufsbereich beginnt am Großfleck jenseits des Grünzugs, der die Schwale in ihrem gesamten Verlauf zwischen Klaus-Groth-Straße und Mühlenteich umgibt. Der zentrale Einkaufsbereich setzt</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese</i></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>sich dann in Richtung Süden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße/Altonaer Straße fort.</p> <p>Die Zäsur ist von derartiger Deutlichkeit, dass von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sager-Viertels mit dem Zentrum Großflecken nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem Aussterben der bisherigen, gewachsenen Innenstadt auszugehen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der im gewachsenen Innenstadtbereich problematischen Parkplatzsituation werden die Kundenströme das Parkplatzangebot des geplanten Einkaufszentrums nutzen und dem Innenstadtbereich den Rücken kehren. Lediglich vom Einkaufszentrum nicht angesprochene Sortimente werden im Innenstadtbereich eine reelle Überlebenschance haben. Wegen der breiten Aufstellung der Sortimente im Einkaufszentrum wird dies im Umkehrschluss allerdings nur wenige Einzelhandelsinstitutionen treffen. Eine große Anzahl der gewachsenen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich Großflecken wird entweder in das geplante Einkaufszentrum umzusiedeln versuchen oder jedenfalls vom Großflecken aus gesehen jenseits des Mühlenteichs Fuß zu fassen versuchen, um von den Besucherströmen des geplanten Einkaufszentrums noch profitieren zu können.</p> <p>Im Bereich Großflecken ist damit aber mit hohen Leerständen und aufgrund ins Bodenlose fallender Mietpreise mit städtebaulich unliebsamen Restnutzungen (1 Euro-Ramschläden, Schnellimbissbuden, Spielhallen etc.) zu rechnen. Städtebaulich ist im schlimmsten Falle gar mit einem Umkippen des bisher gesunden, vitalen und vielfältigen Einzelhandelszentrums am Großflecken zu rechnen.</p> <p>Dies soll gerade durch die landesplanerische Vorgabe des Beeinträchtigungsverbots verhindert werden.</p> <p>Auch insoweit ist der Bebauungsplan also unzulässig.</p> <p><u>III. Verstoß gegen das - interne - Kongruenzgebot</u> Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass in Oberzentren wie der Stadt Neumünster großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen und spezialisierten Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zulässige Größenordnung des Einzelvorhabens noch mit dem Grundsatz des Erhalts einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur vereinbar sein soll. Diese „Kongruenz nach innen“ be-</p>	<p><i>können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>grenzt die zulässige Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung. Diese muss die Erfordernisse einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur berücksichtigen. Größenordnungen, die das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, gefährden oder die Neuansiedlung von weiteren Betrieben behindern, verstoßen gegen das Kongruenzverbot und sind unzulässig (vgl. hierzu Ziff. 2.8 B zu 5 LEP).</p> <p>Die vorgesehene Planung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusätzlich 22.800 m<sup>2</sup> ist offensichtlich inkongruent.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass gemäß Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen aus der vorgesehene Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern diverse Verkaufsflächen ausgeklammert werden.</p> <p>So zählen die folgenden Anlagen gemäß Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen nicht zu diesen 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obschon es sich hierbei nach dem Wortsinn, eigentlich um klassische Verkaufsflächen handelt: Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Apotheken, Friseure, Reisebüros.</p> <p>Obwohl darüber hinaus eigentlich Freiverkaufsflächen nach den Begriffsbestimmungen zu den Verkaufsflächen gehören, zählt die Passage selbst (Mall) nicht zu den Verkaufsflächen, obwohl dort Verkaufsaktionen stattfinden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausklammerung von Verkaufsflächen, die den eigentlichen Wortsinn von "Verkaufsflächen" entgegensteht, ist vermutlich von rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen und nicht lediglich von 22.800 Quadratmetern.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der Verkaufsfläche im Sinne der BauNVO weiter fasst.</p> <p>Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Allerdings hat die Rechtsprechung diesen Begriff heute umfassend ausgelegt und geklärt. Maßgeblich ist danach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO Randnummer 53 d). Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereich, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87). Ebenso ist einzubeziehen der Eingangsbereich sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen (VGH München, Urteil vom 05.02.2007 - 2 B VerwG 05.1571-, VGHE BY 60 Seite 59). Auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassen-Vorraum</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt ist befugt, die Verkaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>sowie ein Windfang sind nach dieser Rechtsprechung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Restriktionen aus Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind also mit der geltenden Rechtsprechung unvereinbar.</p> <p>Letztlich wird man allerdings die Frage der Begriffsbestimmung sowie der Verkaufsfläche vorliegend dahingestellt sein lassen können, da selbst eine Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als offensichtlich inkongruent zu bezeichnen ist.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen im fraglichen Bereich sind ganz und gar auskömmlich und werden der Rolle der Stadt Neumünster als Oberzentrum vollständig gerecht.</p> <p>Eine Zunahme der Verkaufsflächen um 22.800 m<sup>2</sup> würde zu einem erheblichen Flächenüberhang führen, der sich schädlich auf den Innenstadtbereich auswirken würde. Die Bevölkerungszahl des Einzugsgebiets sowie die Gesamtkaufkraft gibt eine Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens, wie es geplant ist, nicht her.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Auftrag der Stadt Neumünster erstellte Verträglichkeitsanalyse von Julia Hagemann und Stefan Kruse aus April 2012 eine Kongruenzprüfung im eigentlichen Sinne vermissen lässt. Ein tatsächliches Ins-Verhältnis-Setzen der vorhandenen Verkaufsflächen zu den zusätzlichen geplanten Verkaufsflächen findet nicht statt.</p> <p>Selbst aus dem, was an Gutachtenlage der Bebauungsplanung zugrunde liegt, lässt sich allerdings ohne weiteres der Verstoß gegen das Kongruenzgebot belegen. Dies wird auch von der Planbehörde erkannt. Unter 2.4.2 der Begründung (Seite 77) heißt es, dass die Umsatzverteilungen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39% im Hauptgeschäftszentrum sowie 22 % an sonstigen Standorten erreichen. Es wird erkannt, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem, - aber nicht nur - in den Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit durch das Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird.</p> <p>Auch die Verträglichkeitsanalyse ist insoweit eindeutig. Nach ihr werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum wegen Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u.a. zum Wegbrechen bestehender Läden führen.</p> <p>In der Begründung heißt es dann weiter auf Seite 77:</p> <p><i>"Die negativen Auswirkungen gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen."</i></p> <p>Tatsächlich aber lassen sich die elementaren negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Lagen insbesondere im Be-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der in der Stellungnahme hergestellte Zusammenhang zwischen dem landesplanerischen Kongruenzgebot und dem Verhältnis zwischen vorhandener und zusätzlicher Verkaufsfläche ist inhaltlich nicht korrekt.</p> <p>Das in der Stellungnahme eingeforderte „Ins-Verhältnis-Setzen“ lässt sich aus einer bundesweiten Studie ableiten, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Zahlen (15 % der vorhandenen Verkaufsfläche bzw. 15.000 m<sup>2</sup>) werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...]“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspe-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>reich des Großfleckens nicht "hinwegwägen". Zu gravierend ist der Einschnitt, der auch nicht teilweise durch die immer wieder nebulös in der Bebauungsplanbegründung angedeuteten "Synergien" aufgefangen wird.</p> <p>Auch der Bebauungsplanbegründung lässt sich unzweifelhaft entnehmen, dass jedenfalls der Bereich Großflecken von etwaigen Synergien nicht wird profitieren können.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund fehlender innerer Kongruenz ist das Planvorhaben also im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung unzulässig.</p> <p><u>IV. Verstoß gegen Belange des Denkmalschutzes</u> Der beabsichtigte Bebauungsplan steht auch im Widerspruch zu der Planleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums befinden sich unstreitig eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelinkirche, Am Teich 9 u. 10), erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle) und diverse weitere schützenswerte, teils sogar geschützte Bausubstanz. Das Ensemble der noch vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude der Tuchmacherei Sager &amp; Söhne dürfte darüber hinaus einen erheblichen Belang darstellen, der der Planung im Ergebnis entgegenstehen wird.</p> <p>Allein das eingetragene Kulturdenkmal St. Vicelinkirche steht der Planung entgegen. Allein die vorgesehene bogenartige Umbauung wird in keiner Weise den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gerecht.</p> <p>Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Vorhaben das Sakralgebäude erdrücken wird. Dies gilt umso mehr, als die maximale Gebäudehöhe mit 42,10 m über N.N. die Kirche buchstäblich in den Schatten stellen wird. Vom Gänsemarkt aus bzw. vom Kuhberg und vom Großflecken aus betrachtet wird das Sakralgebäude nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Kirche würde durch das Vorhaben in eine unerträgliche Hinterhofsituation gedrängt.</p> <p>Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein a.F. bzw. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein n.F. ist ausgelöst. Es ist unvorstellbar, dass die hier erforderliche Zustimmung der Oberen Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auch insofern ist der in Aufstellung befindliche B-Plan rechtswidrig.</p>	<p>zifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): „Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Ob es eine Beeinträchtigung von Denkmalen gibt oder ob die vorliegende Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalbehörden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Weitere Denkmalschutzbelange sind berührt.</p> <p>So ist festzustellen, dass die als Sondergebiet dargestellte Fläche den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße als bebaubare Flächendarstellung überdeckt. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben, was kaum aus denkmalpflegerischer Sicht gebilligt werden könnte.</p> <p>Weiter sind diverse Gebäude im Plangebiet als künftig abzuberechnen dargestellt, von denen mehrere als Kulturdenkmäler anzusehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude der Fabrik Sager, Fabrikstraße 2 und das Kurierhaus, Gänsemarkt 1 bis 3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmäler ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalbuch eingetragen sind.</p> <p>Weitere Kulturdenkmale sind in der unmittelbaren Umgebung erheblich betroffen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Umwelt Abteilung Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 16.02.2012.</p> <p>Insgesamt wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Denkmalschutzbelange in dieser Form nicht in Kraft treten können.</p> <p><u>V. Entgegenstehende Belange des ruhenden und fahrenden Personen- und Güterverkehrs</u></p> <p>Die beabsichtigte Planung steht des Weiteren auch im Widerspruch zu der Planleitlinie aus § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden sollen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist nicht sichergestellt (1.). Darüber hinaus fehlt es auch an den notwendigen Stellplätzen (2.).</p> <p>1. Bereits die Verkehrsanalyse, wie sie von Seiten Ihres Hauses im Rahmen des Beteiligungsforums vorgestellt wurde, geht rechnerisch von rund 8.200 Kfz pro Tag im Querschnitt aus, davon 90 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden 470 Kfz pro Stunde im Zu- und 500 Kfz pro Stunde im Abfluss zugrunde gelegt. 60 % hiervon sollen reiner Neuverkehr sein. Diese Zahlen wurden auch den Verkehrsanalysen zugrunde gelegt.</p> <p>Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ausgesprochen problematisch. In den Stoßzeiten ist eine Staubbildung mit</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>verhältnismäßig langen Wartezeiten an sämtlichen neuralgischen Punkten zu beobachten.</p> <p>Bei einer Verkehrszunahme um 60 % (Zuwachs Neuverkehr) wird der Verkehr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erliegen kommen.</p> <p>Dies schadet allerdings nicht nur dem Einzelhandel im gesamten Innenstadtbereich, da sich Verbraucher bevorzugt in die verkehrlich besser erschlossenen Vorstadtbereiche (z.B. FOC) zurückziehen, sondern gleichsam den Anwohnern durch eine erhebliche Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmissionen, die von der zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgehen.</p> <p>Eine flüssige Erschließung des Sager-Viertels setzte eine direkte und großzügige Anbindung an die Hauptverkehrsadern voraus, die nicht gewährleistet ist. Ein schlüssiges Ausbaukonzept, um die ohnehin schon grenzwertige Verkehrslage in den Griff zu bekommen, geschweige denn die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, liegt nicht vor.</p> <p>Ein ansatzweise schlüssiges Konzept, wie das Verkehrsprob-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Verkehre in Neumünster werden nicht um 60 % zunehmen. Insgesamt wurde mit 60 % Neuverkehr in Bezug auf die Verkehrserzeugung des EKZ (also mit rd. 4.900 Kfz / Tag im Querschnitt) gerechnet. Die leistungsgerechte Verkehrsabwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten zeigen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind im Prognose-Nullfall aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) tags und 61,1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen an diesem Immissionsort liegen im Prognose-Planfall bei + 0,6 dB(A) tags und +0,5 dB(A) nachts. Die Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant. Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, der gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zur Baugenehmigung einen entsprechenden Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erbringen muss. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p> <p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) nehmen die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Immissionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbelastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gesehen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anpassung der Signalprogramme sind geeignet, eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lem gelöst wird, lässt sich weder dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf, noch seiner Begründung entnehmen. Stattdessen lässt sich Seite 96 der Begründung vielmehr entnehmen, dass allein durch eine Optimierung der Leistungsfähigkeit des Stadtringes keine spürbare Verkehrsentslastung der Innenstadt erreicht werden würde. Es ist weiter ausgeführt, dass Berechnungen mit dem Verkehrsmodell ergeben hätten, dass die Verkehrsreduzierung am Großflecken und am Kuhberg bei 100 Kfz liegen würde.</p> <p>Die ausgesprochen kostspieligen Maßnahmen, die alternativ erwogen werden, werden also nicht ansatzweise in der Lage sein, einen flüssigen und zügigen Verkehr sicherzustellen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahlen, die der Verkehrsanalyse, die im Rahmen des Beteiligungsforums zugrunde gelegt wurde, keineswegs realistisch sein dürften. Es ist mit einem wesentlich größeren Anlauf und damit auch mit einer viel größeren Zunahme des Neuverkehrs zu rechnen, als bislang zugrunde gelegt wurde.</p> <p>2. Darüber hinaus ist besonders drängend das Stellplatzproblem. Hierfür ist nicht ansatzweise ein schlüssiges Konzept vorgelegt worden.</p> <p>Die Stellplatzsituation im Neumünsteraner Innenstadtbereich stellt ohnedies ein großes Problem für alle Gewerbetreibenden dar. In den Stoßzeiten besteht kaum eine Möglichkeit, sein Fahrzeug innenstadtnah abzustellen.</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum wird sich das Problem eklatant vergrößern. Dies deshalb, weil nicht ansatzweise ausreichend Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgesehen sind.</p> <p>Als Richtzahl sieht der Stellplatzerlass für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Bei 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten also zwischen 1.150 und 2.300 Stellplätze, davon 90 % für die Besucher hergestellt werden.</p> <p>Selbst wenn man die Großflächigkeit der Gesamtanlage außer Betracht ließe und lediglich für erforderlich hielte, dass ein Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche hergestellt würde, so ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von immer noch 767 Stellplätzen. Dass diese nicht auf dem 3. Obergeschoss des Einkaufszentrums selbst Platz finden, ist offensichtlich. Dass die überschüssigen Fahrzeuge dann allerdings den übrigen innerstädtischen Bereich blockieren werden, ist ebenso offensichtlich.</p> <p>Die Planung verstößt demgemäß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB.</p> <p><u>VI. Verstoß gegen die Belange der Wirtschaft</u> Die beabsichtigte Planänderung steht auch im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die</p>	<p>Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach.</p> <p>Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit der im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das ist falsch. Die prognostizierten Verkehre liegen eher im oberen Bereich der Prognosebandbreite.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Neumünster verfügt im Bestand mit über 3.000 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrumsbereich über ein gutes Parkraumangebot. Problematisch ist dagegen der unterschiedliche Nutzungsgrad der einzelnen Parkieranlagen. Durch das geplante Parkleitsystem, in das neben den neuen Stellplatzanlagen auch bestehende Parkierbereiche eingebunden werden sollen, wird eine gleichmäßigere Verteilung des Parksuchverkehrs unterstützt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch die Errichtung von Stellplätzen auf dem geplanten Einkaufszentrum und durch den Neubau des Parkhauses am Bahnhof können die notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Zulassung eines Einkaufszentrums, wie es aktuell geplant ist, würde aufgrund des dort zugelassenen - umfassenden - Sortiments die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb aussetzen, in dem diese unterliegen würden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment zu behaupten, wie es voraussichtlich im Einkaufszentrum angesiedelt wird. Die Konsequenz wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe um den Großflecken herum schließen müssen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch gefährdet.</p> <p>Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse unstrittig. Es ist einerseits sicher, dass die Umverteilungswerte von bis zu 39% sehr hoch sind. Es ist weiter sicher, dass die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Geschäftszentrum zu Betriebsaufgaben und einem Wegbrechen der bestehenden Läden führen wird.</p> <p>Dem stehen auch keinerlei Synergieeffekte gegenüber, von denen die Einzelhändler im Bereich des Großfleckens auch nur ansatzweise profitieren könnten. Grund hierfür ist die unstrittig bestehende Trennwirkung des Mühlenteiches (vgl. Seite 74 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Es ist sicherlich zutreffend, dass von Ihrem Hause das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum sowohl im Standard-, als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig bewertet wird (vgl. Seite 73 der Bebauungsplanbegründung). Problematisch ist aber, dass diese offenbar erwünschten Standard- und auch höherwertigen Segmente nicht "herbeigeplant" werden können. Hierzu bedürfte es in erster Linie einer steigenden Kaufkraft, die allerdings nicht erwartet werden kann.</p> <p>Fehlgehend ist offensichtlich auch die auf Seite 73 der Bebauungsplanbegründung vorzufindende Einschätzung, dass das Fehlen moderner Betriebsgröße im Kernbereich der Innenstadt der Ansiedlung namhafter Labels entgegenstehe. Es ist allgemein bekannt, dass die Exklusiv-Label ausschließlich, die hochwertigen Label zumindest ganz überwiegend (Ausnahmen: Appelrath&amp;Cüpper, Anson's) mit relativ kleinen Betriebsgröße auskommen (so genannte Boutiquen-Dimension).</p> <p>Jedenfalls aber seit Eröffnung des DOC erscheint es als ausgeschlossen, dass es dem Vorhabenträger gelingen wird, hochwertige oder gar Exklusiv-Label in die Innenstadt zu locken. Die Kaufkraft der hierdurch angesprochenen Kundenklientel dürfte in Neumünster und der Umgebung über Gebühr abgedeckt sein durch das DOC.</p> <p>Zu erwarten ist daher, dass sich tatsächlich im gegenständlichen Einkaufszentrum lediglich Versorgungsbetriebe im</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Standardsegment ansiedeln werden, die allerdings in unmittelbarer Konkurrenz zu den gewachsenen Lagen stehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verträglichkeitsanalyse auch in keiner Weise schlüssig. Sie lässt jegliche Auseinandersetzung mit der tatsächlich vorhandenen pro Kopf Kaufkraft in Neumünster und der näheren Umgebung vermissen.</p> <p><u>B. Besondere Einwendungen und Bedenken</u></p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unserer Auftraggeberin wurden in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Der Einzelhandelsbetrieb unserer Auftraggeberin befindet sich am Großflecken 55, also im südlichen Bereich der gewachsenen Verkaufslagen.</p> <p>Unsere Auftraggeberin bietet ein Sortiment an, das ausweislich der Verträglichkeitsanalyse von sehr hohen Umverteilungswerten von bis zu 39 % betroffen sein wird.</p> <p>Der Bebauungsplanbegründung lässt sich entnehmen, dass mit Vorhabenauswirkungen wie Betriebsaufgaben und "Wegbrechen" bestehender Lagen zu rechnen sein wird (vgl. Seite 77 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens noch zu verkraften wären - was sie ausweislich der Verträglichkeitsanalyse nicht sind - dann dennoch durch ein Wegbrechen der gesamten Lage zumindest mittelbar der Betrieb nicht wirtschaftlich fortführen wäre.</p> <p>Unsere Auftraggeberin kann aufgrund ihrer Lage auch nicht von vorgeblich erhofften Synergien profitieren.</p> <p>Auf Seite 88 der Bebauungsplanbegründung ist im Hinblick auf die Lage unserer Auftraggeberin folgendes ausgeführt:</p> <p><i>"Infolge der Vorhabenrealisierung werden vor allem die Neben- und Randlagen im südlichen Zentrumsbereich, wie z. B. die Lütjenstraße und die Holstenstraße, mit massiven Verlusten zu kämpfen haben, die zu Geschäftsaufgaben bis hin zu einem Funktionsverlust als Einzelhandelslage führen können, während z.B. der nördliche Kuhberg oder die Christianstraße - bedingt durch die Nähe zum geplanten Einkaufszentrum - sich ggf. stabilisieren und evtl. profitieren können."</i></p> <p>Hiernach steht fest, dass nicht einmal Ihr Haus damit rechnet, dass der südliche Bereiche der gewachsenen Lagen von irgendwelchen Synergien profitieren wird. Die nur suboptimale Anbindung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums behindert ausweislich Seite 88 der Bebauungsplanbegründung das Aus-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In Bezug auf die untersuchungsrelevanten Warengruppen verfügt das in Rede stehende Geschäft ausschließlich über ein Angebot in den Bereichen PBS/ Bücher/ Zeitungen/ Zeitschriften, Bekleidung/ Textilien, GPK/ Haushaltswaren und Spielwaren/ Hobbyartikel. In den Branchen mit den größten Verkaufsflächenanteilen (Spielwaren, Bekleidung) fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 20 % bis maximal 30 % in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. Zudem ist zu beachten, dass sich der prognostizierte Vorhabenumsatz gegenüber allen Anbietern in der Innenstadt mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot umverteilen wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>maß der Synergieeffekte, sodass jedenfalls ab dem südlichen Bereich des Großfleckens mit keinerlei positiven Auswirkungen zu rechnen sein wird.</p> <p>Auf welche Weise vor diesem Hintergrund dennoch konstatiert wird, "dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sein wird.", bleibt unerfindlich. Es steht fest, dass das Einkaufszentrum für unsere Auftraggeberin zu knapp 40% Umsatzeinbußen führen wird, wobei ebenso feststeht, dass Synergieeffekte zugunsten unserer Auftraggeberin nicht eintreten werden.</p> <p>Da auch die übrigen Betriebe in diesem Bereich in vergleichbarer Weise betroffen sein werden, ist die Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums in diesem Bereich konkret gefährdet und wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Es ist mit der Geschäftsaufgabe zu rechnen.</p> <p>Die Bebauungsplanung bzw. die in ihrem Rahmen eingeholten Gutachten lassen auch keinerlei schlüssiges Konzept erkennen, welche "Kompensationsmaßnahme" für eine Entlastung des Hauptgeschäftszentrums sorgen sollen. Die auf Seite 89 der Bebauungsplanbegründung dargestellten Fördermaßnahmen für die Innenstadt sind teilweise un schlüssig, teilweise aber schon nebulös formuliert. Wenn es z. B. heißt, dass es im Maßnahmenbereich "Einzelhandel" hauptsächlich darum gehen müsse, die Entwicklung am südlichen Großflecken, in der Holsten- und in der Lütjenstraße zu stabilisieren, indem "eine Entwicklung, die sich in jüngster Vergangenheit im Bereich des üblichen Großfleckens abzeichnet, die Anmietung von kleinteiligem Fach-Einzelhandel", zu unterstützen sei, so ist nicht klar, welche Entwicklungen genau gemeint sind und vor allen Dingen wie diese Entwicklungen unterstützt werden sollen. Ebenso wenig ist auch nur ansatzweise erkennbar, auf welche Weise die Bildung von Standortgemeinschaften zu einer Stabilisierung und Profilierung beitragen soll. Ausweislich der Verträglichkeitsanalyse wird es zu Umsatzrückgängen von knapp 40 % kommen. Dieser Umsatzrückgänge werden sich mit Sicherheit nicht durch Standortgemeinschaften kompensieren lassen.</p> <p>Auch die Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem nördlichen Großflecken bleibt als Maßnahme den Verkehr betreffend nebulös. Die einzig wirksame Maßnahme, die möglicherweise dazu der Lage wäre, die Auswirkungen des Vorhabens auf das gewachsene Zentrum am Großflecken zumindest zu reduzieren, wäre eine - tatsächlich nicht denkbare- Verkürzung des Fußweges.</p> <p>Insgesamt stellen sich die ins Auge gefassten Kompensationsmaßnahmen als ungeeignet, jedenfalls aber als unzureichend dar.</p> <p>Die Umsatzeinbußen werden sich durch diese Maßnahmen nicht kompensieren lassen, da die Kaufkraft begrenzt ist</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Da sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen auf alle Anbieter mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot verteilen (siehe oben) und zugleich eine mögliche Umsatzeinbuße von der Wettbewerbsfähigkeit eines jeden Geschäftes abhängt, ist ein auf den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beruhender Rückschluss über einzelbetriebliche Umsatzeinbußen nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die zitierte Angabe von 39 % ausschließlich auf Umsatzumverteilungen in der Branche Sport und Freizeit bezieht, die von dem hier in Rede stehenden Einzelhandelsbetrieb nicht geführt wird.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Da sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen auf alle Anbieter mit einem entsprechenden warengruppenspezifischen Angebot verteilen (siehe oben) und zugleich eine mögliche Umsatzeinbuße von der Wettbewerbsfähigkeit eines jeden Geschäftes abhängt, ist ein auf den prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beruhender Rückschluss über einzelbetriebliche Umsatzeinbußen nicht möglich. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die zitierte Angabe von 39 % ausschließlich auf Umsatzumverteilungen in der Branche Sport und Freizeit bezieht, die von dem hier in Rede stehenden Einzelhandelsbetrieb nicht geführt wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
130	<p>und ein Großteil der Kundenströme aus Bequemlichkeit sich bei ihren Einkäufen auf das Parkplatz nah belegene Einkaufszentrum im Sager-Viertel beschränken wird.</p> <p>Durch die Planung wird dem Unternehmen unserer Auftraggeberin die wirtschaftliche Grundlage entzogen. Die Umsatzrendite des Unternehmens unserer Auftraggeberin bewegt sich unter 8%. Sollte sich auch nur ein Teil der nach der Verträglichkeitsanalyse zu erwartenden Umverteilungen realisieren, müsste das Geschäft mit Sicherheit aufgegeben werden.</p> <p>Den vorbezeichneten Ausführungen lässt sich des Weiteren ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme entnehmen. Auch dieser Belang steht der Planung entgegen.</p> <p>Wir würden Sie vor diesem Hintergrund bitten, die Einwendungen unser Auftraggeberin bereits jetzt zum Anlass zu nehmen, die Planung zu überdenken und die Planungsidee zu verwerfen. Sie lässt sich schlechterdings nicht in zulässiger Weise realisieren.</p> <p><b><u>RAe Ruge - Purrucker - Makowski, Postfach 36 44, 24035 Kiel - 11.12.2012</u></b></p> <p>Herr XXX hat uns als Eigentümer der Liegenschaft Kuhberg XX bis XX mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt. Eine auf uns lautende Vollmacht wird in beglaubigter Abschrift beigelegt.</p> <p>Die Immobilie Kuhberg XX bis XX wird als Geschäfts- und Ärztehaus genutzt. Sie ist vermietet an eine Apotheke, eine Hautarztpraxis, eine Zahnarztpraxis, eine Lungen-Facharztpraxis, eine Internistische Praxis, eine gynäkologische Praxis, eine Anwaltskanzlei und eine Steuerberaterkanzlei.</p> <p>Unser Auftraggeber muss befürchten, dass durch das in Planung befindliche Einkaufszentrum die bislang gute Vermietungslage nachhaltig beeinträchtigt wird. Er wendet sich daher gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 "Einkaufszentrum Sager Viertel" sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><b><u>A. Allgemeine Einwendungen und Bedenken.</u></b></p> <p><b><u>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot</u></b> Der angestrebte Bebauungsplan ist unzulässig. Er verstößt gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzt damit das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG. Gleiches gilt für geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Im Hinblick auf den Einzelhandel zählt es zu den Grundsätzen</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>und Zielen der Raumordnung, dass die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein soll.</p> <p>Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Neumünsters bestehen zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung des Zentralitätsgebots.</p> <p>Allerdings konstatiert der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (im Folgenden: LEP) auch ein Beeinträchtungsverbot. Unter Ziff. 2.8 4Z heißt es im LEP:</p> <p><i>"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden."</i></p> <p>Im Grundsatz gilt, dass Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen sich am örtlichen Bedarf ausrichten sollen. In einem Oberzentrum wie der Stadt Neumünster sind zwar grundsätzlich auch andere Größenordnungen vorstellbar. Dies steht allerdings ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen und gegebenenfalls auch anderen Nachbargemeinden nicht gefährdet werden (Ziff. 2.8 B zu 1,2 LEP).</p> <p>Wesentlicher Prüfungsmaßstab für die räumliche Verträglichkeit ist das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung:</p> <p><i>"Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren (...) innerhalb der Standortgemeinde darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (...). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbarten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt."</i> (Ziff. 2.8 B zu 4 LEP).</p> <p>Nach dem LEP ist also für die räumliche Verträglichkeit das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt über-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Im Regionalplan Planungsraum III 2000 wird der LEP insoweit konkretisiert. Unter Ziff. 6.5.2 des Regionalplans Planungsraum III 2000 (im Folgenden: RP) erhält der Nahbereich der Stadt Neumünster unter anderem die folgende Planvorgabe:</p> <p><i>"In der Innenstadt sind besonders der Bereich der Sagerischen Fabrik (...) durch die Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie durch eine Verbesserung der Verkehrsfunktion weiter zu entwickeln. Für den weiteren Einzelhandel in der Innenstadt sind im Rahmen eines Citymanagements die Bestandssicherung, eine Verbesserung des Branchenmixes und eine Imageverbesserung anzustreben."</i></p> <p>Der RP konkretisiert also den LEP insoweit, als beschrieben wird, dass dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung dadurch Rechnung getragen wird, dass die Ansiedlung von <u>kleinteiligem Facheinzelhandel</u> etc. vorgesehen ist. Darüber hinaus ist es ausdrückliche Zielvorgabe des RP, die Verkehrsfunktion zu verbessern.</p> <p>Der beabsichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebau-</p>	<p>nehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b> Der Einwander vertritt die Auffassung, dass in einem Einkaufszentrum anscheinend nur großflächiger Einzelhandel anzutreffen ist. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich vielmehr durch einen Mix von Betriebsgrößen und -arten aus. Dem Regionalplan III aus dem Jahr 2000 wird somit nicht widersprochen; ein Regionalplan aus dem Jahr 2000 kann kaum dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 konkretisieren. Mit dem Verkehrskonzept Innenstadt soll ausdrücklich ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt geleistet werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>ungsplan verkehren die Planungsziele ins Gegenteil: Es findet keine Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten statt, sondern vielmehr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der unstreitig zu einer eklatanten Beeinträchtigung des vorhandenen Einzelhandels im Stadtzentrum führen wird. Darüber hinaus wird sehenden Auges ausgerechnet im verkehrlich unstreitig schlecht angebundenen Sager-Viertel ein Angebot geschaffen, das ausdrücklich nicht nur Neumünsteraner Bürger, sondern auch Bürger der umliegenden Gemeinde und Städte ansprechen soll, was - ebenso unstreitig - zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen wird.</p> <p>Die nach den Zielvorgaben vorgesehene Verbesserung der Verkehrsfunktion wird durch die Planung nicht nur nicht umgesetzt, sondern nachgerade konterkariert.</p> <p>Das Anpassungsgebot von § 1 Abs. 4 BauGB ist damit verletzt, der Bebauungsplan unzulässig. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>II. Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot.</u> Es wurde bereits oben unter A I. ausgeführt, dass der LEP als ausgewiesenes Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehende Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Der LEP geht unter Ziff. 2.8 B zu 4 ausdrücklich davon aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine zentrumsbildende Funktion annehmen können und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche wie z. B. der gewachsene Ortskern gefährdet sein können. Aus diesem Grunde konstatiert der LEP gerade das Beeinträchtungsverbot.</p> <p>Vorliegend ist zwar einzuräumen, dass der Bebauungsplan das streitgegenständliche Einkaufszentrum im Innenstadtbereich vorsieht.</p> <p>Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Neumünster nicht mit dem Plangebiet identisch ist, sondern vielmehr durch den Mühlenteich eine räumliche wie auch funktionale Trennung vorhanden ist.</p> <p>Diese räumlich funktionale Trennung ist im Grunde genommen auch unstreitig. Auch in der Bebauungsplanbegründung auf Seite 73 wird ausgeführt, dass dem Mühlenteich eine Trennwirkung zukomme und der Anschluss des Bebauungsplansgebietes an die existierende Hauptlage "suboptimal" sei. Auch auf Seite 87 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass diese optimale Anwendung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der vermeintlichen Synergieeffekte behindere.</p> <p>Der gewachsene zentrale Einkaufsbereich um den Großflecken beginnt - vom Sager-Viertel aus gesehen - erst nach</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>der deutlichen Grüngürtelzäsur, die durch den Mühlenteich noch verstärkt wird. Der zentrale Einkaufsbereich beginnt am Großflecken jenseits des Grünzugs, der die Schwale in ihrem gesamten Verlauf zwischen Klaus-Groth-Straße und Mühlenteich umgibt. Der zentrale Einkaufsbereich setzt sich dann in Richtung Süden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße / Altonaer Straße fort.</p> <p>Die Zäsur ist von derartiger Deutlichkeit, dass von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sager-Viertels mit dem Zentrum Großflecken nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem Aussterben der bisherigen, gewachsenen Innenstadt auszugehen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der im gewachsenen Innenstadtbereich problematischen Parkplatzsituation werden die Kundenströme das Parkplatzangebot des geplanten Einkaufszentrums nutzen und dem Innenstadtbereich den Rücken kehren. Lediglich vom Einkaufszentrum nicht angesprochene Sortimente werden im Innenstadtbereich eine reelle Überlebenschance haben. Wegen der breiten Aufstellung der Sortimente im Einkaufszentrum wird dies im Umkehrschluss allerdings nur wenige Einzelhandelsinstitutionen treffen. Eine große Anzahl der gewachsenen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich Großflecken wird entweder in das geplante Einkaufszentrum umzusiedeln versuchen oder jedenfalls vom Großflecken aus gesehen jenseits des Mühlenteichs Fuß zu fassen versuchen, um von den Besucherströmen des geplanten Einkaufszentrums noch profitieren zu können.</p> <p>Im Bereich Großflecken ist damit aber mit hohen Leerständen und aufgrund ins Bodenlose fallender Mietpreise mit städtebaulich unliebsamen Restnutzungen (1 Euro-Ramschläden, Schnellimbissbuden, Spielhallen etc.) zu rechnen. Städtebaulich ist im schlimmsten Falle gar mit einem Umkippen des bisher gesunden, vitalen und vielfältigen Einzelhandelszentrums am Großflecken zu rechnen.</p> <p>Dies soll gerade durch die landesplanerische Vorgabe des Beeinträchtigungsverbots verhindert werden.</p> <p>Auch insoweit ist der Bebauungsplan also unzulässig.</p> <p><u>III. Verstoß gegen das - interne - Kongruenzgebot</u> Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass in Oberzentren wie der Stadt Neumünster großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen und spezial-</p>	<p>12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>sierten Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zulässige Größenordnung des Einzelvorhabens noch mit dem Grundsatz des Erhalts einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur vereinbar sein soll. Diese „Kongruenz nach innen“ begrenzt die zulässige Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung. Diese muss die Erfordernisse einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur berücksichtigen. Größenordnungen, die das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, gefährden oder die Neuansiedlung von weiteren Betrieben behindern, verstoßen gegen das Kongruenzverbot und sind unzulässig (vgl. hierzu Ziff. 2.8 B zu 5 LEP).</p> <p>Die vorgesehene Planung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusätzlich 22.800 m<sup>2</sup> ist offensichtlich inkongruent.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass gemäß Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen aus der vorgesehene Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern diverse Verkaufsflächen ausgeklammert werden.</p> <p>So zählen die folgenden Anlagen gemäß Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen nicht zu diesen 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obschon es sich hierbei nach dem Wortsinn, eigentlich um klassische Verkaufsflächen handelt: Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Apotheken, Friseure, Reisebüros.</p> <p>Obwohl darüber hinaus eigentlich Freiverkaufsflächen nach den Begriffsbestimmungen zu den Verkaufsflächen gehören, zählt die Passage selbst (Mall) nicht zu den Verkaufsflächen, obwohl dort Verkaufsaktionen stattfinden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausklammerung von Verkaufsflächen, die den eigentlichen Wortsinn von "Verkaufsflächen" entgegensteht, ist vermutlich von rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen und nicht lediglich von 22.800 Quadratmetern.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der Verkaufsfläche im Sinne der BauNVO weiter fasst.</p> <p>Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Allerdings hat die Rechtsprechung diesen Begriff heute umfassend ausgelegt und geklärt. Maßgeblich ist danach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den <i>Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt</i> sind, also alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 11 BauNVO Randnummer 53 d). Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereich, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4</p>	<p><b>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</b> Die Stadt ist befugt, die Verkaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>C 36.87). Ebenso ist einzubeziehen der Eingangsbereich sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen (VGH München, Urteil vom 05.02.2007 - 2 B VerwG 05.1571-, VGHE BY 60 Seite 59). Auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassen-Vorraum sowie ein Windfang sind nach dieser Rechtsprechung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Restriktionen aus Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind also mit der geltenden Rechtsprechung unvereinbar.</p> <p>Letztlich wird man allerdings die Frage der Begriffsbestimmung sowie der Verkaufsfläche vorliegend dahingestellt sein lassen können, da selbst eine Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als offensichtlich inkongruent zu bezeichnen ist.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen im fraglichen Bereich sind ganz und gar auskömmlich und werden der Rolle der Stadt Neumünster als Oberzentrum vollständig gerecht.</p> <p>Eine Zunahme der Verkaufsflächen um 22.800 m<sup>2</sup> würde zu einem erheblichen Flächenüberhang führen, der sich schädlich auf den Innenstadtbereich auswirken würde. Die Bevölkerungszahl des Einzugsgebiets sowie die Gesamtkaufkraft gibt eine Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens, wie es geplant ist, nicht her.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Auftrag der Stadt Neumünster erstellte Verträglichkeitsanalyse von Julia Hagemann und Stefan Kruse aus April 2012 eine Kongruenzprüfung im eigentlichen Sinne vermissen lässt. Ein tatsächliches Ins-Verhältnis-Setzen der vorhandenen Verkaufsflächen zu den zusätzlichen geplanten Verkaufsflächen findet nicht statt.</p> <p>Selbst aus dem, was an Gutachtenlage der Bebauungsplanung zugrunde liegt, lässt sich allerdings ohne weiteres der Verstoß gegen das Kongruenzgebot belegen. Dies wird auch von der Planbehörde erkannt. Unter 2.4.2 der Begründung (Seite 77) heißt es, dass die Umsatzverteilungen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39% im Hauptgeschäftszentrum sowie 22% an sonstigen Standorten erreichen. Es wird erkannt, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem, - aber nicht nur - in den Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit durch das Vorhaben erheblich unter Druck geraten wird.</p> <p>Auch die Verträglichkeitsanalyse ist insoweit eindeutig. Nach ihr werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum wegen Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u. a. zum Wegbrechen bestehender Läden führen.</p> <p>In der Begründung heißt es dann weiter auf Seite 77:</p> <p><i>"Die negativen Auswirkungen gilt es seitens der Stadt Neu-</i></p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der in der Stellungnahme hergestellte Zusammenhang zwischen dem landesplanerischen Kongruenzgebot und dem Verhältnis zwischen vorhandener und zusätzlicher Verkaufsfläche ist inhaltlich nicht korrekt.</p> <p>Das in der Stellungnahme eingeforderte „Ins-Verhältnis-Setzen“ lässt sich aus einer bundesweiten Studie ableiten, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Zahlen (15 % der vorhandenen Verkaufsfläche bzw. 15.000 m<sup>2</sup>) werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächenzuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...].“</i></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>münster mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen."</i></p> <p>Tatsächlich aber lassen sich die elementaren negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Lagen insbesondere im Bereich des Großfleckens nicht "hinwegwägen". Zu gravierend ist der Einschnitt, der auch nicht teilweise durch die immer wieder nebulös in der Bebauungsplanbegründung angedeuteten "Synergien" aufgefangen wird.</p> <p>Auch der Bebauungsplanbegründung lässt sich unzweifelhaft entnehmen, dass jedenfalls der Bereich Großflecken von etwaigen Synergien nicht profitieren können.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund fehlender innerer Kongruenz ist das Planvorhaben also im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung unzulässig.</p> <p><u>IV. Verstoß gegen Belange des Denkmalschutzes</u> Der beabsichtigte Bebauungsplan steht auch im Widerspruch zu der Planleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums befinden sich unstrittig eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelinkirche, Am Teich 9 u. 10), erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle) und diverse weitere schützenswerte, teils sogar geschützte Bausubstanz. Das Ensemble der noch vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude der Tuchmacherei Sager &amp; Söhne dürfte darüber hinaus einen erheblichen Belang darstellen, der der Planung im Ergebnis entgegensteht.</p> <p>Allein das eingetragene Kulturdenkmal St. Vicelinkirche steht der Planung entgegen. Allein die vorgesehene bogenartige Umbauung wird in keiner Weise den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gerecht.</p> <p>Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Vorhaben das Sakralgebäude erdrücken wird. Dies gilt umso mehr, als die maximale Gebäudehöhe mit 42,10 m über N.N. die Kirche buchstäblich in den Schatten stellen wird. Vom Gänsemarkt aus bzw. vom Kuhberg und vom Großflecken aus betrachtet wird das Sakralgebäude nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Kirche würde durch das Vorhaben in eine unerträgliche Hinterhofsituation gedrängt.</p> <p>Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein a.F. bzw. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein n.F. ist ausgelöst. Es ist unvorstellbar, dass die hier erforderliche Zustimmung der Oberen Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): „Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Ob es eine Beeinträchtigung von Denkmalen gibt oder ob die vorliegende Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalbehörden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auch insofern ist der in Aufstellung befindliche B-Plan rechtswidrig.</p> <p>Weitere Denkmalschutzbelange sind berührt.</p> <p>So ist festzustellen, dass die als Sondergebiet dargestellte Fläche den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße als bebaubare Flächendarstellung überdeckt. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben, was kaum aus denkmalpflegerischer Sicht gebilligt werden könnte.</p> <p>Weiter sind diverse Gebäude im Plangebiet als künftig abzubrechen dargestellt, von denen mehrere als Kulturdenkmäler anzusehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude der Fabrik Sager, Fabrikstraße 2 und das Kurierhaus, Gänsemarkt 1 bis 3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmäler ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalbuch eingetragen sind.</p> <p>Weitere Kulturdenkmale sind in der unmittelbaren Umgebung erheblich betroffen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Umwelt Abteilung Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 16.02.2012.</p> <p>Insgesamt wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Denkmalschutzbelange in dieser Form nicht in Kraft treten können.</p> <p><u>V. Entgegenstehende Belange des ruhenden und fahrenden Personen- und Güterverkehrs</u></p> <p>Die beabsichtigte Planung steht des Weiteren auch im Widerspruch zu der Planleitlinie aus § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden sollen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist nicht sichergestellt (1.). Darüber hinaus fehlt es auch an den notwendigen Stellplätzen (2.).</p> <p>1.</p> <p>Bereits die Verkehrsanalyse, wie sie von Seiten Ihres Hauses im Rahmen des Beteiligungsforums vorgestellt wurde, geht rechnerisch von rund 8.200 Kfz pro Tag im Querschnitt aus, davon 90 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden 470 Kfz pro Stunde im Zu- und 500 Kfz pro Stunde im Abfluss zugrunde gelegt. 60 % hiervon sollen reiner Neuverkehr sein. Diese Zahlen wurden auch den Verkehrs-</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>analysen zugrunde gelegt.</p> <p>Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ausgesprochen problematisch. In den Stoßzeiten ist eine Staubildung mit verhältnismäßig langen Wartezeiten an sämtlichen neuralgischen Punkten zu beobachten.</p> <p>Bei einer Verkehrszunahme um 60 % (Zuwachs Neuverkehr) wird der Verkehr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erliegen kommen.</p> <p>Dies schadet allerdings nicht nur dem Einzelhandel im gesamten Innenstadtbereich, da sich Verbraucher bevorzugt in die verkehrlich besser erschlossenen Vorstadtbereiche (z.B. FOC) zurückziehen, sondern gleichsam den Anwohnern durch eine erhebliche Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmissionen, die von der zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgehen.</p> <p>Eine flüssige Erschließung des Sager-Viertels setzte eine direkte und großzügige Anbindung an die Hauptverkehrs-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Verkehre in Neumünster werden nicht um 60 % zunehmen. Insgesamt wurde mit 60 % Neuverkehr in Bezug auf die Verkehrserzeugung des EKZ (also mit rd. 4.900 Kfz / Tag im Querschnitt) gerechnet. Die leistungsgerechte Verkehrsabwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten zeigen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind im Prognose-Nullfall aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) tags und 61,1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen an diesem Immissionsort liegen im Prognose-Planfall bei + 0,6 dB(A) tags und +0,5 dB(A) nachts. Die Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant. Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, der gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zur Baugenehmigung einen entsprechenden Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erbringen muss. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p> <p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) nehmen die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Immissionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbelastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gesehen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen einschließlich</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>adern woraus, die nicht gewährleistet ist. Ein schlüssiges Ausbaukonzept, um die ohnehin schon grenzwertige Verkehrslage in den Griff zu bekommen, geschweige denn die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, liegt nicht vor.</p> <p>Ein ansatzweise schlüssiges Konzept, wie das Verkehrsproblem gelöst wird, lässt sich weder dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf, noch seiner Begründung entnehmen. Stattdessen lässt sich Seite 96 der Begründung vielmehr entnehmen, dass allein durch eine Optimierung der Leistungsfähigkeit des Stadtringes keine spürbare Verkehrs-entlastung der Innenstadt erreicht werden würde. Es ist weiter ausgeführt, dass Berechnungen mit dem Verkehrsmodell ergeben hätten, dass die Verkehrsreduzierung am Großflecken und am Kuhberg bei 100 Kfz liegen würde.</p> <p>Die ausgesprochen kostspieligen Maßnahmen, die alternativ erwogen werden, werden also nicht ansatzweise in der Lage sein, einen flüssigen und zügigen Verkehr sicherzustellen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahlen, die der Verkehrsanalyse, die im Rahmen des Beteiligungsforums zugrunde gelegt wurde, keineswegs realistisch sein dürften. Es ist mit einem wesentlich größeren Anlauf und damit auch mit einer viel größeren Zunahme des Neuverkehrs zu rechnen, als bislang zugrunde gelegt wurde.</p> <p>2.</p> <p>Darüber hinaus ist besonders drängend das Stellplatzproblem. Hierfür ist nicht ansatzweise ein schlüssiges Konzept vorgelegt worden.</p> <p>Die Stellplatzsituation im Neumünsteraner Innenstadtbereich stellt ohnedies ein großes Problem für alle Gewerbetreibenden dar. In den Stoßzeiten besteht kaum eine Möglichkeit, sein Fahrzeug innenstadtnah abzustellen.</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum wird sich das Problem eklatant vergrößern. Dies deshalb, weil nicht ansatzweise ausreichend Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgesehen sind.</p> <p>Als Richtzahl sieht der Stellplatzerlass für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Bei 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten also zwischen 1.150 und 2.300 Stellplätze, davon 90 % für die Besucher hergestellt werden.</p> <p>Selbst wenn man die Großflächigkeit der Gesamtanlage außer Betracht ließe und lediglich für erforderlich hielte, dass ein Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche hergestellt würde, so ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von immer noch 767 Stellplätzen. Dass diese nicht auf dem 3. Obergeschoss des Einkaufszentrums selbst Platz finden, ist offensichtlich. Dass die überschüssigen Fahrzeuge dann allerdings den übrigen innerstädtischen Bereich blockieren werden, ist ebenso offensichtlich.</p>	<p>der Anpassung der Signalprogramme sind geeignet, eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach. Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit der im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das ist falsch. Die prognostizierten Verkehre liegen eher im oberen Bereich der Prognosebandbreite.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Neumünster verfügt im Bestand mit über 3.000 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrumsbereich über ein gutes Parkraumangebot. Problematisch ist dagegen der unterschiedliche Nutzungsgrad der einzelnen Parkieranlagen. Durch das geplante Parkleitsystem, in das neben den neuen Stellplatzanlagen auch bestehende Parkierbereiche eingebunden werden sollen, wird eine gleichmäßigere Verteilung des Parksuchverkehrs unterstützt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch die Errichtung von Stellplätzen auf dem geplanten Einkaufszentrum und durch den Neubau des Parkhauses am Bahnhof können die notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die Planung verstößt demgemäß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB.</p> <p><u>VI. Verstoß gegen die Belange der Wirtschaft</u> Die beabsichtigte Planänderung steht auch im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Zulassung eines Einkaufszentrums, wie es aktuell geplant ist, würde aufgrund des dort zugelassenen - umfassenden - Sortiments die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb aussetzen, in dem diese unterliegen würden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment zu behaupten, wie es voraussichtlich im Einkaufszentrum angesiedelt wird. Die Konsequenz wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe um den Großflecken herum schließen müssen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch gefährdet.</p> <p>Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse unstrittig. Es ist einerseits sicher, dass die Umverteilungswerte von bis zu 39% sehr hoch sind. Es ist weiter sicher, dass die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Geschäftszentrum zu Betriebsaufgaben und einem Wegbrechen der bestehenden Läden führen wird.</p> <p>Dem stehen auch keinerlei Synergieeffekte gegenüber, von denen die Einzelhändler im Bereich des Großfleckens auch nur ansatzweise profitieren könnten. Grund hierfür ist die unstrittig bestehende Trennwirkung des Mühlenteiches (vgl. Seite 74 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Es ist sicherlich zutreffend, dass von Ihrem Hause das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum sowohl im Standard-, als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig bewertet wird (vgl. Seite 73 der Bebauungsplanbegründung). Problematisch ist aber, dass diese offenbar erwünschten Standard- und auch höherwertigen Segmente nicht "herbeigeplant" werden können. Hierzu bedürfte es in erster Linie einer steigenden Kaufkraft, die allerdings nicht erwartet werden kann.</p> <p>Fehlgehend ist offensichtlich auch die auf Seite 73 der Bebauungsplanbegründung vorzufindende Einschätzung, dass das Fehlen moderner Betriebsgröße im Kernbereich der Innenstadt der Ansiedlung namhafter Labels entgegenstehe. Es ist allgemein bekannt, dass die Exklusiv-Label ausschließlich, die hochwertigen Label zumindest ganz überwiegend (Ausnahmen: Appellath&amp;Cüpper, Anson's) mit relativ kleinen Betriebsgröße auskommen (so genannte Boutiquen-Dimension).</p> <p>Jedenfalls aber seit Eröffnung des DOC erscheint es als ausgeschlossen, dass es dem Vorhabenträger gelingen wird.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>hochwertige oder gar Exklusiv-Label in die Innenstadt zu locken. Die Kaufkraft der hierdurch angesprochenen Kundenklientel dürfte in Neumünster und der Umgebung über Gebühr abgedeckt sein durch das DOC.</p> <p>Zu erwarten ist daher, dass sich tatsächlich im gegenständlichen Einkaufszentrum lediglich Versorgungsbetriebe im Standardsegment ansiedeln werden, die allerdings in unmittelbarer Konkurrenz zu den gewachsenen Lagen stehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verträglichkeitsanalyse auch in keiner Weise schlüssig. Sie lässt jegliche Auseinandersetzung mit der tatsächlich vorhandenen pro Kopf Kaufkraft in Neumünster und der näheren Umgebung vermissen.</p> <p><b><u>B. Besondere Einwendungen und Bedenken.</u></b></p> <p>Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unseres Auftraggebers wurden in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Was zunächst den Apothekenstandort in der Immobilie unseres Auftraggebers anbelangt, so ist damit zu rechnen, dass dieser nicht aufrechterhalten werden kann. Zumindest eine Apotheke wird sich voraussichtlich auch im neu geplanten Einkaufszentrum ansiedeln. 350 m<sup>2</sup> sind in Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzung für medizinische und orthopädische Artikel vorgesehen. Darüber hinaus ist gemäß der Begriffsbestimmung in Ziff. 1.1.4 festgestellt, dass Flächen, die von Apotheken im Einkaufszentrum in Anspruch genommen werden, nicht zur Verkaufsfläche zählen. Das bedeutet, dass prinzipiell trotz der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 22.800 Quadratmetern weitere nahezu beliebig große Flächen für Apotheken angeboten werden könnten.</p> <p>Da gleichsam gemäß Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen die Ansiedlung von Ärzten bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 3.500 Quadratmetern möglich ist, muss befürchtet werden, dass die Mieter sich in das Sondergebiet umorientieren werden.</p> <p>Diese Befürchtung gilt umso mehr, als die Immobilie unseres Auftraggebers durch die geplanten Maßnahmen des Verkehrs, aber auch schon allein durch die Zunahme des Verkehrs erheblich immissionsbeeinträchtigt sein wird. Es geht dabei einmal um Lärmimmissionen ausgelöst durch den Betrieb des Einkaufszentrums als solches (gewerbliche Immissionen), als auch durch den Kraftfahrzeug- und Lieferverkehr. Des Weiteren ist auch mit erheblich zunehmenden Abgasimmissionen zu rechnen. Die Lärm- und Abgasimmissionen werden allerdings geradezu zwangsläufig zu Leerständen bei unserem Auftraggeber führen, da die Arztpraxen ein Mehr als ohnehin schon vorhandenen Lärm- und Geruchsmissionen nicht verkraften können.</p> <p>Nach der Begründung des Bebauungsplans ist die vor der Immobilie unseres Auftraggebers belegene Kreuzung in ihrem</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Bebauungsplangebiet wird sich nur eine (1) Apotheke ansiedeln können.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Bauleitplanung ist kein Instrument zur Verhinderung des Wettbewerbs.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Bei der Beurteilung der Veränderungen aus Verkehrslärm vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall am Gebäude des Einwenders zeigt sich, dass diese unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen und somit nicht weiter beurteilungsrelevant sind. Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm sind am Gebäude des Einwenders nicht zu erwarten, da bereits an deutlich näher gelegenen Immissionsorten die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm u. a. deutlich unterschritten werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>jetzigen Ausbauzustand überlastet. Es werden verschiedene Verkehrskonzepte diskutiert, wie die ohnehin schon eingespannte und sich noch verschärfende Verkehrssituation gelöst werden soll.</p> <p>Eine Variante sieht bei flankierende Verkehrs-entlastungs- und Beruhigungsmaßnahmen, die Offenhaltung des Großfleckens und den Ausbau des Knotenpunktes Kuhberg / Am Teich / Christianstraße für die Erschließung des geplanten Einkaufszentrums vor. In dieser Variante wird der Ausbau des Knotens um Abbiegespuren für die aus Süden bzw. Norden kommenden Einkaufsverkehr erforderlich. Lediglich die Fahrspuren in der Christianstraße und der Straße Am Teich werden beibehalten. Für die Planung müssen am nordwestlichen Kuhberg-Arm auf der nördlichen Seite die Stellplätze und Bäume zwischen dem Knoten und dem Haus Nr. 38 entfallen, um Platz für die Fahrspuren zu schaffen. Am südöstlichen Arm des Kuhbergs wird zwischen dem Knoten und der Bastion eine neue Fahrspur Linksabbieger eingebaut.</p> <p>Durch diese Maßnahme würde die Immissionsbelastung auf die Immobilie unseres Auftraggebers unzumutbar entwertet. Einer der Hauptknotenpunkte für den Besucherverkehr des Einkaufszentrums im Sager Viertel läge unmittelbar vor der Immobilie unseres Auftraggebers.</p> <p>Nach der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 104 vom 05.10.2012 der Lärm Consult GmbH kommt es aber nicht einmal darauf an, welche der Varianten der Verkehrsführung ausgeführt wird. An der Kerngebietsbebauung entlang der Straßen Flensburger Straße, Kuhberg, Kieler Straße, Großflecken und Kaiserstraße werden in beiden Verkehrsvarianten im Tagesschnitt und im Nachtschnitt die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dBA tags und 55 dBA nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 64 dBA tags und 54 dBA nachts überwiegend überschritten. Auf Seite 31 des Lärmgutachtens wird verwiesen. Nach dem Gutachten gilt dies zwar bereits im Prognose Null-Fall. Allerdings wird in dem Sachverständigen-gutachten auch festgestellt, dass durch die neuen induzierten Zusatzverkehre und die Veränderung der Bebauungssituation Zunahmen der Beurteilungspegel zu erwarten sind. Ausweislich dieses Gutachtens wird im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße/Fabrikstraße sowie entlang der Fabrikstraße aufgrund der Zusatzbelastung eine Zunahme der Beurteilungspegel von bis zu 6,8 dBA tags und 5,7 dBA nachts erwartet, wodurch nicht nur die geltenden Orientierungswerte, sondern ebenfalls die Immissionswerte überschritten werden.</p> <p>Das Lärmgutachten lässt eine konkrete Prognose für den Knotenpunkt Am Teich / Kuhberg / Christianstraße vermissen. Jedenfalls in der Ausbauvariante dürften allerdings der Einheitswert der Gesundheitsgefährdung von 70 dBA-tags erreicht werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss unser Auftraggeber damit</p>	<p>Bezug nehmend auf die Luftschadstoffimmissionen wurde im Luftschadstoffgutachten der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012 an den dem Gebäude des Einwenders nächstgelegenen Immissionsorten (IO 04 und IO 05) festgestellt, dass die geltenden Grenzwerte (für die Jahresmittelwerte der Stickstoffdioxidbelastung, für Benzol, für Feinstaub(PM<sub>10</sub>) und für Feinstaub(PM<sub>2,5</sub>)) sicher eingehalten werden. Auch die Grenzwerte für Spitzenbelastungen werden eingehalten. Für das Gebäude des Einwenders ist damit ebenfalls von einer sicheren Einhaltung der geltenden Grenzwerte auszugehen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte über die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Sofern erforderlich, werden zum Schutz der von Pegelzunahmen betroffenen Bebauung entsprechend Maßnahmen zum Schallschutz geprüft. Hierzu wird seitens der Stadt Neumünster eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung zugesagt. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt wird somit rechtssicher gelöst. Die Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> In der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 104 der Stadt Neumünster der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012 sind für alle maßgebenden Immissionspunkte die Beurteilungspegel berechnet worden. Es zeigt sich, dass die Verkehrssituation durch die vorhandene bzw. im Prognose-Nullfall (ohne Einkaufszentrum) zu er-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
131	<p>rechnen, dass eine Vermietung seiner Immobilie als Ärzte- und Geschäftshaus zukünftig nicht mehr möglich sein wird. Es ist mit erheblichen wirtschaftlichen Einbußen, im schlimmsten Fall mit einer Unwirtschaftlichkeit des Betriebes als Ärzte- und Geschäftshaus zu rechnen.</p> <p>Den vorbezeichneten Ausführungen lässt sich des Weiteren ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme entnehmen. Auch dieser Belang steht der Planung entgegen.</p> <p>Wir würden Sie bitten, die Einwendungen unseres Auftraggebers bereits jetzt zum Anlass zu nehmen, die Planung zu überdenken und die Planungsidee zu verwerfen. Sie lässt sich schlechterdings nicht in zulässiger Weise realisieren.</p> <p><b><u>RAe Ruge - Purruker - Makowski, Postfach 36 44, 24035 Kiel - 11.12.2012</u></b></p> <p>Wir vertreten die kieferorthopädische Praxis XXX, XXX, XXX, Am Teich XX, 24534 Neumünster.</p> <p>Der Gegenstand unserer Beauftragung ist Ihnen bereits aus unserem Schreiben vom 28.09.2012 bekannt. Nunmehr nehmen wir nach Auswertung der Auslegungsmaterialien für unsere Auftraggeber wie folgt Stellung:</p> <p>Unsere Auftraggeberin ist eine Gemeinschaftspraxis der Kieferorthopäden XXX, XXX und XXX, die ursprünglich aus der vor 41 Jahren gegründeten kieferorthopädischen Fachpraxis von XXX entstanden ist. Die Gemeinschaftspraxis praktiziert in den Räumen Am Teich XX in Neumünster. Weiterhin wird in Itzehoe ein Praxisstandort betrieben. Neben den Teilhabern beschäftigt die Praxis insgesamt 34 Angestellte als Weiterbildungsassistenten, in der Verwaltung, in der Behandlung, in der Zahntechnik und schließlich als Auszubildende.</p> <p>Die Praxisräume in Neumünster werden auf der Grundlage eines langjährigen Mietverhältnisses genutzt und sind modern und auf den neuesten Stand der Wissenschaft und Medizintechnik ausgestattet. Dies gilt für die 7 Behandlungsplätze in Neumünster ebenso wie für das dort vorbehaltene Dentallabor sowie den Röntgenraum. Seit über 40 Jahren wird am Standort die Praxis betrieben und nimmt im mittelholsteinischen Bereich eine marktbeherrschende Position ein. Allein in den vergangenen Jahren hat unsere Mandantschaft 500.000,00 € in notwendige bauliche Veränderungen investiert.</p> <p>Unsere Mandantschaft wendet sich gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 104 "Einkaufszentrum Sager-Viertel".</p> <p><b><u>A. Allgemeine Einwendungen und Bedenken.</u></b></p>	<p>wartende Verkehrsbelastung herrührt. Die zum Knotenpunkt nächstgelegenen berücksichtigten Immissionspunkte weisen Veränderungen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm auf, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen und somit nicht weiter beurteilungsrelevant sind. Für die direkt am Knotenpunkt bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ist dies somit ebenfalls der Fall.</p> <p>Sofern der Bau oder eine wesentlichen Änderung eines öffentlichen Verkehrsweges vorgesehen ist, ist gemäß § 41 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umweltgeräusche durch Verkehrslärm hervorgerufen werden. Die Ermittlungen hierzu erfolgen, falls erforderlich, auf Grundlage einer detaillierten Straßenplanung gemäß den Berechnungsgrundlagen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>I. Verstoß gegen das Anpassungsgebot</u> Der angestrebte Bebauungsplan ist unzulässig. Er verstößt gegen die Vorgaben der Raumordnung und verletzt damit das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG. Gleiches gilt für geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Stadt Neumünster als Oberzentrum ausgewiesen. Im Hinblick auf den Einzelhandel zählt es zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, dass die Verkaufsflächen-größe der Einzelhandelseinrichtungen an der sortimentsbe-zogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortge-meinde ausgerichtet sein soll.</p> <p>Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Neumünsters be- stehen zwar keine Bedenken im Hinblick auf die Einhal- tung des Zentralitätsgebots.</p> <p>Allerdings konstatiert der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (im Folgenden: LEP) auch ein Beeinträchtungsverbot. Unter Ziff. 2.8 4Z heißt es im LEP:</p> <p><i>"Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtun- gen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfä- higkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, in- nerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden."</i></p> <p>Im Grundsatz gilt, dass Art und Umfang der Nahversorgungseinrichtungen sich am örtlichen Bedarf ausrichten sollen. In einem Oberzentrum wie der Stadt Neumünster sind zwar grundsätzlich auch andere Größenordnungen vorstellbar. Dies steht allerdings ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass die Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst oder in den zentralörtlichen und gegebenenfalls auch ande- ren Nachbargemeinden nicht gefährdet werden (Ziff. 2.8 B zu 1,2 LEP).</p> <p>Wesentlicher Prüfungsmaßstab für die räumliche Verträglichkeit ist das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raum- ordnung:</p> <p><i>"Die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Ver- sorgungszentren (...) innerhalb der Standortgemeinde darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (...). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können eine zentrumsbildende Funktion annehmen und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche, wie z.B. die Innenstadt oder den Ortskern, aber auch die Nahversorgungsstandorte sowohl der benachbar- ten zentralen Orte als auch innerhalb der Standortgemeinde gefährden. Dadurch würden die Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte und der Standortgemeinde beeinträchtigt."</i> (Ziff. 2.8 B zu 4 LEP).</p> <p>Nach dem LEP ist also für die räumliche Verträglichkeit das Beeinträchtungsverbot als Ziel der Raumordnung im</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansied- lung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfä- higkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beein- trächtigungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funkti- onsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszent- ren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Rahmen der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Im Regionalplan Planungsraum III 2000 wird der LEP insoweit konkretisiert. Unter Ziff. 6.5.2 des Regionalplans Planungsraum III 2000 (im Folgenden: RP) erhält der Nahbereich der Stadt Neumünster unter anderem die folgende Planvorgabe:</p> <p><i>"In der Innenstadt sind besonders der Bereich der Sager-schen Fabrik (...) durch die Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie durch eine Verbesserung der Verkehrsfunktion weiter zu entwickeln. Für den weiteren Einzelhandel in der Innenstadt sind im Rahmen eines Citymanagements die Bestandssicherung, eine Verbesserung des Branchenmi-</i></p>	<p>sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt übernehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegenhalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</u></b> Der Einwender vertritt die Auffassung, dass in einem Einkaufszentrum anscheinend nur großflächiger Einzelhandel anzutreffen ist. Ein Einkaufszentrum zeichnet sich vielmehr durch einen Mix von Betriebsgrößen und –arten aus. Dem Regionalplan III aus dem Jahr 2000 wird somit nicht widersprochen; ein Regionalplan aus dem Jahr 2000 kann dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 konkretisieren. Mit dem Verkehrskonzept Innenstadt soll ausdrücklich ein Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Innenstadt geleistet werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>xes und eine Imageverbesserung anzustreben."</i></p> <p>Der RP konkretisiert also den LEP insoweit, als beschrieben wird, dass dem Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung dadurch Rechnung getragen wird, dass die Ansiedlung von <i>kleinteiligem Facheinzelhandel</i> etc. vorgesehen ist. Darüber hinaus ist es ausdrückliche Zielvorgabe des RP, die Verkehrsfunktion zu verbessern.</p> <p>Der beabsichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan verkehren die Planungsziele ins Gegenteil: Es findet keine Ansiedlung von kleinteiligem Facheinzelhandel, Dienstleistungs- und Kulturangeboten statt, sondern vielmehr der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der unstreitig zu einer eklatanten Beeinträchtigung des vorhandenen Einzelhandels im Stadtzentrum führen wird. Darüber hinaus wird sehenden Auges ausgerechnet im verkehrlich unstreitig schlecht angebundenen Sager-Viertel ein Angebot geschaffen, das ausdrücklich nicht nur Neumünsteraner Bürger, sondern auch Bürger der umliegenden Gemeinde und Städte ansprechen soll, was - ebenso unstreitig - zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen wird.</p> <p>Die nach den Zielvorgaben vorgesehene Verbesserung der Verkehrsfunktion wird durch die Planung nicht nur nicht umgesetzt, sondern nachgerade konterkariert.</p> <p>Das Anpassungsgebot von § 1 Abs. 4 BauGB ist damit verletzt, der Bebauungsplan unzulässig. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>II. Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.</u></p> <p>Es wurde bereits oben unter A I. ausgeführt, dass der LEP als ausgewiesenes Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bestehende Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Der LEP geht unter Ziff. 2.8 B zu 4 ausdrücklich davon aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine zentrumsbildende Funktion annehmen können und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche wie z.B. der gewachsene Ortskern gefährdet sein können. Aus diesem Grunde konstatiert der LEP gerade das Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Vorliegend ist zwar einzuräumen, dass der Bebauungsplan das streitgegenständliche Einkaufszentrum im Innenstadtbereich vorsieht.</p> <p>Dennoch ist nicht zu verkennen, dass der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Neumünster nicht mit dem Plangebiet identisch ist, sondern vielmehr durch den Mühlenteich eine räumliche wie auch funktionale Trennung vorhanden ist.</p> <p>Diese räumlich funktionale Trennung ist im Grunde genommen auch unstreitig. Auch in der Bebauungsplanbegründung</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es ist zutreffend, dass die Landesplanung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren sowohl innerhalb der Standortgemeinde als auch in den Umlandgemeinden im Blick hat und insoweit ein Beeinträchtigungsverbot der zuvor genannten Angebotsstandorte formuliert. Das Beeinträchtigungsverbot zielt hierbei in erster Linie auf die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren ab.</p> <p>Im Rahmen der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass eben diese Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn sich das geplante Vorhaben im Rahmen der empfohlenen branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen bewegt (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>). Insbesondere für die Neumünsteraner Innenstadt ist diesbezüglich festzuhalten: Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist nicht gegeben, da auch bei zu befürchtenden Geschäftsaufgaben bestehender Einzelhandelsbetriebe die neuen Angebote im avisierten Einkaufszentrum die Versorgungsfunktion der Neumünsteraner Innenstadt über-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>auf Seite 73 wird ausgeführt, dass dem Mühlenteich eine Trennwirkung zukomme und der Anschluss des Bebauungsplansgebietes an die existierende Hauptlage "suboptimal" sei. Auch auf Seite 87 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass diese optimale Anwendung des geplanten Einkaufszentrums an den Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums das Ausmaß der vermeintlichen Synergieeffekte behindere.</p> <p>Der gewachsene zentrale Einkaufsbereich um den Großflecken beginnt - vom Sager-Viertel aus gesehen - erst nach der deutlichen Grüngürtelzäsur, die durch den Mühlenteich noch verstärkt wird. Der zentrale Einkaufsbereich beginnt am Großflecken jenseits des Grünzugs, der die Schwale in ihrem gesamten Verlauf zwischen Klaus-Groth-Straße und Mühlenteich umgibt. Der zentrale Einkaufsbereich setzt sich dann in Richtung Süden bis zum Kreuzungsbereich Wittorfer Straße/Altonaer Straße fort.</p> <p>Die Zäsur ist von derartiger Deutlichkeit, dass von einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Sager-Viertels mit dem Zentrum Großflecken nicht mehr gesprochen werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch von einer wesentlichen Beeinträchtigung bis hin zu einem Aussterben der bisherigen, gewachsenen Innenstadt auszugehen.</p> <p>Nicht zuletzt wegen der im gewachsenen Innenstadtbereich problematischen Parkplatzsituation werden die Kundenströme das Parkplatzangebot des geplanten Einkaufszentrums nutzen und dem Innenstadtbereich den Rücken kehren. Lediglich vom Einkaufszentrum nicht angesprochene Sortimente werden im Innenstadtbereich eine reelle Überlebenschance haben. Wegen der breiten Aufstellung der Sortimente im Einkaufszentrum wird dies im Umkehrschluss allerdings nur wenige Einzelhandelsinstitutionen treffen. Eine große Anzahl der gewachsenen Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich Großflecken wird entweder in das geplante Einkaufszentrum umzusiedeln versuchen oder jedenfalls vom Großflecken aus gesehen jenseits des Mühlenteichs Fuß zu fassen versuchen, um von den Besucherströmen des geplanten Einkaufszentrums noch profitieren zu können.</p> <p>Im Bereich Großflecken ist damit aber mit hohen Leerständen und aufgrund ins Bodenlose fallender Mietpreise mit städtebaulich unliebsamen Restnutzungen (1 Euro-Ramschläden, Schnellimbisstuben, Spielhallen etc.) zu rechnen. Städtebaulich ist im schlimmsten Falle gar mit einem Umkippen des bisher gesunden, vitalen und vielfältigen Einzelhandelszentrums am Großflecken zu rechnen.</p> <p>Dies soll gerade durch die landesplanerische Vorgabe des Beeinträchtigungsverbots verhindert werden.</p> <p>Auch insoweit ist der Bebauungsplan also unzulässig.</p> <p><b>III. Verstoß gegen das - interne - Kongruenzgebot</b></p>	<p>nehmen und diese sicherstellen werden.</p> <p>Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Verschiebung der Einzelhandelslagen durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt auch mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einklang steht. Zu der möglichen Selbstschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches hat das Oberverwaltungsgericht mit Urteil vom 06.11.2008 (OVG NRW 10 A 1512/07) – bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09) – wie folgt ausgeführt: <i>„Ist das Grundstück [...] somit Teil des zentralen Versorgungsbereiches, so darf dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, es werde schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB auf eben diesen Bereich haben. Diese können auch nicht damit begründet werden, dass [das Vorhaben; eigene Anmerkung] nach der Auswirkungsanalyse [...] zu Umsatzumverteilungen [...] führe. § 34 (3) BauGB dient nicht dem Konkurrentenschutz. Das Bauplanungsrecht hat nicht die Wahrung von Wettbewerbesinteressen im Blick, sondern verhält sich in dieser Hinsicht neutral. Mit der Vorschrift soll die Funktionalität des gesamten Versorgungsbereiches geschützt werden, nicht jedoch der einzelne Betrieb.“</i></p> <p>Solange die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der Neumünsteraner Innenstadt gewahrt bleiben unterliegt es folglich dem planerischen Ermessen der Gemeinde und letztendlich dem Abwägungsvorgang, ob die bei einer Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Strukturverschiebungen innerhalb der Neumünsteraner Innenstadt zu Gunsten des Vorhabens bzw. zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Kauf genommen werden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet des anzusiedelnden großflächigen Einzelhandelsbetriebes den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten. Darüber hinaus muss die Gesamtstruktur des Einzelhandels und die Bevölkerungszahl sowie die sortimentspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereiches in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>Es wird nicht übersehen, dass in Oberzentren wie der Stadt Neumünster großflächige Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, höherwertigen, langfristigen und spezialisierten Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die zulässige Größenordnung des Einzelvorhabens noch mit dem Grundsatz des Erhalts einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur vereinbar sein soll. Diese „Kongruenz nach innen“ begrenzt die zulässige Größenordnung der Einzelhandelseinrichtung. Diese muss die Erfordernisse einer ausgewogenen örtlichen Angebotsstruktur berücksichtigen. Größenordnungen, die das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären, gefährden oder die Neuansiedlung von weiteren Betrieben behindern, verstoßen gegen das Kongruenzverbot und sind unzulässig (vgl. hierzu Ziff. 2.8 B zu 5 LEP).</p> <p>Die vorgesehene Planung von Verkaufsflächen in einer Größenordnung von zusätzlich 22.800 m<sup>2</sup> ist offensichtlich inkongruent.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass gemäß Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen aus der vorgesehene Verkaufsfläche von 22.800 Quadratmetern diverse Verkaufsflächen ausgeklammert werden.</p> <p>So zählen die folgenden Anlagen gemäß Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen nicht zu diesen 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, obschon es sich hierbei nach dem Wortsinn, eigentlich um klassische Verkaufsflächen handelt: Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Apotheken, Friseure, Reisebüros.</p> <p>Obwohl darüber hinaus eigentlich Freiverkaufsflächen nach den Begriffsbestimmungen zu den Verkaufsflächen gehören, zählt die Passage selbst (Mall) nicht zu den Verkaufsflächen, obwohl dort Verkaufsaktionen stattfinden.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausklammerung von Verkaufsflächen, die den eigentlichen Wortsinn von "Verkaufsflächen" entgegensteht, ist vermutlich von rund 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen und nicht lediglich von 22.800 Quadratmetern.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Begriff der Verkaufsfläche im Sinne der BauNVO weiter fasst.</p> <p>Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Allerdings hat die Rechtsprechung diesen Beg-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stadt ist befugt, die Ver-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>riff heute umfassend ausgelegt und geklärt. Maßgeblich ist danach die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den <u>Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt</u> sind, also alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen (Söfker in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, § 11 BauNVO Randnummer 53 d). Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereich, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, Aktenzeichen 4 C 36.87). Ebenso ist einzubeziehen der Eingangsbereich sowie überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen (VGH München, Urteil vom 05.02.2007 - 2 B VerwG 05.1571-, VGHE BY 60 Seite 59). Auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassen-Vorraum sowie ein Windfang sind nach dieser Rechtsprechung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Restriktionen aus Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen sind also mit der geltenden Rechtsprechung unvereinbar.</p> <p>Letztlich wird man allerdings die Frage der Begriffsbestimmung sowie der Verkaufsfläche vorliegend dahingestellt sein lassen können, da selbst eine Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> als offensichtlich inkongruent zu bezeichnen ist.</p> <p>Die vorhandenen Verkaufsflächen im fraglichen Bereich sind ganz und gar auskömmlich und werden der Rolle der Stadt Neumünster als Oberzentrum vollständig gerecht.</p> <p>Eine Zunahme der Verkaufsflächen um 22.800 m<sup>2</sup> würde zu einem erheblichen Flächenüberhang führen, der sich schädlich auf den Innenstadtbereich auswirken würde. Die Bevölkerungszahl des Einzugsgebiets sowie die Gesamtkaufkraft gibt eine Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens, wie es geplant ist, nicht her.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Auftrag der Stadt Neumünster erstellte Verträglichkeitsanalyse von Julia Hagemann und Stefan Kruse aus April 2012 eine Kongruenzprüfung im eigentlichen Sinne vermissen lässt. Ein tatsächliches Ins-Verhältnis-Setzen der vorhandenen Verkaufsflächen zu den zusätzlichen geplanten Verkaufsflächen findet nicht statt.</p> <p>Selbst aus dem, was an Gutachtenlage der Bebauungsplanung zugrunde liegt, lässt sich allerdings ohne weiteres der Verstoß gegen das Kongruenzgebot belegen. Dies wird auch von der Planbehörde erkannt. Unter 2.4.2 der Begründung (Seite 77) heißt es, dass die Umsatzverteilungen in der summarischen Betrachtung insbesondere in Neumünster selbst sehr hohe Umverteilungswerte von bis zu 39 % im Hauptgeschäftszentrum sowie 22 % an sonstigen Standorten erreichen. Es wird erkannt, dass der bestehende Einzelhandel in der Stadt Neumünster vor allem, - aber nicht nur - in den Branchen Bekleidung / Textilien, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit durch das Vorhaben erheblich unter</p>	<p>kaufsfläche im Rahmen eines Sondergebietes selbst zu definieren, nachdem dieser Begriff in der BauNVO nicht vorkommt</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Der in der Stellungnahme hergestellte Zusammenhang zwischen dem landesplanerischen Kongruenzgebot und dem Verhältnis zwischen vorhandener und zusätzlicher Verkaufsfläche ist inhaltlich nicht korrekt.</p> <p>Das in der Stellungnahme eingeforderte „Ins-Verhältnis-Setzen“ lässt sich aus einer bundesweiten Studie ableiten, die das Deutsche Institut für Urbanistik, das Büro Junker und Kruse sowie Dr. Holger Pump-Uhlmann erarbeitet haben. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Zahlen (15 % der vorhandenen Verkaufsfläche bzw. 15.000 m<sup>2</sup>) werden u. a. in einer vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Netzwerk Innenstadt NRW (2011) herausgegebenen Arbeitshilfe zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren genannt.</p> <p>Jedoch ist hierbei immer der Einzelfall zu betrachten. So geht aus der Arbeitshilfe deutlich hervor, dass es keine</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Druck geraten wird.</p> <p>Auch die Verträglichkeitsanalyse ist insoweit eindeutig. Nach ihr werden die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Hauptgeschäftszentrum wegen Betriebsaufgaben auch zu strukturellen Veränderungen, so u.a. zum Wegbrechen bestehender Läden führen.</p> <p>In der Begründung heißt es dann weiter auf Seite 77:</p> <p><i>"Die negativen Auswirkungen gilt es seitens der Stadt Neumünster mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen."</i></p> <p>Tatsächlich aber lassen sich die elementaren negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Lagen insbesondere im Bereich des Großfleckens nicht "hinwegwägen". Zu gravierend ist der Einschnitt, der auch nicht teilweise durch die immer wieder nebulös in der Bebauungsplanbegründung angedeuteten "Synergien" aufgefangen wird.</p> <p>Auch der Bebauungsplanbegründung lässt sich unzweifelhaft entnehmen, dass jedenfalls der Bereich Großflecken von etwaigen Synergien nicht wird profitieren können.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund fehlender innerer Kongruenz ist das Planvorhaben also im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung unzulässig.</p> <p><u>IV. Verstoß gegen Belange des Denkmalschutzes</u> Der beabsichtigte Bebauungsplan steht auch im Widerspruch zu der Planleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums befinden sich unstreitig eingetragene Kulturdenkmäler (St. Vicelinkirche, Am Teich 9 u. 10), erhaltens- und schutzwürdige Kulturdenkmäler (Am Teich 11, Bahnhofstraße 41, Courierhaus, Sagerhalle) und diverse weitere schützenswerte, teils sogar geschützte Bausubstanz. Das Ensemble der noch vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude der Tuchmacherei Sager &amp; Söhne dürfte darüber hinaus einen erheblichen Belang darstellen, der der Planung im Ergebnis entgegenstehen wird.</p> <p>Allein das eingetragene Kulturdenkmal St. Vicelinkirche steht der Planung entgegen. Allein die vorgesehene bogenartige Umbauung wird in keiner Weise den denkmalrechtlich Anforderungen gerecht.</p> <p>Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Vorhaben das Sakralgebäude erdrücken wird. Dies gilt umso mehr, als die maximale Gebäudehöhe mit 42,10 m über N.N. die</p>	<p>pauschalen Obergrenzen für verträgliche Verkaufsflächen-zuwächse gibt. So heißt es auf S. 17: <i>„Die Flächenerweiterung kann höher ausfallen, wenn in einer Innenstadt Unterausstattungen bzw. eklatante Angebotslücken zu beseitigen sind oder auch wenn die Größenstruktur der innerstädtischen Läden nicht mehr modernen Ansprüchen genügt. [...] Ein Überschreiten [...] setzt jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Durchführung von Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter voraus [...].“</i></p> <p>Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So wurde in Bezug auf das Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen bildet. Diese Untersuchung weist auch darauf hin, dass die Neumünsteraner Innenstadt branchenspezifische Angebotsdefizite aufweist und bezüglich der Betriebsgrößenstrukturen nicht optimal aufgestellt ist. Hier heißt es u. a. (S: 119): <i>„Die Präsenz von „Labels“ bzw. namhaften Betreibern im Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum ist sowohl im Standard- als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig zu bewerten. Das Fehlen moderner Betriebsgrößen im Kernbereich der Innenstadt steht entsprechenden Ansiedlungen jedoch derzeit ein Stückweit entgegen.“</i></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Ob es eine Beeinträchtigung von Denkmalen gibt oder ob die vorliegende Bauleitplanung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, ergibt sich aus den Stellungnahmen der Denkmalbehörden.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Kirche buchstäblich in den Schatten stellen wird. Vom Gänsemarkt aus bzw. vom Kuhberg und vom Großflecken aus betrachtet wird das Sakralgebäude nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Kirche würde durch das Vorhaben in eine unerträgliche Hinterhofsituation gedrängt.</p> <p>Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein a.F. bzw. § 7 Abs. 1 Ziff. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein n.F. ist ausgelöst. Es ist unvorstellbar, dass die hier erforderliche Zustimmung der Oberen Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auch insofern ist der in Aufstellung befindliche B-Plan rechtswidrig.</p> <p>Weitere Denkmalschutzbelange sind berührt.</p> <p>So ist festzustellen, dass die als Sondergebiet dargestellte Fläche den nordöstlichen Teil der Fabrikstraße bis zur Kaiserstraße als bebaubare Flächendarstellung überdeckt. Hiermit wird eine seit 1765 belegte Wegeverbindung aufgehoben, was kaum aus denkmalpflegerischer Sicht gebilligt werden könnte.</p> <p>Weiter sind diverse Gebäude im Plangebiet als künftig abzurechen dargestellt, von denen mehrere als Kulturdenkmäler anzusehen sind. Dies betrifft insbesondere die Stadtvilla Am Teich 7, das ehemalige Bürogebäude der Fabrik Sager, Fabrikstraße 2 und das Kurierhaus, Gänsemarkt 1 bis 3. Ein Abbruch dieser Kulturdenkmäler ist zu verhindern, denn nach § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sollen auch die Gemeinden die Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern fördern, auch wenn diese nicht in das Denkmalbuch eingetragen sind.</p> <p>Weitere Kulturdenkmale sind in der unmittelbaren Umgebung erheblich betroffen. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Umwelt Abteilung Bauaufsicht als untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neumünster vom 16.02.2012.</p> <p>Insgesamt wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die erheblichen Denkmalschutzbelange in dieser Form nicht in Kraft treten können.</p> <p><u>V. Entgegenstehende Belange des ruhenden und fahrenden Personen- und Güterverkehrs</u></p> <p>Die beabsichtigte Planung steht des Weiteren auch im Widerspruch zu der Planleitlinie aus § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet werden sollen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums ist</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nicht sichergestellt (1.). Darüber hinaus fehlt es auch an den notwendigen Stellplätzen (2.).</p> <p>1. Bereits die Verkehrsanalyse, wie sie von Seiten Ihres Hauses im Rahmen des Beteiligungsforums vorgestellt wurde, geht rechnerisch von rund 8.200 Kfz pro Tag im Querschnitt aus, davon 90 Lkw pro Tag. In den Spitzenstunden werden 470 Kfz pro Stunde im Zu- und 500 Kfz pro Stunde im Abfluss zugrunde gelegt. 60 % hiervon sollen reiner Neuverkehr sein. Diese Zahlen wurden auch den Verkehrsanalysen zugrunde gelegt.</p> <p>Bereits im jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssituation im Innenstadtbereich der Stadt Neumünster ausgesprochen problematisch. In den Stoßzeiten ist eine Staubildung mit verhältnismäßig langen Wartezeiten an sämtlichen neuralgischen Punkten zu beobachten.</p> <p>Bei einer Verkehrszunahme um 60 % (Zuwachs Neuverkehr) wird der Verkehr mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zum Erliegen kommen.</p> <p>Dies schadet allerdings nicht nur dem Einzelhandel im gesamten Innenstadtbereich, da sich Verbraucher bevorzugt in die verkehrlich besser erschlossenen Vorstadtbereiche (z. B. FOC) zurückziehen, sondern gleichsam den Anwohnern durch eine erhebliche Zunahme der Geräusch- und Schadstoffimmissionen, die von der zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgehen.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorhandenen Verkehre in Neumünster werden nicht um 60 % zunehmen. Insgesamt wurde mit 60 % Neuverkehr in Bezug auf die Verkehrserzeugung des EKZ (also mit rd. 4.900 Kfz / Tag im Querschnitt) gerechnet. Die leistungsgerechte Verkehrsabwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen erfolgte über die Erstellung entsprechender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung und Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse der Gutachten zeigen die Konfliktlagen und die entsprechenden Lösungsmaßnahmen auf. Am Gebäude des Einwenders (IO 33) sind im Prognose-Nullfall aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 70,2 dB(A) tags und 61,1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Veränderungen an diesem Immissionsort liegen im Prognose-Planfall bei + 0,6 dB(A) tags und +0,5 dB(A) nachts. Die Veränderungen liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind somit nicht weiter beurteilungsrelevant. Weiterhin handelt es sich bei dem Gebäude des Einwenders um einen Neubau, der gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zur Baugenehmigung einen entsprechenden Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erbringen muss. Aus der geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall ergeben sich gemäß DIN 4109 keine weiterführenden bzw. erhöhten maßgeblichen Außenlärmpegel, so dass auch nach Umsetzung des hier geplanten Vorhabens keine höheren Anforderungen an die Außenbauteile bestehen.</p> <p>Am Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 33) nehmen die Gesamtbelastung der Jahresmittelwerte der Immissionen für Stickstoffdioxid um etwa 5 % auf maximal 26,8 µg/m<sup>3</sup> zu, was deutlich unter dem Grenzwert von 40</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Eine flüssige Erschließung des Sager-Viertels setzte eine direkte und großzügige Anbindung an die Hauptverkehrsadern voraus, die nicht gewährleistet ist. Ein schlüssiges Ausbaukonzept, um die ohnehin schon grenzwertige Verkehrslage in den Griff zu bekommen, geschweige denn die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen, liegt nicht vor.</p> <p>Ein ansatzweise schlüssiges Konzept, wie das Verkehrsproblem gelöst wird, lässt sich weder dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf, noch seiner Begründung entnehmen. Stattdessen lässt sich Seite 96 der Begründung vielmehr entnehmen, dass allein durch eine Optimierung der Leistungsfähigkeit des Stadtringes keine spürbare Verkehrsentlastung der Innenstadt erreicht werden würde. Es ist weiter ausgeführt, dass Berechnungen mit dem Verkehrsmodell ergeben hätten, dass die Verkehrsreduzierung am Großflecken und am Kuhberg bei 100 Kfz liegen würde.</p> <p>Die ausgesprochen kostspieligen Maßnahmen, die alternativ erwogen werden, werden also nicht ansatzweise in der Lage sein, einen flüssigen und zügigen Verkehr sicherzustellen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Zahlen, die der Verkehrsanalyse, die im Rahmen des Beteiligungsforums zugrunde gelegt wurde, keineswegs realistisch sein dürften. Es ist mit einem wesentlich größeren Anlauf und damit auch mit einer viel größeren Zunahme des Neuverkehrs zu rechnen, als bislang zugrunde gelegt wurde.</p> <p>2. Darüber hinaus ist besonders drängend das Stellplatzproblem. Hierfür ist nicht ansatzweise ein schlüssiges Konzept vorgelegt worden.</p> <p>Die Stellplatzsituation im Neumünsteraner Innenstadtbereich stellt ohnedies ein großes Problem für alle Gewerbetreibenden dar. In den Stoßzeiten besteht kaum eine Möglichkeit, sein Fahrzeug innenstadtnah abzustellen.</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum wird sich das Problem eklatant vergrößern. Dies deshalb, weil nicht ansatzweise ausreichend Stellplätze für das Einkaufszentrum vorgesehen sind.</p> <p>Als Richtzahl sieht der Stellplatzerlass für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte einen Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vor. Bei 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten also zwischen 1.150 und 2.300 Stellplätze, davon 90 % für die Besucher hergestellt werden.</p>	<p>µg/m<sup>3</sup> liegt. Ähnlich liegen die Feinstaub-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte für PM<sub>10</sub> von 23,9 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>2,5</sub> von 17,2 µg/m<sup>3</sup>) und die Spitzenbelastungen unter den jeweiligen Grenzwerten. Für Benzol liegt die Zunahme zwar prozentual bei 10 %, absolut gesehen wird jedoch mit 1,1 µg/m<sup>3</sup> der zulässige Grenzwert von 5 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterschritten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anpassung der Signalprogramme sind geeignet, eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach. Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit der im Verkehrsgutachten dargestellten Maßnahmen wurde nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das ist falsch. Die prognostizierten Verkehre liegen eher im oberen Bereich der Prognosebandbreite.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> Neumünster verfügt im Bestand mit über 3.000 öffentlich nutzbaren Parkplätzen im Zentrumsbereich über ein gutes Parkraumangebot. Problematisch ist dagegen der unterschiedliche Nutzungsgrad der einzelnen Parkieranlagen. Durch das geplante Parkleitsystem, in das neben den neuen Stellplatzanlagen auch bestehende Parkierungsbereiche eingebunden werden sollen, wird eine gleichmäßigere Verteilung des Parksuchverkehrs unterstützt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Selbst wenn man die Großflächigkeit der Gesamtanlage außer Betracht ließe und lediglich für erforderlich hielte, dass ein Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche hergestellt würde, so ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von immer noch 767 Stellplätzen. Dass diese nicht auf dem 3. Obergeschoss des Einkaufszentrums selbst Platz finden, ist offensichtlich. Dass die überschüssigen Fahrzeuge dann allerdings den übrigen innerstädtischen Bereich blockieren werden, ist ebenso offensichtlich.</p> <p>Die Planung verstößt demgemäß gegen § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB.</p> <p><u>VI. Verstoß gegen die Belange der Wirtschaft</u> Die beabsichtigte Planänderung steht auch im Widerspruch zu der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Ziff. 8a BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden soll.</p> <p>Die Zulassung eines Einkaufszentrums, wie es aktuell geplant ist, würde aufgrund des dort zugelassenen - umfassenden - Sortiments die traditionellen Einzelhändler im Stadtzentrum einem Verdrängungswettbewerb aussetzen, in dem diese unterliegen würden. Es wird ihnen auf Dauer unmöglich sein, sich gegen das preisaggressive Sortiment zu behaupten, wie es voraussichtlich im Einkaufszentrum angesiedelt wird. Die Konsequenz wird sein, dass bestehende Einzelhandelsbetriebe um den Großflecken herum schließen müssen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird hierdurch gefährdet.</p> <p>Dies ist nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse unstrittig. Es ist einerseits sicher, dass die Umverteilungswerte von bis zu 39% sehr hoch sind. Es ist weiter sicher, dass die zu erwartenden Vorhabenauswirkungen im Geschäftszentrum zu Betriebsaufgaben und einem Wegbrechen der bestehenden Läden führen wird.</p> <p>Dem stehen auch keinerlei Synergieeffekte gegenüber, von denen die Einzelhändler im Bereich des Großfleckens auch nur ansatzweise profitieren könnten. Grund hierfür ist die unstrittig bestehende Trennwirkung des Mühlenteiches (vgl. Seite 74 der Bebauungsplanbegründung).</p> <p>Es ist sicherlich zutreffend, dass von Ihrem Hause das Neumünsteraner Hauptgeschäftszentrum sowohl im Standard-, als auch im höherwertigen Segment als ausbaufähig bewertet wird (vgl. Seite 73 der Bebauungsplanbegründung). Problematisch ist aber, dass diese offenbar erwünschten Standard- und auch höherwertigen Segmente nicht "herbeigeplant" werden können. Hierzu bedürfte es in erster Linie einer steigenden Kaufkraft, die allerdings nicht erwartet werden kann.</p> <p>Fehlgehend ist offensichtlich auch die auf Seite 73 der Bebauungsplanbegründung vorzufindende Einschätzung, dass</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch die Errichtung von Stellplätzen auf dem geplanten Einkaufszentrum und durch den Neubau des Parkhauses am Bahnhof können die notwendigen Stellplätze sichergestellt werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>das Fehlen moderner Betriebsgröße im Kernbereich der Innenstadt der Ansiedlung namhafter Labels entgegenstehe. Es ist allgemein bekannt, dass die Exklusiv-Label ausschließlich, die hochwertigen Label zumindest ganz überwiegend (Ausnahmen: Appelrath&amp;Cüpper, Anson's) mit relativ kleinen Betriebsgröße auskommen (so genannte Boutiquen-Dimension).</p> <p>Jedenfalls aber seit Eröffnung des DOC erscheint es als ausgeschlossen, dass es dem Vorhabenträger gelingen wird, hochwertige oder gar Exklusiv-Label in die Innenstadt zu locken. Die Kaufkraft der hierdurch angesprochenen Kundenklientel dürfte in Neumünster und der Umgebung über Gebühr abgedeckt sein durch das DOC.</p> <p>Zu erwarten ist daher, dass sich tatsächlich im gegenständlichen Einkaufszentrum lediglich Versorgungsbetriebe im Standardsegment ansiedeln werden, die allerdings in unmittelbarer Konkurrenz zu den gewachsenen Lagen stehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Verträglichkeitsanalyse auch in keiner Weise schlüssig. Sie lässt jegliche Auseinandersetzung mit der tatsächlich vorhandenen pro Kopf Kaufkraft in Neumünster und der näheren Umgebung vermissen.</p> <p><u>B. Besondere Einwendungen und Bedenken.</u></p> <p><u>I. Widersprüchlichkeit der Verletzungen des B-Plans sowie seiner Begründung zur Festsetzung</u> Im zeichnerischen Teil ist das von der Gemeinschaftspraxis unserer Auftraggeberin belegte Gebäude Am Teich 1 bis 3 als entfallende bauliche Anlage dargestellt. Auf Seite 15 der Bebauungsplanbegründung findet sich demgegenüber folgende Passage:</p> <p><i>"Die Kubatur und Geschossigkeit des so genannten "Courierhauses" sowie der Bebauung am Teich wird aufgenommen und mit ergänzenden Nutzungen in das Einkaufszentrum integriert. Vorgesehen ist, die teilweise Erhaltung des in der Straße Am Teich stehenden Gebäudeflügels des "Courierhauses".</i></p> <p>Die Missverständlichkeit der Festsetzungen gegenüber der Begründung macht den Bebauungsplan nichtig, zumindest aber unwirksam.</p> <p><u>II. Bodenordnung</u> Es wird auf Seite 104 der Bebauungsplanbegründung erkannt, dass Maßnahmen zur Bodenordnung zur Durchführung der Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich sind. Die Maßnahmen zur Bodenordnung sollen auf privatrecht-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Eine Auseinandersetzung mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Neumünster sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den weiteren im Einzugsgebiet gelegenen Umlandkommunen erfolgt in den Kapitel 4.1. und 4.2. der Verträglichkeitsanalyse (vgl. hierzu Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster; Dortmund: S. 23ff.)</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Im Zusammenhang gesehen ergibt sich daraus die Schlussfolgerung, dass Teile des Courierhauses erhalten werden. Außerdem handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um eine Darstellung ohne Normcharakter.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>licher Basis erfolgen, ausweislich der Bebauungsplanbe- gründung sollen die Abstimmungen hierzu bereits erfolgt sein. Es wird deshalb konstatiert, dass Zwangsmaßnahmen nicht notwendig sein würden.</p> <p>Dies ist vor dem Hintergrund erstaunlich, dass mit der Pra- xis unserer Mandantschaft bislang keinerlei "Abstimmungen" erfolgt sind. Diese ist ansässig mit ihrer Praxis in einem als entfallend dargestellten Gebäude. Es ist also schlichtweg falsch, wenn die Abstimmungen als bereits erfolgt darge- stellt werden.</p> <p><u>III. Abwägung öffentlicher und privater Belange</u> Letztlich beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Be- lange. Die Interessen unserer Auftraggeberin werden in unangemessener Weise zurückgestellt.</p> <p>Unsere Auftraggeberin ist darauf angewiesen, dass ihre Kun- den sie schnell und komplikationslos erreichen. Unsere Auf- traggeberin betreibt bekanntermaßen ihren Praxisbetrieb im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe des geplan- ten Einkaufszentrums. Sie muss befürchten, dass sich die Verkehrs- wie auch die Stellplatzsituation derart verschlech- tern wird, dass die Patienten, zumindest ein Teil von ihnen, sich anderweitig kieferorthopädisch orientieren würden.</p> <p>Des Weiteren ist Grundvoraussetzung für den Betrieb einer kieferorthopädischen Praxis, dass während der Behandlungs- zeiten der Betrieb von übermäßigen Lärmimmissionen, ins- besondere aber auch von Erschütterungen freigehalten wird.</p> <p>Die aktuell offenbar geplante Umbauung der Praxis unse- rer Auftraggeber würde zwangsläufig dazu führen, dass diese jedenfalls während der Zeit der Bauarbeiten nicht be- trieben werden könnte. Da die Bauarbeiten allerdings er- wartungsgemäß eine Dauer von 1 bis 1½ Jahren mindes- tens in Anspruch nehmen werden, ist sicher, dass bei einer Umsetzung der Planung ein Umzug der Praxis erforderlich wäre, damit diese ihren Betrieb - an einem anderen Ort - fortsetzen könnte.</p> <p>Es wird als bekannt vorausgesetzt, dass der zu erwartende Baustellenlärm, insbesondere aber die Erschütterungen mit dem Praxisbetrieb unvereinbar ist.</p> <p>Da mit rotierenden und oszillierenden Instrumenten im Mund des Patienten gearbeitet wird (mittels Finierer, Ultra- schall, Polierer etc.), ist jede spürbare Erschütterung des Gebäudes ein Risiko.</p> <p>Ferner ist in der Praxis die Röntgenanlage PM 2002 EC Proline (Dimax 2) der Firma Planmeca zum Erstellen von digitalen Röntgenbildern in Betrieb. Die Belichtungsdauer bei digitalen Orthopantomogrammen, Fernröntgenseiten-</p>	<p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Nach Kenntnisstand der Stadt gibt es Abstimmungsge- spräche zwischen den Investoren des geplanten Einkaufs- zentrums und dem Einwender.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte über die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Schall- technische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012), dem zu entnehmen ist, dass das Vorha- ben schalltechnisch verträglich ist.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u> Im Zusammenhang mit den bevorstehenden Bauarbeiten sind die Vorgaben der AVV Baulärm entsprechend zu be- rücksichtigen.</p> <p>Zudem wird, falls erforderlich, hinsichtlich zu befürchten- der Erschütterungen ein entsprechendes Beweissiche- rungsverfahren angestrebt bzw. eingeleitet. Der Bebauungsplan ändert nicht, Ansprüche geltend zu machen, die durch die Beeinträchtigung während der Bau- zeit entstehen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
132	<p>aufnahmen etc. beträgt 17 bzw. 18 Sekunden. Jede Erschütterung führt zu einer Qualitätsminderung, wenn nicht gar Unbrauchbarkeit der Aufnahme.</p> <p>Die Kosten eines Umzugs der Praxis einschließlich der erforderlichen Neueinrichtung in vergleichbarer Größe und Ausstattung würden sich nach einer vorläufigen Kostenermittlung auf ca. 2.211.500,00 € belaufen. Üblicherweise bedürfte es eines Vorlaufs von zumindest 1 1/2 Jahren, um den Praxisumzug vorzubereiten. Hierbei ist allerdings völlig offen, ob überhaupt ein vergleichbarer Praxisstandort zur Verfügung steht. Die absolut zentrale Lage mit entsprechender Verkehrsanbindung und die Nähe zu den allgemeinbildenden Schulen ist eine unabdingbare Standortvoraussetzung. Schon bei einer Standortänderung über die unmittelbar räumliche Nähe hinaus, d. h. einem Umkreis von auch nur 100 Metern wäre mit einem nachhaltigen Umsatzrückgang zu rechnen.</p> <p>Hinzu kämen zusätzliche Umsatzrückgänge durch die Problematik des Umzugs selbst. Insofern wurde bereits grob eine Ermittlung des Schadens in Höhe von 300.000,00 € beziffert.</p> <p>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es unserer Auftraggeberin kaum gelingen wird, zu vergleichbaren Konditionen ein passendes Mietobjekt zu finden.</p> <p>Es ist mit einem erheblichen Mehraufwand an Mietzins bei einer Neuanmietung zu rechnen, was weiteren finanziellen Schaden nach sich zöge.</p> <p>Dieser Gesamtschaden stellt den wirtschaftlichen Betrieb und den Bestand der Praxis selbst in Frage.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass diese privaten Belange unser Auftraggeber im hiesigen Verfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.10.1999 (ZfBR 2000, Seite 199) steht außer Frage, dass auch der Mieter Einwendungen im Bebauungsplanverfahren, gegebenenfalls auch im Normenkontrollverfahren geltend machen kann.</p> <p>Den vorbezeichneten Ausführungen lässt sich des Weiteren ein Verstoß gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme entnehmen. Auch dieser Belang steht der Planung entgegen.</p> <p>Wir würden Sie bitten, die Einwendungen unserer Auftraggeber bereits jetzt zum Anlass zu nehmen, die Planung zu überdenken und die Planungsidee zu verwerfen. Sie lässt sich schlechterdings nicht in zulässiger Weise realisieren.</p> <p><b><u>XXX, Anwohner Achtern Knick XX, 24539 Neumünster - 12.12.2012</u></b></p> <p>zu dem Entwurf des o. a. Bauleitplanes werden folgende</p>	



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Anregung vorgetragen:</p> <p><b><u>Zu Textziffer 3.8.2 „Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen“</u></b> <b><u>Es wird angeregt, für die Planung von Maßnahmen zur Ertüchtigung der Erschließungsanlagen eine Sperrung des Großfleckens für den Durchgangsverkehr zugrunde zu legen. Der Begründungstext ist entsprechen um einen Absatz zu ergänzen.</u></b></p> <p>Begründung: Bei der Abwägung des Erschließungskonzeptes sollte nicht nur das Einkaufszentrum, das ja zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt beitragen soll, sondern das gesamte Zentrum vom Rathaus bis zum Bahnhof einbezogen werden.</p> <p>In der „Verkehrsuntersuchung Großflecken Neumünster“ von Dorsch Consult ist in der Zusammenfassung richtig aufgeführt, dass eine nachhaltige Aufwertung der Innenstadt nur möglich ist, wenn das vorhandene Verkehrsaufkommen spürbar reduziert wird. Das ist aber nur durch eine Sperrung des Großfleckens für den Durchgangsverkehr zu erreichen.</p> <p>Auch ein leistungsfähigerer Ausbau der Knotenpunkte Gänsemarkt und Konrad-Adenauer-Platz wäre kontraproduktiv. Diese Ausbaumaßnahmen würden nicht zu einer städtebaulichen Aufwertung oder einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt führen, sondern nur die Leistungsfähigkeit des Straßenzuges erhöhen. Eine höhere Leistungsfähigkeit und der gewünschte bessere Verkehrsablauf würden aber zugleich auch die Durchfahrt durch die Innenstadt attraktiver machen und somit zusätzlichen Verkehr anziehen. Angebot schafft hier Nachfrage. In Neumünster ist seit 50 Jahren zu beobachten, dass die Kapazität des Straßenzuges durch das Zentrum nicht nur in den Verkehrsspitzenzeiten immer bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit ausgenutzt wird. Dadurch ist der Verkehrsablauf sehr störanfällig. Insbesondere der Linienbusverkehr ist von den Störungen betroffen, so dass die Fahrpläne nicht eingehalten werden können. Erst wenn die Fahrzeit über Großflecken/Kuhberg durch Wartezeiten und Staus im Verhältnis zu Umwegen zu lang wird, suchen sich die Autofahrer andere Wege. Dies Verhalten wird sich auch zukünftig nicht ändern. Mit Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit können die von der Ratsversammlung beschlossenen Ziele der Verkehrsplanung (Generalverkehrsplan Neumünster) nicht erreicht werden.</p> <p>Auch die in den anderen Varianten angeführten Maßnahmen, z.B. mit den Lichtsignalanlagen als Pfortneranlagen die Zufahrten zum Zentrum zu beschränken, werden aus den bisherigen Erfahrungen hier nicht zum gewünschten Ergebnis führen.</p> <p>Aus den genannten Gründen ist zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt eine Sperrung des Großfleckens unabdingbar.</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Das Verkehrsgutachten zum EKZ weist sowohl für den Lastfall mit als auch ohne Verkehrsberuhigung der Innenstadt die leistungsfähige Abwicklung der durch das EKZ zusätzlich erzeugten Verkehre nach.</p> <p>Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist aber nicht Inhalt des Verkehrsgutachtens zum EKZ. Dieses wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes Innenstadt behandelt. Aus dem Entwurf des Verkehrskonzeptes Innenstadt geht hervor, dass der Bedarf für eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt unabhängig von der Realisierung eines EKZ gesehen wird.</p> <p>Ob und in welcher Form eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt erfolgt, ist Bestandteil eines noch ausstehenden politischen Beschlusses.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Das planerische Ziel einer Verkehrsberuhigung der Innenstadt ist Inhalt des Verkehrskonzeptes Innenstadt. Aus dem Entwurf geht deutlich hervor, dass der Bedarf für eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt unabhängig von der Realisierung eines EKZ gesehen wird.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
133	<p><b><u>Die Linke, Kreisverband Neumünster, Luisenstraße 31, 24534 Neumünster - 13.12.2012</u></b></p> <p>Hiermit legt die Partei DIE LINKE Kreisverband Neumünster Einspruch gegen den Bebauungsplan 104 ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Der Bau eines so großen Objektes stellt die Infrastruktur der Innenstadt und des Ringes vor unlösbare Aufgaben (sehr hohe Verkehrsdichte zu erwarten, ca. 12.000 Autos in der Innenstadt). Die bisher vorgestellten Lösungen sind ungenügend.</p> <p>2. Mit dem hohen Verkehrsaufkommen steigen die Emissionen, von denen man jetzt schon nicht weiß, wie hoch sie sind, da in diesem Bereich noch nie Abgas- und / oder Feinstaubmessungen gemacht wurden.</p> <p>3. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen gehen aus den bekannten Gutachten nicht hervor.</p> <p>4. Für den Erhalt denkmalwürdiger Gebäude ist kein Konzept vorhanden.</p> <p>5. Der Artenschutz findet in den Gutachten keine Berücksich-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die genannte Zahl steht in keinem Zusammenhang mit dem EKZ.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Zur Einschätzung der städtischen Hintergrundbelastung in Neumünster wurden aktuelle Messwerte an vergleichbaren Messstationen in Schleswig-Holstein herangezogen. Die Gesamtbelastung im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung für das maßgebende Straßennetz im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung berechnet (LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Dabei wurde eine detaillierte Prognose unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungssituation mit dem anerkannten Modell MISKAM durchgeführt. Es ergibt sich, dass die resultierenden Gesamtbelastungen der Luftschadstoffe deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</u></b> Die Ermittlung und Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgte über die Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens (Schalltechnische Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH vom 05.10.2012). Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen die Konfliktlagen und die entsprechende Lösungsmaßnahmen auf. Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Mit der Entscheidung für ein funktionsfähiges Einkaufszentrum wird seitens der Stadt Neumünster billigend in Kauf genommen, dass es zu Veränderungen im Stadtbild kommen wird, und dass davon auch einfache Denkmale betroffen sein können.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
134	<p>tigung.</p> <p>6. Die bekannten Gutachten sind fehlerhaft und entsprechen nicht der aktuellen Infrastruktur.</p> <p><b><u>XXX, Anwohner Christian-Balzersen-Weg XX, 24536 Neumünster - 14.12.2012</u></b></p> <p>Hiermit beantrage ich Fristverlängerung für die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes 1990 und des Bebauungsplanes Nr. 104. Aufgrund des Umfangs des vorgelegten Materials war es mir nicht möglich, fristgerecht eine abschließende Stellungnahme zu erarbeiten.</p> <p>Vorsorglich und fristwährend füge ich den derzeitigen Stand meiner Stellungnahme bei.</p> <p>Gleichzeitig beantrage ich, mir die „Fassung zur frühzeitlichen Behördenbeteiligung (Scoping); Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 ‚Einkaufszentrum Sager Viertel‘; NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg vom 09.12.2011“ zugänglich zu machen.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 10.01.2013</u></b></p> <p>In der Anlage erhalten Sie die abschließende Version meiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ und des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Einkaufszentrum Sager-Viertel“, sie ersetzt die Ihnen (fristwährend) zugegangene vorläufige Version vom 14.12.2012.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhebliche Verfahrensmängel <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Fehlende Entscheidungsgrundlagen</li> <li>1.2. Fehlende Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes</li> <li>1.3. Unschärfen im Umgang mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse</li> <li>1.4. Widerspruch zwischen Wirkungsanalyse und Bebauungsplan</li> <li>1.5. Fehlende absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse</li> <li>1.6. Fehlendes Konzept für den ruhenden Verkehr</li> <li>1.7. Verkehrserschließung nicht gesichert</li> <li>1.8. Unzweckmäßige Reduktion der beplanten Verkehrsflächen</li> <li>1.9. Unzureichende Realisierung von Synergien zwischen DOC und Innenstadt</li> <li>1.10. Fehlende Kostentransparenz</li> </ol> </li> <li>2. Wirtschaftliche und politische Risiken <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen</li> </ol> </li> </ol>	<p>Dem Umweltbericht zur Folge kann das Vorkommen von Fledermäusen oder gehölzbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden; bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zurückgewiesen.</u></b> Die vorgelegten Gutachten entsprechen den von den Verwaltungsgerichten anerkannten Bearbeitungsregeln.</p> <p><b><u>Die Stellungnahme vom 10.01.2013 ist Gegenstand der Beschlussfassung.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>2.2 Wegbrechen der 1a-Lagen am Großflecken 2.3.Schwächung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum 2.4. Verlust der politischen und persönlichen Glaubwürdigkeit 2.5. Discount-Ausrichtung des Einkaufszentrums 2.6. Standortentscheidung in Frage gestellt</p> <p>3. Ordnungspolitische Bedenken 3.1. administrativ verfügbares Monopol bei den 1a-Lagen 3.2. Zone eingeschränkter Wettbewerbs 3.3. Zentrale Planung ersetzt freies Unternehmertum 3.4. Ruinöses Preisdumping 3.5. Einlenken vor dem Investorenkartell</p> <p>4. Vorbehalt einer Ergänzung der Stellungnahme (nach Gewährung der bislang verweigerten Akteneinsicht)</p> <p><u>1. Erhebliche Verfahrensmängel</u></p> <p><u>1.1. Fehlende Entscheidungsgrundlagen</u> Die Stadt Neumünster ist ihrer Verpflichtung nach § 2 Abs. 3 BauGB, „die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“, in erheblichem Umfang nicht nachgekommen.</p> <p>Sowohl bei der verkehrstechnischen Erschließung des Einkaufszentrums, bei den schalltechnischen Untersuchungen, bei der Luftschadstoffuntersuchung wie auch beim Bodengutachten und ebenso bei den Fragen des Denkmalschutzes folgt die vorgelegte Planung lediglich der Argumentation der von den Investoren vorgelegten (Partei-) Gutachten. Eigenständig oder auch nur im Auftrag der Stadt durch Dritte ermitteltes Material wird hierzu nicht vorgelegt, eine sachgerechte Abwägung ist daher nicht möglich.</p> <p>Die der Verkehrserschließung des Einkaufszentrums zugrunde liegende Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch ist bereits im Vorfeld der Auslegung öffentlich in die Kritik geraten. Ungeachtet dessen macht sich die vorgelegte Planung die dabei offen zu Tage getretenen Unzulänglichkeiten zu eigen (s. nachfolgend Abschnitte 1.6. bis 1.8.).</p> <p>Fragen des Denkmalschutzes regelt in Schleswig-Holstein das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale. In § 7 wird festgelegt, dass die untere Denkmalschutzbehörde ggf. in Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde festzustellen hat, ob durch eine Baumaßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals verursacht wird.</p> <p>Mit der (gleich in Bezug auf eine ganze Reihe von Bauwerken) getroffenen Sachaussage „Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht nicht“ maßt sich der Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Neumünster Zuständigkeiten an, über die er nicht verfügt. Da hilft auch der Verweis auf das von den Investoren beigebrachte Par-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen sind unzutreffend.</u></b> Die Annahme, dass das Abwägungsmaterial nicht im vollen Umfang ermittelt worden ist, ist schon deshalb nicht zutreffend, da auch während der öffentlichen Auslegung Abwägungsmaterial hinzutritt, welches zu bewerten ist.</p> <p><b><u>Die pauschalen Bedenken gegen die durchgeführten Untersuchungen und erstellten Fachgutachten werden nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Begründungsteil, der sich mit Denkmalangelegenheiten beschäftigt, wurde überarbeitet.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>teigutachten nicht weiter.</p> <p>Zur Erstellung der Wirkungsanalyse des geplanten Einkaufszentrums hingegen hat die Stadt eigenständig einen Gutachter beauftragt – um sich sodann (- den Investorenwünschen folgend -) über die Anforderungen hinwegzusetzen, die der Gutachter als Voraussetzung für die Verträglichkeit der geplanten Maßnahme benannt hat (s. nachfolgend Abschnitte 1.3. und 1.4.).</p> <p><u>1.2. Fehlende Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes</u> Die Sortimentsgestaltung für das geplante Einkaufszentrum folgt allein den Vorgaben der Investoren. So heißt es in der Begründung für den Flächennutzungsplan: „Der Angebotschwerpunkt orientiert sich an den üblicherweise im Einkaufszentrum anzutreffenden Sortimenten“ (s. dort S. 12) bzw. in der Begründung für den Bebauungsplan: „Die Verkaufsflächen für die zulässigen Sortimente wurden an Hand der Vorgaben des Branchenkonzeptes der Vorhabenträger und der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung (...) festgelegt“ (s. dort S. 15).</p> <p>Eine Berücksichtigung des von der Ratsversammlung erst im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes findet hingegen nicht statt. Damit steht die vorgelegte Planung im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB, wonach „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind.</p> <p>Hierzu allerdings wäre eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und insbesondere eine Aktualisierung der Neumünsteraner Sortimentsliste erforderlich.</p> <p>Die Zentrenrelevanz des Sortiments, so wird im Einzelhandelskonzept festgelegt, „ergibt sich (...) vor allem aus ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Neumünster selbst,</li> <li>▲ aus der Leit- oder der Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch</li> <li>▲ der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Neumünster.“</li> </ul> <p>Das aktuell vorliegende Einzelhandelskonzept und damit die aktuell vorliegende Sortimentsliste stammen aus dem Jahr 2008, sie sind im Zuge der Bauleitplanung für das im Herbst diesen Jahres eröffnete Designer-Outlet-Center (DOC) auf Anraten der Landesplanungsbehörde erstellt und im Dezember 2008 von der Ratsversammlung beschlossen worden.</p> <p>Nach Eröffnung des Designer-Outlet-Centers am Stadtrand Neumünsters wäre nunmehr zu überprüfen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ zu welchen Verschiebungen das Warenangebot im DOC</li> </ul>	<p><b>Die Ausführungen sind unzutreffend.</b> Bestandteil der Bauleitplanung ist die vom Büro Junker + Kruse erstellte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster sowie die ergänzenden Ausführungen im Zusammenhang mit dem geplanten DOC.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (<i>Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 19</i>).</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>bei der Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Neumünster führt, ferner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ welche Konsequenzen die Leit- und Magnetfunktion des DOC hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Angebotsschwerpunkte sowie der Kopplungsaffinitäten hat und</li> <li>▲ wie sich das Angebot im DOC auf die Bedeutung einzelner Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Neumünster auswirkt.</li> </ul> <p>Auch die im Einzelhandelskonzept erhobene Forderung, der Einzelhandel solle „von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Neumünsteraner Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken“, verlangt aufgrund der Verschiebungen der Relationen durch das DOC nach einer Spezifikation durch eine Fortschreibung des Konzeptes.</p> <p>Eine solche Fortschreibung wurde der Stadt bereits frühzeitig von der Landesplanungsbehörde auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Innenstadt-Einkaufszentrum empfohlen. Allerdings folgte die Stadt dieser Empfehlung nicht.</p> <p>Die nunmehr in der Begründung des Flächennutzungsplanes wie auch in der Begründung des Bebauungsplanes aufgestellte Behauptung, dass mit neuen Angebotsformen im geplanten Einkaufszentrum „die branchen- / sortimentspezifische Weiterentwicklung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente“ (siehe dort S. 11 / S. 13) gesichert werde, erweist sich damit als reine Schutzbehauptung, sie lässt sich unter den gegebenen Voraussetzungen nicht überprüfen.</p> <p>Besonders bedenklich in diesem Zusammenhang: Ein Investitionsvorhaben des ortsansässigen Unternehmens Nortex, das in deutlicher Konkurrenz zum geplanten Einkaufszentrum steht, wurde von der Stadt auch unter Hinweis auf die veraltete Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes abgelehnt.</p> <p><u>1. 3. Unschärfen im Umgang mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse</u></p> <p>Die von der Stadt vorgelegte „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster“ stützt ihre Schlussfolgerungen u.a. auf die Annahmen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ dass der am Ort ansässige Anbieter Media Markt in das geplante Einkaufszentrum einziehen und seinen derzeitigen Standort aufgeben wird, ferner</li> <li>▲ dass der in Neumünster ansässige Betreiber Expert in den derzeitigen Media-Markt-Standort wechseln wird, dort allerdings nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt, davon maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit Elektronik / Multimedia sowie</li> <li>▲ dass der Altstandort des Expert-Betreibers nicht durch einen weiteren Elektronikanbieter weiter genutzt wird.</li> </ul> <p>Planungsrechtlich oder baurechtlich notwendige Schritte, die die Einhaltung dieser Bedingungen garantieren, werden</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Bei der Verlagerung der beiden Elektronikfachmärkte handelt es sich um eine mögliche Realisierungsvariante. Wie der Verträglichkeitsanalyse entnommen werden kann wurde zunächst in einer Worst-Case-Betrachtung untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bei einer Erweiterung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Elektronik/ Multimedia um rd. 3.050 m<sup>2</sup> zu erwarten sind (vgl. Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 47ff.).</p> <p>Darüber hinaus werden zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen, die ebenfalls zwei mögliche Realisierungsvarianten berücksichtigen (vgl. Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Ver-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>allerdings nicht vorgestellt. Die Gutachter knüpfen die von ihnen erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung an die o. g. Voraussetzungen, die seitens der vorgelegten Planung aber nicht rechtswirksam umgesetzt werden. Die erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung und folglich die Argumentation der Abschnitte C sowohl in der Begründung für den Flächennutzungsplan wie auch in der Begründung für den Bebauungsplan werden damit in Frage gestellt.</p> <p><u>1.4. Widerspruch zwischen Wirkungsanalyse und Bebauungsplan</u> Obwohl die Gutachter der Verträglichkeitsanalyse eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung/Textilien“ von 10.350 m<sup>2</sup> um 23 % auf 8.000 m<sup>2</sup> für zwingend erforderlich halten, sieht der Bebauungsplan unverändert die beanstandete Verkaufsfläche von 10.350 m<sup>2</sup> vor.</p> <p>Folglich entfällt die vom Gutachter erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung, damit fehlt der Argumentation der Abschnitte C sowohl in der Begründung für den Flächennutzungsplan wie auch in der Begründung für den Bebauungsplan jegliche Grundlage.</p> <p><u>1.5. Fehlende absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse</u> In der Begründung für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ hat der Oberbürgermeister zugesichert, auch die Auswirkungen „des geplanten Verkaufszuwachses und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt“ ermitteln zu lassen.</p> <p>Zudem hat er in der Antwort auf eine kleine Anfrage in der Ratsversammlung noch im März dieses Jahres versichert, der Prüfungsauftrag für die bestellte Verträglichkeitsanalyse umfasse „die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des geplanten Vorhabens“.</p> <p>Der Öffentlichkeit vorgelegt wurde jedoch eine städtebauliche Analyse, in der absatzwirtschaftliche Aspekte nur dort eine Rolle spielen, wo ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist. Zu den Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt wurde eine Tabelle mit prognostizierten branchenspezifischen Umsatzumverteilungen vorgelegt, die für das Hauptgeschäftszentrum Umsatzeinbußen von durchschnittlich 30 %, in der Spitze bis zu 39 % vorhersagt.</p> <p>Auch wenn die Vorschriften des Baugesetzbuches an dieser Stelle keine Handlungsnotwendigkeit begründen (- das Stadtzentrum kann sich nicht selbst schädigen -), bleibt die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene und später bekräftigte Zusage des Oberbürgermeisters bestehen, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt untersuchen zu lassen. Zudem sind die Forderung des Landesentwicklungsplanes nach "Erhalt einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur" und das Gebot „das</p>	<p><i>träglichkeitsanalyse).</i> Um diesen Punkt zu klären, ist eine gesonderte Untersuchung beauftragt worden. Das Büro Junker + Kruse kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme vom Februar 2013 zu dem Ergebnis, das aus heutiger prognostischer Sicht eine Neuansiedlung unwahrscheinlich ist (siehe Anlage).</p> <p><b><u>Die Anregung, die Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung / Textilien“ zu ändern, wird berücksichtigt.</u></b> Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung korrigiert wird.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Insbesondere im Fazit der vorgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt thematisiert. Hier heißt es auf S. 127: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlensteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären“, nicht zu gefährden, zu beachten.</p> <p>Mit den genannten 30 % sind die Schwellenwerte erreicht und überschritten, die nach herrschender Auffassung eine differenzierte Beurteilung erforderlich machen. Insbesondere vor dem Hintergrund der von den Gutachtern ausgesprochenen Warnung vor einem „Wegbrechen' bestehender Lagen“ in der Neumünsteraner Innenstadt wird es somit erforderlich, die Situation der Magnetbetriebe mit prägender, frequenzbildender Funktion zu beleuchten.</p> <p>Diesen Teil der Untersuchung hat die Stadt Neumünster allerdings nicht vorgelegt. Damit sind die in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses geschaffenen Voraussetzungen nicht erfüllt.</p> <p><u>1.6. Fehlendes Konzept für den ruhenden Verkehr</u> Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes 104 „Einkaufszentrum-Sagerviertel“ sieht ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit maximal 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 1.500 m<sup>2</sup> für Dienstleister und 3.500 m<sup>2</sup> für Büro- und Verwaltungsnutzungen vor. Nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein wären damit allein für die Verkaufsfläche zwischen 1.140 und 2.280 PKW-Stellplätze zu schaffen zzgl. etwa 40 bis 50 PKW-Stellplätze für die Dienstleistungsflächen sowie um die 70 PKW-Stellplätze für die Büro- und Verwaltungsflächen.</p> <p>Die der Öffentlichkeit präsentierten Pläne der Investoren sehen die Schaffung von ca. 300 – 400 Stellplätzen auf dem Dach des Einkaufszentrums vor, die vorgelegten Planunterlagen enthalten hierzu keine weiterführende Aussage. Der Entwurf des Bebauungsplanes weist als Sondergebiet für Parkplatz / Stellplätze lediglich das Areal eines schon bestehenden Parkhauses mit ca. 300 – 400 Stellplätzen aus, liefert jedoch auch hier keine Hinweise, in welchem Umfang die bestehenden Stellplätze bereits anderen Nutzungen (abgelöste Stellplätze, Stellplätze für Bahnreisende) unterliegen.</p> <p>In seiner „Aktennotiz Nr. 9“ vom 17. November 2011 stellt der Baurechtler Prof. Birk mit Blick auf die damals aktuellen Erweiterungspläne von Nortex fest, „dass der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (...) ein hinreichend konkretisiertes Bauvorhaben voraussetzt. Diese Konkretisierung setzt zumindest voraus, dass die konkrete Lage des beabsichtigten Vorhabens auf dem Baugrundstück, dessen Größe, in unserem Fall die beabsichtigte Verkaufsfläche (insgesamt und auf die Sortimente bezogen), die Erschließung (auch des ruhenden Verkehrs) dargestellt wird. Ohne diese Konkretisierung kann die Stadt keine Entscheidung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens treffen.“</p> <p>Nach diesen Kriterien hätte also noch nicht einmal der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Son-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die tatsächlich zu bestimmende Zahl der notwendigen Stellplätze ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Rechtliche Bestimmungen dazu sind in der Landesbauordnung enthalten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch den Neubau des Parkhauses werden zusammen mit den Stellplätzen oberhalb des EKZ die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen stehen in keinem Zusammenhang zu den vorliegenden Bauleitplänen. Außerdem handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht um einen sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>dergebiet Einkaufszentrum Sager-Viertel“ gefasst werden dürfen geschweige denn ein Satzungsbeschluss über den nun vorgelegten bestenfalls fragmentarischen Entwurf eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die Defizite der vorgelegten Planung reichen aber noch weiter: Auch wenn Kompensationsaspekte wie etwa eine gute ÖPNV-Anbindung zu berücksichtigen sind, ist absehbar, dass die vorgestellte Planung nicht einmal die für die Bereitstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze notwendigen Voraussetzungen schafft. Gleiches gilt für die Frage der Fahrrad-Stellplätze.</p> <p>Auch der zu schaffende öffentliche Parkraum wird im vorgelegten Bebauungsplan nicht thematisiert, obwohl mit dem Hauptbahnhof, dem Finanzamt, der katholischen Kirche St. Maria / St. Vicelin und den Geschäfts- und Wohnhäusern in der Bahnhofstraße und der Straße Am Teich wichtige Frequenzbringer an das Plangebiet angrenzen bzw. im Plangebiet liegen, die öffentlichen Parkraum erfordern.</p> <p>Ein tragfähiges Konzept für den ruhenden Verkehr des beplanten Baugebietes wird damit nicht einmal im Ansatz geliefert. Der Hinweis, diesen Mangel durch eine spätere Behandlung im Zuge des Baugenehmigungsverfahren heilen zu wollen, trägt auch deshalb nicht, weil eine solche Vorgehensweise die damit verbundenen Fragestellungen der vom Baugesetzbuch geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit entziehen würde.</p> <p><u>1.7. Verkehrserschließung nicht gesichert</u> Grundsätzlich kranken die Aussagen zur Verkehrserschließung am soeben umschriebenen fehlenden Konzept für den ruhenden Verkehr. Solange nicht geklärt ist, wo die erforderlichen Stellplätze wie auch der öffentliche Parkraum bereitgestellt werden sollen (ggf. durch Absprachen mit Eigentümern privater, nur teilweise genutzter Parkflächen in der Umgebung), ist der Zielort des Parksuchverkehrs wie auch die Herkunft des abreisenden Verkehrs unklar. Wenn aber Ziel wie auch Herkunft des innerstädtischen Verkehrs in erheblichem Umfang nicht bestimmt werden können, lässt sich auch kein belastbares Verkehrskonzept erstellen.</p> <p>Der Bauausschuss hat auf seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, das Bauleitplanverfahren mit zwei Erschließungsvarianten fortzuführen, die sich aus einer Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum durch das Büro Masuch + Olbrisch ableiten. Basierend auf dieser Untersuchung wurde der Entwurf für ein Verkehrskonzept vorgelegt.</p> <p>Bereits im Vorfeld der Auslegung sind zahlreiche Einwände gegen die dem Konzept zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung vorgebracht worden, so wurde auf fehlerhafte Eingangsdaten, eine inkonsistente Datenbasis, eine ungenügende Beachtung der Radfahrer wie auch die unberücksichtigt bleibende eingeschränkte Höhe der Eisenbahnunterführungen in der Wasbeker Straße und der Straße „Hinter der Bahn“ verwiesen.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen sind unzutreffend.</u></b> Der Bebauungsplan schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb des Sondergebietes Parkhaus / Stellplatz für die Errichtung eines neuen und größeren Parkhauses. Auch Fahrradabstellplätze können in den Sondergebieten geschaffen werden.</p> <p><b><u>Die wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stellplätze vorhandener Nutzungen, an denen nichts geändert wird bzw. in deren Nutzflächen nicht eingegriffen wird, sind nicht Gegenstand des B-Planes.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die verkehrlichen Nachweise unterstellen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Untersuchungsraum und sind damit ausreichend konkret.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Bearbeitungsbasis der VU wurde von der Stadt Neumünster zur Verfügung gestellt und ist nach Überprüfung der zuständigen Fachbereiche konkret. Die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wurden ebenso berücksichtigt wie die örtlichen Gegebenheiten.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Darüber hinaus ist auch der beiden Erschließungsvarianten zugrunde liegende Umbau der Kreuzung am Konrad-Adenauer-Platz in die Kritik geraten. Von den Gutachtern vorgeschlagen und in die Begründung für den Bebauungsplan übernommen wird das Konzept eines gestreckten Kreisverkehrs mit Ein- und Ausfahrten in die / aus der Rendsburger Straße, Bahnhofstraße und Kuhberg sowie als Einbahnstraße einer zusätzlichen Einfahrt in den Kreisverkehr für die von ZOB kommenden Linienbusse (und ggf. Taxen). Der wesentliche Einwand lautet, dass die isolierte Einfahrt über eine Einbahnstraße in einen viel befahrenen Kreisverkehr nicht funktioniert, da i.d.R. erst der aus den Kreisverkehr abbiegende Verkehr den Freiraum für den einbiegenden Verkehr schafft.</p> <p>Auffällig ist nun, dass in der vorgelegten Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrisch dieses Problem einfach ausgeklammert wird. So sind in den Anlagen 5-x zur genannten Untersuchung zwar detaillierte Angaben zu Staulängen und Wartezeiten für die Rendsburger Straße, die Bahnhofstraße, den Kuhberg und auch für die kurz vor dem Kreisverkehr von der Rendsburger Straße abzweigende Johannisstraße zu finden, jedoch keine Angaben für die Einbahnstraßen-Zufahrt vor dem Bahnhof.</p> <p>Auf gezielte Überprüfungen, die eine Beeinträchtigung des Linienbusverkehrs (weitgehend) ausschließen, wird nicht verwiesen; sie wurden offenbar auch nicht durchgeführt. Damit bleibt dem öffentlichen Personennahverkehr nicht nur die ihm eigentlich zustehende Beachtung einer besonderen Verkehrsbedeutung versagt, tatsächlich erfährt er eine derart nachgeordnete Berücksichtigung, dass seine Funktionsfähigkeit in Frage gestellt wird.</p> <p>Ferner geht die vorgelegte Planung nicht auf die eingeschränkte Höhe der Eisenbahnunterführungen in der Wasbeker Straße und der Straße „Hinter der Bahn“ und der daraus resultierenden Problematik insbesondere für den Lieferverkehr ein. Wenn die Fabrikstraße wie vorgesehen zwischen Bahnhofstraße und Wasbeker Straße zur Einbahnstraße in Richtung Wasbeker Straße wird, muss der Lieferverkehr für die Geschäfte in diesem Bereich – einschließlich des dort ansässigen Möbelhauses – die Fabrikstraße durch die Eisenbahnunterführung in der Wasbeker Straße verlassen. Diese hat allerdings eine z.B. für große Möbelwagen unzureichende eingeschränkte Durchfahrts Höhe von 3,60 m. Auch die das Einkaufszentrum verlassenden Lieferfahrzeuge könnten dieser eingeschränkten Durchfahrts Höhe nur über einen aufwendigen Slalomparcours um die katholische Kirche St. Maria / St. Vicelin und das geplante Einkaufszentrum sowie um das Parkhaus am Bahnhof und das Finanzamt ausweichen. Angaben darüber, ob die Kurvenradien der betroffenen Straßen für diesen Ausweichverkehr ausreichen, finden sich nicht.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorgelegte Bebauungsplan ungeachtet der eindeutigen Anforderungen</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Knotenpunktumbaus wurde unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Verkehrsteilnehmer nachgewiesen. Das gilt für alle Knotenpunktarme.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Knotenpunktumbaus wurde unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Verkehrsteilnehmer nachgewiesen. Das gilt für alle Knotenpunktarme</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Eine gezielte Detailprüfung für Busse ist nicht erforderlich, da in die Knotenpunktberechnungen aller Verkehrsteilnehmer, damit auch die Busse, einbezogen wurden.</p> <p><b><u>Die Behauptung wird zurückgewiesen.</u></b> Die ausreichende und leistungsfähige Erschließung wurde</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>durch das Baugesetzbuch keinen Entwurf für eine funktionsfähige verkehrstechnische Erschließung des geplanten Einkaufszentrums vorweisen kann. Die vorgeschlagenen Lösungen würden vielmehr den Öffentlichen Personennahverkehr blockieren und damit zu einer erheblichen Verschlechterung gegenüber dem Status quo führen.</p> <p><u>1.8. Unzweckmäßige Reduktion der beplanten Verkehrsflächen</u></p> <p>Der Bebauungsplan schränkt die zu beplanenden Verkehrsflächen auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kreuzungen ein, die zu- und abführenden Straßen werden keiner weiteren Prüfung unterzogen. Das mag dem Interesse der Investoren an einer Beschränkung der von ihnen zu tragenden Kosten entgegenkommen, ist für die Suche nach einer tragfähigen Lösung aber nicht sachdienlich.</p> <p>So könnte eine auch die Kreuzung Christianstraße / Großflecken / Am Teich / Kuhberg wesentlich entlastende Maßnahme in der Zuführung des aus der Altonaer Straße kommenden Verkehrs über die Streckenführung Altonaer Straße – Grüner Weg – Rügenstraße – Wrangelstraße – Schleusberg liegen. Dazu wäre die Wrangelstraße (außerhalb des aktuellen Plangebietes) wieder zum Ring hin zu öffnen.</p> <p>Eine solche Lösung würde die vorhandene Bahnunterführung des Holsatenringes nutzen und damit die mit dem Rückstau vor der Bahnschranke in der Altonaer Straße verbundenen Probleme mindern, zudem könnte sie helfen, den Verkehr über den Großflecken zu reduzieren. Sie könnte den Ring im Bereich der nach Aussage der vorgelegten Gutachten besonders belasteten Kreuzungen Altonaer Straße und Wittorfer Straße entlasten, gleichzeitig würde sie das Gewerbegebiet Grüner Weg / Rügenstraße / Wrangelstraße aufwerten.</p> <p>Auch könnte der dabei erforderliche (sicherlich nicht einfach zu gestaltende) Umbau der Kreuzung Holsatenring / Ehndorfer Straße / Wrangelstraße / Schleusberg ein direktes Linksabbiegen aus dem Holsatenring in den Schleusberg ermöglichen, damit die Zufahrt zur Innenstadt aus Richtung Westen vereinfachen und einen Teil des Verkehrs auffangen, der z.Zt. über die Roonstraße und die Rendsburger Straße fließt. Dies würde letztlich auch zu einer Entlastung der Verkehrssituation am Konrad-Adenauer-Platz führen.</p> <p><u>1.9. Unzureichende Realisierung von Synergien zwischen DOC und Innenstadt</u></p> <p>Das geplante Vorhaben und insbesondere die Vorgehensweise zu seiner Realisierung widersprechen der Beschlusslage des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Neumünster.</p>	<p>nachgewiesen. Eine Verschlechterung des ÖPNV ist nicht zu erwarten.</p> <p><b><u>Die Anregung, weitere Verkehrsflächen in das Bebauungsplangebiet einzubeziehen, wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>In das Bebauungsplangebiet wurden die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen der Baugebiete einbezogen. Die über den unmittelbaren Planbereich hinausgehenden verkehrlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Innenstadtverkehrskonzeptes konkretisiert. Die Umsetzung von Maßnahmen, die dem Bauvorhaben anzulasten sind, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, insbesondere zum Stadtring, weisen dessen Leistungsfähigkeit auch für den Fall von erheblichen Verkehrsverlagerungen bedingt durch eine Durchfahrtsperre am Großflecken nach. Die Mehrverkehre eines EKZ sind darin berücksichtigt worden. Die Notwendigkeit von Planungen neuer Straßenverbindungen, deren Machbarkeit und verkehrliche Auswirkungen aufwändig zu untersuchen wären, wird daher nicht gesehen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, insbesondere zum Stadtring, weisen dessen Leistungsfähigkeit auch für den Fall von erheblichen Verkehrsverlagerungen bedingt durch eine Durchfahrtsperre am Großflecken nach. Die Mehrverkehre eines EKZ sind darin berücksichtigt worden. Die Notwendigkeit von Planungen neuer Straßenverbindungen, deren Machbarkeit und verkehrliche Auswirkungen aufwändig zu untersuchen wären, wird daher nicht gesehen.</p> <p><b><u>Die Inhalte des Bebauungsplanes widersprechen nicht dem in der Sitzung am 17.04.2008 gefassten Beschluss zur städtebaulichen Studie „DOC Neumünster - Synergien für die Stadt?“.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>In der von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebenen, im Januar 2007 vom Büro Claussen-Seggelke vorgelegten und im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss gebilligten Studie „DOC Neumünster – Synergien für die Stadt“ wird auf die „ausgeprägte Erlebnisorientierung“ und das „anzunehmende grundsätzliche Interesse an kulturellen Angeboten“ der DOC-Kunden hingewiesen. Wörtlich heißt es: „Der entscheidende Faktor dürfte folglich die Attraktivität der Innenstadt selbst sein. Innenstadtbesucher suchen im Allgemeinen ein abwechslungsreiches und nicht einseitig kommerziell geprägtes Angebot, eine Innenstadt mit Flair und Erlebniswert auf.“</p> <p>Das in Innenstadtrandlage geplante Einkaufszentrum setzt hingegen auf ein einseitig kommerziell geprägtes Angebot, es ist bei prognostizierten 30 % Umsatzverlust absehbar, dass die angestammten Innenstadt-Lagen ihre Bedeutung verlieren werden.</p> <p>In seiner Sitzung am 17.04.2008 stimmte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einstimmig einer Reihe von seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der in der o.g. Studie dargestellten Risiken und zur Nutzung der mit der DOC-Ansiedlung verbundenen Chancen zu, darunter auch dieser:</p> <p>„Die Ansiedlung eines City-Outlet-Centers wird als Vorschlag im Zusammenhang mit der beabsichtigten, weiteren Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt gewertet. In Abwägung der Vor- und Nachteile, einer sinnvollen Abgrenzbarkeit zum DOC an der Oderstraße und einer Bewertung des Betreiberkonzeptes ist dies einem innerstädtischen Einkaufszentrum – für das grundsätzliche Interesse bereits bekundet wurde – gegenüberzustellen.“</p> <p>Eine solche Gegenüberstellung findet sich bei den vorgelegten Planungsunterlagen für das Innenstadt-Einkaufszentrum jedoch nicht.</p> <p><u>1.10. Fehlende Kostentransparenz</u> Die vorgelegte Planung genügt den Anforderungen des von der Ratsversammlung am 27.09.2011 auf Antrag der SPD einstimmig beschlossenen Ergänzungsantrages zur Stand-</p>	<p>In dem genannten Beschluss wurde den Einzelanträgen zu Maßnahmen der 7 Handlungsfelder in der städtebaulichen Studie zugestimmt. Darin wurde die Ansiedlung eines City-Outlet-Centers als Vorschlag im Zusammenhang mit einer weiteren Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt gewertet. Diese Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums erreicht werden. Eine sinnvolle Gegenüberstellung eines City-Outlet-Centers mit einem Einkaufszentrum kann nur dann zielgerichtet durchgeführt werden, wenn sowohl ein Betreiber / Investor für das eine oder andere vorhanden ist. Bislang hat kein potenzieller Betreiber / Investor ein Interesse an der Ansiedlung eines City-Outlet-Centers bekundet.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Aus den o. g. Gründen ist eine Gegenüberstellung dann sinnvoll, wenn eine tatsächliche Alternative besteht.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung, in den Bauleitplänen weitere Kosten darzustellen, wird nicht berücksichtigt.</u></b> In den Begründungen zu den Bauleitplänen werden die in</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>ortentscheidung nicht. Unter dem Gliederungspunkt E.2. der Begründung des Bebauungsplanes sollen „Kosten und Finanzierung“ der Planung dargestellt werden. Präsentiert wird auf etwas mehr als einer Seite eine Grobabschätzung der Kosten, weitergehende und nachprüfbare Informationen zum Zustandekommen dieser Aufstellung werden nicht vorgelegt.</p> <p>In der Summe werden für die Variante „Durchfahrtsverbot Großflecken“ 2.655.000 € zzgl. 700.000 € für optionale Maßnahmen genannt, für die Variante „Offenhaltung Großflecken“ werden 2.415.000 € zzgl. 820.000 € für optionale Maßnahmen errechnet.</p> <p>Der Anteil der Investoren soll sich dabei in jedem Fall auf glatte 1,4 Mio. € beschränken. Das wirft die Frage auf, ob sich hier sowohl Planung wie auch Kostenabschätzung an den technischen wie auch den städtebaulichen Notwendigkeiten orientieren (und nur ein glücklicher Zufall den Investoren eine runde Summe beschert hat) oder ob umgekehrt Planung wie auch Kostenabschätzung der Vorgabe eines Limits durch die Investoren unterworfen waren.</p> <p>In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 27.09.2012 wurde von Seiten der Stadtverwaltung im Rahmen der Vorstellung des Verkehrskonzeptes Innenstadt dargelegt, dass ein dynamisches Parkleitsystem derzeit nicht erforderlich sei, erst der Bau des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums führe zu einer solchen Notwendigkeit.</p> <p>Folglich wären – insbesondere vor dem Hintergrund der unzureichenden Anzahl geplanter Stellplätze – die Kosten für ein derartiges System den direkten Kosten zuzurechnen und von den Vorhabenträgern zu übernehmen. Die vorgelegte Planung aber sieht nur unverbindlich vor, dass eine „Kostenbeteiligung der Vorhabenträger angestrebt“ werde.</p> <p>Auch wird keine Aussage dazu getroffen, wo und wie Ersatz für die im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes wegfallende Bushaltestelle, die wegfallenden Fahrradstellplätze sowie die wegfallenden Kurzzeit-Parkplätze geschaffen werden soll und wer die Kosten hierfür zu tragen hat.</p> <p>Die Kosten der Entschädigungsleistungen für die Nutzungseinschränkungen der heutigen Media-Markt- und Expert-Immobilien werden nicht thematisiert, ebenso wenig die zu erwartenden Folgekosten durch verminderte Gewerbesteuererinnahmen und erhöhte Transferleistungen aufgrund von Arbeitsplatzverlusten im bestehenden Einzelhandel.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan gestattet eine 97-%-ige Überbauung der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche für das Einkaufszentrum, obwohl nach der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete lediglich eine Bebauung bis zu 80 % der Fläche vorgesehen ist. Bei Überschreiten die-</p>	<p>diesem Rahmen erforderlichen Kosten dargelegt. In den Bauleitplänen wird eine Kostenschätzung bzw. eine erste Kostenermittlung angegeben. Erst nach der Bestätigung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Baumaßnahme finden im Rahmen der Entwurfsplanung vertiefende Kostenermittlungen statt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</u></b></p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Aus dem Verkehrskonzept Innenstadt geht hervor, dass sowohl Variante 1 als auch Variante 2 unabhängig von der Realisierung eines EKZ ein dynamisches Parkleitsystem beinhaltet.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Bebauungsplan stellt den Konrad-Adenauer-Platz als Verkehrsfläche dar.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Bebauungsplan stellt den Konrad-Adenauer-Platz als Verkehrsfläche dar. Bei dem vorgeschlagenen Kreisverkehr handelt es sich um den erforderlichen Nachweis einer leistungsfähigen Knotenausbauplanung. Eine Festlegung auf diese Ausbauplanung ist damit noch nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Funktionen des Bahnhofsvorplatzes werden derzeit alternative Verkehrsführungen untersucht.</p> <p><b><u>Die Anregung, das Überschreiten der höchstzulässigen Grundflächenzahl zu begründen, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel B 2.2.1 wird die Überschreitung im Einzelnen begründet. Außerdem gilt auch § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, da das im Bebauungsplan festgesetz-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>ser Grenze verlangt die Baunutzungsverordnung in § 17 im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach einem Ausgleich durch geeignete Maßnahmen.</p> <p>Der vorgelegte Plan sieht entsprechende Maßnahmen nicht vor, er vertieft die Frage nach einer solchen Notwendigkeit nicht, er liefert nicht einmal eine qualifizierte Bestandsaufnahme des Istzustandes. Auch die Frage des Ausgleichs für gefällte Bäume durch Neupflanzungen wird im Bebauungsplan nicht geregelt, sondern in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt.</p> <p>Schließlich enthält das Kapitel „Kosten und Finanzierung“ keinerlei Informationen zur Finanzierung des nicht von den Investoren getragenen Anteils.</p> <p>Festzuhalten bleibt also:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ Die Darstellung der Kostenabschätzung wie auch der Verteilung der Lasten zwischen Vorhabenträgern und Stadt ist weder transparent noch nachvollziehbar, auch ist sie nicht vollständig. Sie bietet keine solide Grundlage für eine Entscheidung dieser Tragweite.</li> <li>⤴ Es ist (- unabhängig von der unbeantworteten Frage nach den Stellplätzen für das Einkaufszentrum -) absehbar, dass die (Erschließung der) Baumaßnahme mit erheblichen (verdeckten) Mitteln des städtischen Haushalts subventioniert werden soll.</li> <li>⤴ Nicht zuletzt aufgrund der zuvor bereits genannten Mängel der vorgelegten Planung (insbesondere im Bereich der Verkehrserschließung) ist im Laufe des Verfahrens mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen. Gelänge es den Investoren, ihren Anteil auf die angestrebten 1,4 Mio. € festzuschreiben, läge das weitere Risiko allein bei der Stadt. Wahrlich ein Treppenwitz dieser Geschichte: Die Stadt Neumünster macht sich die deutlich erkennbaren Unzulänglichkeiten der von den Investoren vorgelegten Parteigutachten zu Eigen und übernimmt – trotz überaus angespannter Haushaltslage – allein das ihnen innewohnende Risiko.</li> </ul> <p><u>2. Wirtschaftliche und politische Risiken</u></p> <p><u>2.1. Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen</u></p> <p>Die vorgelegten Entwürfe stehen in deutlichem Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen.</p> <p>Das geplante Einkaufszentrum ist für Neumünsters Stadtmitte deutlich zu groß. Mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> wird die Einzelhandelsfläche in der Innenstadt auf einen Schlag um fast 50 % erhöht, 1 / 3 der neuen Gesamt-Einzelhandelsfläche fände sich anschließend im Einkaufszentrum, mit steigender Tendenz bei einem zu</p>	<p>te Sondergebiet 1 bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend überbaut war.</p> <p><b><u>Die Anregung, eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Versiegelung aufzunehmen, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel F Umweltbericht wird der ehemalige und jetzige Bestand dargestellt.</p> <p><b><u>Die Anregung, Fragen des Ausgleichs für gefällte Bäume durch Neupflanzungen im Bebauungsplan zu regeln, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel F 2.4 wird auf die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen eingegangen. Die erhaltenswerten Bäume im Straßenraum werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Kosten der Finanzierung des Verkehrskonzeptes, welches eine Aufgabe der öffentlichen Hand darstellt, werden im Haushalt der Stadt Neumünster eingestellt.</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>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>erwartenden Wegbrechen der bestehenden Lagen.</p> <p>Das in Innenstadt-Randlage geplante Einkaufszentrum hat keine direkte Anbindung an die vorhandenen 1a-Lagen, vielmehr ist es durch den Teich sowie die viel befahrene Straße „Am Teich“ davon getrennt.</p> <p>Geplant wird ein monolithisches in sich geschlossenes Einkaufszentrum, das sich zu den vorhandenen Geschäftslagen nur sehr eingeschränkt öffnet und damit kaum Synergien für das übrige Stadtzentrum schafft.</p> <p>Auch das vorgesehene umfassende Warensortiment des Einkaufszentrums ist nicht darauf angelegt, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen, es zielt vielmehr darauf ab, dieses Angebot zu ersetzen.</p> <p><u>2.2 Wegbrechen der 1a-Lagen am Großflecken</u> Die vorgelegte Wirkungsanalyse auf Basis der aggregierten Auswirkungen des DOC am Stadtrand Neumünsters sowie des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums prognostiziert für den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt Umsatzverluste von durchschnittlich 30 %, in der Spitze bis zu 39 %; die Gutachter warnen vor einem Wegbrechen der Einzelhandels-Lagen.</p> <p>Die in dieser Situation erforderliche Analyse der Perspektiven insbesondere der Magnetbetriebe mit prägender, frequenzbildender Funktion wurde von Seiten der Stadt nicht vorgelegt.</p> <p>Allerdings sind mit den prognostizierten Umsatzeinbußen Größenordnungen erreicht, die eine akute Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des ansässigen Einzelhandels bedeuten. Erschwerend kommt hinzu, dass für die betroffenen Geschäfte aufgrund des vorgesehenen umfassenden Warenangebotes im Einkaufszentrum ein Ausweichen in andere Sortimente kaum möglich ist. Eine Zustimmung zur vorgelegten Planung setzt also die Inkaufnahme von Geschäfts-schließungen und einem Wegbrechen der 1a-Lagen in den angestammten Einzelhandelsbereichen der Innenstadt voraus.</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Das Einkaufszentrum öffnet sich zu den vorhandenen Geschäftslagen insbesondere im Bereich des Gänsemarktes. Es bildet damit den Anknüpfungspunkt zur 1 A-Lage und bietet eine Wegeverbindung zum Busbahnhof bzw. Hauptbahnhof. Weiterhin wird die fußläufige Verbindung zwischen Kuhberg Haus-Nrn. 28 und 30, der Kaiserstraße und der Fabrikstraße bzw. der Straße Am Teich aufrecht erhalten.</p> <p><b><u>Der Hinweis, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen, wird aufgenommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</u></b> Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen, die darauf abzielen, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Insbesondere im Fazit der vorgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt thematisiert. Hier heißt es auf S. 127: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><u>2.3. Schwächung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum</u> Das Stadtzentrum nicht nur als Zentrum des Einzelhandels, sondern auch als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum verlangt nach öffentlichem Raum, verlangt nach der Möglichkeit der Integration kultureller und gesellschaftlicher Angebote in Einzelhandelsnutzungen. Mit den vorgelegten Plänen wird die innerstädtische Entwicklung hingegen einseitig auf ein kommerzielles Zentrum ausgerichtet.</p> <p>Das vorgesehene Konzept einer weitgehend geschlossenen und abends auch abgeschlossenen Einzelhandels-Landschaft lässt allenfalls eine funktionsräumliche Trennung zu (hier Einzelhandel, dort Kultur und gesellschaftliches Leben). Eine solche Trennung aber wird in einer 80.000 Einwohner-Stadt nicht funktionieren. Ein eigenes Kneipenviertel etwa wird in Neumünster wie zunehmend auch in angestammten Universitätsstädten kaum auf die notwendigen Besucherzahlen kommen.</p> <p><u>2.4. Verlust der politischen und persönlichen Glaubwürdigkeit</u> Die Geschichte der Planung des Innenstadt-Einkaufszentrums ist eine Geschichte von nicht gehaltenen Versprechen.</p> <p>Mitte letzten Jahres gab sich der Oberbürgermeister in der Presse noch überzeugt, dass das geplante Einkaufszentrum "die Innenstadt aufwerten und neue Arbeitsplätze schaffen würde." Auch am Großflecken werde es "künftig 1a-Lagen geben". Heute ist klar, dass das Einkaufszentrum zunächst einmal Arbeitsplätze im bestehenden Einzelhandel kosten wird und dass die 1a-Lagen am Großflecken kaum werden bestehen können.</p> <p>Noch im April dieses Jahres – also nach Vorlage des ersten Entwurfes der Verträglichkeitsanalyse – teilte der Oberbürgermeister über die Presse mit, „ dass sich die Umsätze um maximal 10 bis 11 Prozent neu verteilen würden“. Nachdem allerdings im August dieses Jahres auf erheblichen öffentlichen Druck hin auch die aggregierten Zahlen für DOC und Innenstadt-Einkaufszentrum vorgelegt werden mussten, wurden aus den genannten 10 % auf einen Schlag 30 %.</p> <p>Bereits im August letzten Jahres versuchte der Oberbürgermeister den Eindruck zu erwecken, die Planung des Einkaufszentrums sei weitgehend in trockenen Tüchern, es sei nur noch über "Details wie die Verteilung von Sortimenten</p>	<p><i>auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen. "</i></p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Bauleitpläne, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums schaffen, dienen der Stärkung der Stadt Neumünster in seiner oberzentralen Funktion sowie der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Annahme, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die Errichtung eines Einkaufszentrums die Schaffung beispielsweise eines eigenen Kneipenviertels zu verhindern, ist durch nichts belegt, da auch ohne Einkaufszentrum bislang ein eigenes Kneipenviertel nicht entstanden ist.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Für diese Aussagen gibt es jedoch keinen Beleg.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Ein Beleg für die Ausführungen besteht nicht. Außerdem treffen die Aussagen für die Werte im Sortiment Bekleidung / Textilien nach der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für die Umlandstädte zu.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Verfahrensmängel sind im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Bebauungsplan in Kraft ge-</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>im Center" zu verhandeln. Die erheblichen Verfahrensmängel der nunmehr vorgelegten Planung machen deutlich, dass wesentliche Voraussetzungen für eine Realisierung des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums bis heute nicht einmal ansatzweise geschaffen sind.</p> <p>Und auch eine Mehrheit der Ratsmitglieder ist mit klaren Aussagen an die Öffentlichkeit gegangen. Eine existenzielle Gefährdung von Karstadt oder Nortex nicht hinnehmen zu wollen, darauf haben sich die SPD als Partei wie auch die seinerzeit wahlkämpfenden Ratsmitglieder Petra Müller und Stefan Kommoß im Frühjahr letzten Jahres öffentlich festgelegt. Die nunmehr publik gewordenen prognostizierten 30 % (Karstadt) bzw. 22 % Umsatzverlust (Nortex) lassen jedoch keinen Zweifel aufkommen über die eklatante Existenzbedrohung dieser Betriebe/Unternehmen.</p> <p>Zusammen mit jenen Mitgliedern der Ratsversammlung, die die Planungen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus ablehnen, ergibt sich eine klar erklärte Mehrheit gegen die vorgelegte Planung. Mit ihrer Zustimmung zum vorgelegten Planentwurf würden die betroffenen Ratsmitglieder ihre politische wie auch persönliche Glaubwürdigkeit vollständig diskreditieren.</p> <p><u>2.5. Discount-Ausrichtung des Einkaufszentrums</u> Es ist absehbar, dass auch die für eine goldene Zukunft gegebenen Versprechen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ die Erweiterung des Einzugsgebietes durch das geplante Einkaufszentrum,</li> <li>⤴ eine verstärkte Kaufkraftbindung und</li> <li>⤴ ein qualitativ höherwertiges Warenangebot</li> </ul> <p>nicht eingehalten werden.</p> <p>Insbesondere die Weigerung der Investoren,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ für ein ausreichendes Angebot an Kfz-Stellflächen zu sorgen wie auch</li> <li>⤴ eine funktionsfähige verkehrstechnische Anbindung zu gewährleisten,</li> </ul> <p>verdeutlichen, dass das Projekt bei ihnen längst auf die low-cost-Ebene verlagert wurde.</p> <p><u>2.6. Standortentscheidung in Frage gestellt</u> Damit trägt auch die seinerzeit in der Standort-Entscheidung angeführte Begründung nicht mehr. Damals wurde argumentiert, die Grundstücksverfügbarkeit auf dem Sagergelände biete die besseren Voraussetzungen für „ein eigenständiges, über eine ausreichend kritische Masse verfügendes Center“, das die Möglichkeit schaffe, „zusätzliche, bisher nicht aktivierte Kunden in die Innenstadt von Neumünster zu holen, so dass auch die übrigen Einzelhandelslagen – in unterschiedlicher Ausprägung – hiervon profitieren dürften.“ (Standortanalyse, GfK Geo Marketing)</p> <p>Ein weiteres auch damals schon vorgebrachtes Argument hingegen hat nach wie vor Bestand: „Ferner würde ein bis dato untergenutztes großes Innenstadtareal einer neuen Nutzung zugeführt und könnte so seine volle Wertigkeit entfalten“.</p>	<p>treten ist.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Mitglieder der Ratsversammlung werden über die Bauleitpläne entscheiden, mit samt der vorgelegten Gutachten und Untersuchungen.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entbehren jedoch jeglicher Grundlage, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stellplätze geschaffen werden und eine funktionsfähige verkehrstechnische Anbindung gewährleistet werden kann.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es gilt die Beschlussfassung der Ratsversammlung über die Standortentscheidung.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Hiervon allerdings profitieren vor allem die Eigner dieses Grundstückes.</p> <p><u>3. Ordnungspolitische Bedenken</u></p> <p><u>3.1. administrativ verfügbares Monopol bei den 1a-Lagen</u> Die Zustimmung zu den vorgelegten Plänen schafft faktisch ein privates Monopol für die 1a-Lagen des Innenstadt-Einhandels als Folge einer administrativen Maßnahme.</p> <p><u>3.2. Zone eingeschränkten Wettbewerbes</u> Die Vermietung der Gewerbeflächen im Einkaufszentrum folgt nicht den Regeln von Angebot und Nachfrage, vielmehr wird der Marktmechanismus durch eine übergeordnete Planung ersetzt. Angesichts der das Umfeld erdrückenden Ausmaße des Einkaufszentrums bedeutet dies eine erhebliche Wettbewerbsbeschränkung für den gesamten Innenstadthandel.</p> <p><u>3.3. Zentrale Planung ersetzt freies Unternehmertum</u> Einzelhandels-Unternehmer, die – und sei es nur der Not folgend – ihren Standort ins geplante Zentrum verlegen, müssen erhebliche Teile ihrer unternehmerischen Entscheidungsfreiheit abtreten. Sie können nicht mehr eigenständig über ihre Öffnungszeiten verfügen, sie entscheiden nicht mehr eigenständig über Werbemaßnahmen und Werbebudget, sie werden dem Center-Management gegenüber Berichtspflichtig.</p> <p><u>3.4. Ruinöses Preisdumping</u> Bereits zu Beginn der öffentlichen Diskussion – damals noch in der Konstellation HBB gegen ECE, Standort Großflecken gegen Sagergelände – wurde von den Befürwortern eines ECE-Investments im Sager-Viertel angeführt, dieser Investor biete die Gewähr, nicht gleich aufzugeben, wenn die Geschäftslage sich nicht wie gewünscht entwickle, sondern er gewährleiste, auch längere „Durststrecken“ durchzuhalten.</p> <p>Nun sollte man sich vergegenwärtigen, was diese Argumentation denn eigentlich bedeutet. Im Klartext wird hier der Erwartung Ausdruck gegeben, dass Verluste von den Investoren auch über eine lange Zeitspanne hingenommen werden, ohne dass sie sich vom Markt zurückziehen, dass die finanziell potenten Investoren sich also nicht marktgerecht verhalten, sondern dank ihrer erheblichen Rücklagen auch bei nicht Kosten deckenden (Umsätzen und) Preisen am Markt präsent bleiben.</p> <p>Mit anderen Worten: Es wird von den Investoren erwartet, dass sie mit Dumpingpreisen die örtlichen Anbieter, die nicht über entsprechende (milliardenschwere) Rücklagen verfügen, vom Markt verdrängen.</p>	<p><b><u>Die Anregung, das Planverfahren aus wettbewerbsrechtlichen Gründen einzustellen, wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Frage, ob es sich hier um ein Monopol handelt, im Sinne des Wettbewerbes wird klar verneint, da ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsflächen und potenziellen Einzelhandelsflächen im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt vorhanden ist.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> <u>Die Frage der Vermietung von Flächen und deren Regulierungsmechanismus ist für die Bauleitplanung ohne Bedeutung, soweit eine private Nutzung vorgesehen ist; dies gilt hier und andernorts.</u></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wird auf die Vorschriften des Baugesetzbuches hingewiesen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
135	<p><u>3.5. Einlenken vor dem Investorenkartell</u> Ein besonderes Augenmerk verdient auch unter ordnungs- politischem Aspekt der bisherige Ablauf:</p> <p>ECE und HBB, angetreten als Konkurrenten mit unter- schiedlichen Konzepten, schlossen sich in der ersten Hälfte des Jahres 2011 zu einem Kartell zusammen und entschie- den sich für den Standort Sager-Viertel. Daraufhin meldete sich der zuvor ausgeschiedene Investor Sonae Sierra zu- rück und bekundete sein Interesse für ein Engagement am Großflecken.</p> <p>Obwohl also während des letzten Jahres wie zur Zeit auch durchweg mindestens ein Investor für ein alternatives Pro- jekt bereit stand, wurden die Verwaltungsspitze und Teile der Ratsversammlung nicht müde, die angebliche Alternati- vlosigkeit der nunmehr vorgelegten Planung zu betonen.</p> <p>Eine Verhandlungsstrategie, die bestehende Alternativen negiert und stattdessen das Angebot des präferierten Inves- tors öffentlich für alternativlos erklärt, zielt nicht erkenn- bar darauf ab, eine starke Verhandlungsposition erlangen, um damit gegenüber dem (privatwirtschaftlichen) Verhand- lungspartner eigene (gemeinwirtschaftliche) Zielsetzungen zu verfolgen.</p> <p><u>4. Vorbehalt einer Ergänzung der Stellungnahme</u> Am 21.04.2012 beantragte ich beim Oberbürgermeister der Stadt Neumünster, mir die Akten zur Vorgeschichte der am 20.04.2012 auf den Internet-Seiten der Stadt veröffentliche- ten „Raumordnerischen und städtebaulichen Verträglich- keitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster“ zugänglich zu machen.</p> <p>Mit seinem „Bescheid über Ihren Antrag auf Zugang zu In- formationen zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster“ vom 31.05.2012 lehnte der Fachdienst Stadtplanung und Stadt- entwicklung der Stadt Neumünster meinen Antrag ab.</p> <p>Hiergegen erhob ich am 13.06.2012 schriftlich Widerspruch.</p> <p>Mit Widerspruchsbescheid vom 10.09.2012 wurde mein Widerspruch als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>Daraufhin erhob ich am 05.10.2012 Klage vor dem Ver- waltungsgericht in Schleswig.</p> <p>Ich behalte mir vor, nach erfolgreicher Klage und darauf- hin gewährter Akteneinsicht meine Stellungnahme um die bei dieser Akteneinsicht gewonnenen Erkenntnisse zu er- gänzen.</p> <p><b><u>Bürgerinitiative Großflecken - 10.01.2012</u></b></p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>1. Erhebliche Verfahrensmängel</p> <p>1.1. Fehlende Entscheidungsgrundlagen</p> <p>1.2. Fehlende Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes</p> <p>1.3. Unschärfen im Umgang mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse</p> <p>1.4. Widerspruch zwischen Wirkungsanalyse und Bebauungsplan</p> <p>1.5. Fehlende absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse</p> <p>1.6. Fehlendes Konzept für den ruhenden Verkehr</p> <p>1.7. Verkehrserschließung nicht gesichert</p> <p>1.8. Unzweckmäßige Reduktion der beplanten Verkehrsflächen</p> <p>1.9. Unzureichende Realisierung von Synergien zwischen DOC und Innenstadt</p> <p>1.10. Fehlende Kostentransparenz</p> <p>2. Wirtschaftliche und politische Risiken</p> <p>2.1. Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen</p> <p>2.2 Wegbrechen der 1a-Lagen am Großflecken</p> <p>2.3. Schwächung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum</p> <p>2.4. Verlust der politischen und persönlichen Glaubwürdigkeit</p> <p>2.5. Discount-Ausrichtung des Einkaufszentrums</p> <p>2.6. Standortentscheidung in Frage gestellt</p> <p>3. Ordnungspolitische Bedenken</p> <p>3.1. administrativ verfügbares Monopol bei den 1a-Lagen</p> <p>3.2. Zone eingeschränkter Wettbewerbs</p> <p>3.3. Zentrale Planung ersetzt freies Unternehmertum</p> <p>3.4. Ruinöses Preisdumping</p> <p>3.5. Einlenken vor dem Investorenkartell</p> <p><u>1. Erhebliche Verfahrensmängel</u></p> <p><u>1.1. Fehlende Entscheidungsgrundlagen</u> Die Stadt Neumünster ist ihrer Verpflichtung nach § 2 Abs. 3 BauGB, „die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“, in erheblichem Umfang nicht nachgekommen.</p> <p>Sowohl bei der verkehrstechnischen Erschließung des Einkaufszentrums, bei den schalltechnischen Untersuchungen, bei der Luftschadstoffuntersuchung wie auch beim Bodengutachten und ebenso bei den Fragen des Denkmalschutzes folgt die vorgelegte Planung lediglich der Argumentation der von den Investoren vorgelegten (Partei-) Gutachten. Eigenständig oder auch nur im Auftrag der Stadt durch Dritte ermitteltes Material wird hierzu nicht vorgelegt, eine sachgerechte Abwägung ist daher nicht möglich.</p> <p>Die der Verkehrserschließung des Einkaufszentrums zugrundeliegende Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch ist bereits im Vorfeld der Auslegung öffentlich in die Kritik geraten. Ungeachtet dessen macht sich die vorgelegte Planung die dabei offen zu Tage getretenen Unzu-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen sind unzutreffend.</u></b> Die Annahme, dass das Abwägungsmaterial nicht im vollen Umfang ermittelt worden ist, ist schon deshalb nicht zutreffend, da auch während der öffentlichen Auslegung Abwägungsmaterial hinzutritt, welches zu bewerten ist.</p> <p><b><u>Die pauschalen Bedenken gegen die durchgeführten Untersuchungen und erstellten Fachgutachten werden nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>länglichkeiten zu eigen (s. nachfolgend Abschnitte 1.6. bis 1.8.).</p> <p>Fragen des Denkmalschutzes regelt in Schleswig-Holstein das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale. In § 7 wird festgelegt, dass die untere Denkmalschutzbehörde ggf. in Abstimmung mit der oberen Denkmalschutzbehörde festzustellen hat, ob durch eine Baumaßnahme eine erhebliche Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals verursacht wird.</p> <p>Mit der (gleich in Bezug auf eine ganze Reihe von Bauwerken) getroffenen Sachaussage „Eine Gefahr für den Denkmalwert besteht nicht“ maßt sich der Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Neumünster Zuständigkeiten an, über die er nicht verfügt. Da hilft auch der Verweis auf das von den Investoren beigebrachte Partiegutachten nicht weiter.</p> <p>Zur Erstellung der Wirkungsanalyse des geplanten Einkaufszentrums hingegen hat die Stadt eigenständig einen Gutachter beauftragt – um sich sodann (- den Investorenwünschen folgend -) über die Anforderungen hinwegzusetzen, die der Gutachter als Voraussetzung für die Verträglichkeit der geplanten Maßnahme benannt hat (s. nachfolgend Abschnitte 1.3. und 1.4.).</p> <p><u>1.2. Fehlende Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes</u> Die Sortimentsgestaltung für das geplante Einkaufszentrum folgt allein den Vorgaben der Investoren. So heißt es in der Begründung für den Flächennutzungsplan: „Der Angebotschwerpunkt orientiert sich an den üblicherweise im Einkaufszentrum anzutreffenden Sortimenten“ (s. dort S. 12) bzw. in der Begründung für den Bebauungsplan: „Die Verkaufsflächen für die zulässigen Sortimente wurden an Hand der Vorgaben des Branchenkonzeptes der Vorhabenträger und der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung (...) festgelegt“ (s. dort S. 15).</p> <p>Eine Berücksichtigung des von der Ratsversammlung erst im Jahre 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes findet hingegen nicht statt. Damit steht die vorgelegte Planung im Widerspruch zu § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB, wonach „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind.</p> <p>Hierzu allerdings wäre eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und insbesondere eine Aktualisierung der Neumünsteraner Sortimentsliste erforderlich.</p> <p>Die Zentrenrelevanz des Sortiments, so wird im Einzelhandelskonzept festgelegt, „ergibt sich (...) vor allem aus ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Neumünster selbst,</li> <li>▲ aus der Leit- oder der Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder</li> </ul>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Begründungsteil, der sich mit Denkmalangelegenheiten beschäftigt, wurde überarbeitet.</p> <p><b><u>Die Ausführungen sind unzutreffend.</u></b> Bestandteil der Bauleitplanung ist die vom Büro Junker + Kruse erstellte raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster sowie die ergänzenden Ausführungen im Zusammenhang mit dem geplanten DOC.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Das Vorhaben ist insofern nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt, als dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion stand und daher im Einzelhandelskonzept weder als solches noch in seinen möglichen Auswirkungen thematisiert wurde. Eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgte jedoch im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse. Hierbei wurde auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept v. a. im Hinblick auf die Lage des Vorhabenstandortes untersucht und bestätigt (<i>Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 19</i>).</p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zuge der Vorhabenrealisierung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. In die Bewertung ist hierbei auch einzustellen, dass das Einzelhandelskonzept vorrangig als übergeordneter Handlungsrahmen zu verstehen ist, der u. a. Festlegungen zu Zentrenhierarchie und -abgrenzungen, der Sortimentsliste und den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen enthält. Diese konzeptionellen Bausteine werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert, zumal der Vorhabenstandort bereits in der Innenstadtabgrenzung enthalten ist. Umgekehrt kann ein Einzelhandelskonzept aufgrund seiner Makro-Ebene generell nur bedingt eine detaillierte Auseinandersetzung mit Einzelvorhaben leisten.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Neumünster.“</li> </ul> <p>Das aktuell vorliegende Einzelhandelskonzept und damit die aktuell vorliegende Sortimentsliste stammen aus dem Jahr 2008, sie sind im Zuge der Bauleitplanung für das im Herbst diesen Jahres eröffnete Designer-Outlet-Center (DOC) auf Anraten der Landesplanungsbehörde erstellt und im Dezember 2008 von der Ratsversammlung beschlossen worden.</p> <p>Nach Eröffnung des Designer-Outlet-Centers am Stadtrand Neumünsters wäre nunmehr zu überprüfen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ zu welchen Verschiebungen das Warenangebot im DOC bei der Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Neumünster führt, ferner</li> <li>⤴ welche Konsequenzen die Leit- und Magnetfunktion des DOC hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Angebotsschwerpunkte sowie der Kopplungsaffinitäten hat und</li> <li>⤴ wie sich das Angebot im DOC auf die Bedeutung einzelner Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Neumünster auswirkt.</li> </ul> <p>Auch die im Einzelhandelskonzept erhobene Forderung, der Einzelhandel solle „von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Neumünsteraner Zentren erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken“, verlangt aufgrund der Verschiebungen der Relationen durch das DOC nach einer Spezifikation durch eine Fortschreibung des Konzeptes.</p> <p>Eine solche Fortschreibung wurde der Stadt bereits frühzeitig von der Landesplanungsbehörde auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Innenstadt-Einkaufszentrum empfohlen. Allerdings folgte die Stadt dieser Empfehlung nicht.</p> <p>Die nunmehr in der Begründung des Flächennutzungsplanes wie auch in der Begründung des Bebauungsplanes aufgestellte Behauptung, dass mit neuen Angebotsformen im geplanten Einkaufszentrum „die branchen- / sortimentspezifische Weiterentwicklung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente“ (siehe dort S. 11 / S. 13) gesichert werde, erweist sich damit als reine Schutzbehauptung, sie lässt sich unter den gegebenen Voraussetzungen nicht überprüfen.</p> <p>Besonders bedenklich in diesem Zusammenhang: Ein Investitionsvorhaben des ortsansässigen Unternehmens Nortex, das in deutlicher Konkurrenz zum geplanten Einkaufszentrum steht, wurde von der Stadt auch unter Hinweis auf die veraltete Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes abgelehnt.</p> <p><u>1.3. Unschärfen im Umgang mit der städtebaulichen Wirkungsanalyse</u></p> <p>Die von der Stadt vorgelegte „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse einer geplanten Ansied-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Bei der Verlagerung der beiden Elektronikfachmärkte</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lung eines Einkaufszentrums in der Stadt Neumünster“ stützt ihre Schlussfolgerungen u.a. auf die Annahmen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ dass der am Ort ansässige Anbieter Media Markt in das geplante Einkaufszentrum einziehen und seinen derzeitigen Standort aufgeben wird, ferner</li> <li>▲ dass der in Neumünster ansässige Betreiber Expert in den derzeitigen Media-Markt-Standort wechseln wird, dort allerdings nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt, davon maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit Elektronik / Multimedia sowie</li> <li>▲ dass der Altstandort des Expert-Betreibers nicht durch einen weiteren Elektronikanbieter weiter genutzt wird.</li> </ul> <p>Planungsrechtlich oder baurechtlich notwendige Schritte, die die Einhaltung dieser Bedingungen garantieren, werden allerdings nicht vorgestellt. Die Gutachter knüpfen die von ihnen erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung an die o.g. Voraussetzungen, die seitens der vorgelegten Planung aber nicht rechtswirksam umgesetzt werden. Die erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung und folglich die Argumentation der Abschnitte C sowohl in der Begründung für den Flächennutzungsplan wie auch in der Begründung für den Bebauungsplan werden damit in Frage gestellt.</p> <p><u>1.4. Widerspruch zwischen Wirkungsanalyse und Bebauungsplan</u></p> <p>Obwohl die Gutachter der Verträglichkeitsanalyse eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung/Textilien“ von 10.350 m<sup>2</sup> um 23 % auf 8.000 m<sup>2</sup> für zwingend erforderlich halten, sieht der Bebauungsplan unverändert die beanstandete Verkaufsfläche von 10.350 m<sup>2</sup> vor.</p> <p>Folglich entfällt die vom Gutachter erteilte Verträglichkeits-Bescheinigung, damit fehlt der Argumentation der Abschnitte C sowohl in der Begründung für den Flächennutzungsplan wie auch in der Begründung für den Bebauungsplan jegliche Grundlage.</p> <p><u>1.5. Fehlende absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse</u></p> <p>In der Begründung für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Einkaufszentrum Sager-Viertel“ hat der Oberbürgermeister zugesichert, auch die Auswirkungen „des geplanten Verkaufszuwachses und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur der Innenstadt“ ermitteln zu lassen.</p> <p>Zudem hat er in der Antwort auf eine kleine Anfrage in der Ratsversammlung noch im März dieses Jahres versichert, der Prüfungsauftrag für die bestellte Verträglichkeitsanalyse umfasse „die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des geplanten Vorhabens“.</p> <p>Der Öffentlichkeit vorgelegt wurde jedoch eine städtebauliche Analyse, in der absatzwirtschaftliche Aspekte nur dort eine Rolle spielen, wo ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen zu befürchten ist. Zu den Auswirkun-</p>	<p>handelt es sich um eine mögliche Realisierungsvariante. Wie der Verträglichkeitsanalyse entnommen werden kann wurde zunächst in einer Worst-Case-Betrachtung untersucht, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bei einer Erweiterung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Elektronik/ Multimedia um rd. 3.050 m<sup>2</sup> zu erwarten sind (vgl. <i>Junker und Kruse 2012: Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, S. 47ff.</i>).</p> <p>Darüber hinaus werden zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit branchenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen empfohlen, die ebenfalls zwei mögliche Realisierungsvarianten berücksichtigen (vgl. <i>Tabelle 32 auf S. 126 der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse</i>).</p> <p>Um diesen Punkt zu klären, ist eine gesonderte Untersuchung beauftragt worden. Das Büro Junker + Kruse kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme vom Februar 2013 zu dem Ergebnis, das aus heutiger prognostischer Sicht eine Neuansiedlung unwahrscheinlich ist (siehe Anlage).</p> <p><b><u>Die Anregung, die Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung / Textilien“ zu ändern, wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Es handelt sich um einen Übertragungsfehler, der sowohl in dem Teil B der Bebauungsplansatzung als auch in der Begründung korrigiert wird.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b></p> <p>Insbesondere im Fazit der vorgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt thematisiert. Hier heißt es auf S. 127: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>gen auf die Neumünsteraner Innenstadt wurde eine Tabelle mit prognostizierten branchenspezifischen Umsatzumverteilungen vorgelegt, die für das Hauptgeschäftszentrum Umsatzeinbußen von durchschnittlich 30 %, in der Spitze bis zu 39 % vorhersagt.</p> <p>Auch wenn die Vorschriften des Baugesetzbuches an dieser Stelle keine Handlungsnotwendigkeit begründen (- das Stadtzentrum kann sich nicht selbst schädigen -), bleibt die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene und später bekräftigte Zusage des Oberbürgermeisters bestehen, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt untersuchen zu lassen. Zudem sind die Forderung des Landesentwicklungsplanes nach "Erhalt einer möglichst vielfältigen örtlichen Angebotsstruktur" und das Gebot, „das Bestehen vorhandener kleinerer Einzelhandelseinrichtungen, die ansonsten noch wirtschaftlich tragfähig wären“, nicht zu gefährden, zu beachten.</p> <p>Mit den genannten 30 % sind die Schwellenwerte erreicht und überschritten, die nach herrschender Auffassung eine differenzierte Beurteilung erforderlich machen. Insbesondere vor dem Hintergrund der von den Gutachtern ausgesprochenen Warnung vor einem „Wegbrechen“ bestehender Lagen“ in der Neumünsteraner Innenstadt wird es somit erforderlich, die Situation der Magnetbetriebe mit prägender, frequenzbildender Funktion zu beleuchten.</p> <p>Diesen Teil der Untersuchung hat die Stadt Neumünster allerdings nicht vorgelegt. Damit sind die in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses geschaffenen Voraussetzungen nicht erfüllt.</p> <p><u>1.6. Fehlendes Konzept für den ruhenden Verkehr</u> Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes 104 „Einkaufszentrum-Sagerviertel“ sieht ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit maximal 22.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 1.500 m<sup>2</sup> für Dienstleister und 3.500 m<sup>2</sup> für Büro- und Verwaltungsnutzungen vor. Nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein wären damit allein für die Verkaufsfläche zwischen 1.140 und 2.280 PKW-Stellplätze zu schaffen zzgl. etwa 40 bis 50 PKW-Stellplätze für die Dienstleistungsflächen sowie um die 70 PKW-Stellplätze für die Büro- und Verwaltungsflächen.</p> <p>Die der Öffentlichkeit präsentierten Pläne der Investoren sehen die Schaffung von ca. 300 – 400 Stellplätzen auf dem Dach des Einkaufszentrums vor, die vorgelegten Planunterlagen enthalten hierzu keine weiterführende Aussage. Der Entwurf des Bebauungsplanes weist als Sondergebiet für Parkplatz / Stellplätze lediglich das Areal eines schon bestehenden Parkhauses mit ca. 300 – 400 Stellplätzen aus, liefert jedoch auch hier keine Hinweise, in welchem Umfang die bestehenden Stellplätze bereits anderen Nutzungen (abgelöste Stellplätze, Stellplätze für Bahnreisende) unterliegen.</p> <p>In seiner „Aktentnotiz Nr. 9“ vom 17. November 2011 stellt</p>	<p><i>punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlensteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“</i></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die tatsächlich zu bestimmende Zahl der notwendigen Stellplätze ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Rechtliche Bestimmungen dazu sind in der Landesbauordnung enthalten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Durch den Neubau des Parkhauses werden zusammen mit den Stellplätzen oberhalb des EKZ die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.</p> <p><b><u>Die Ausführungen stehen in keinem Zusammenhang zu</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>der Baurechtler Prof. Birk mit Blick auf die damals aktuellen Erweiterungspläne von Nortex fest, „dass der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (...) ein hinreichend konkretisiertes Bauvorhaben voraussetzt. Diese Konkretisierung setzt zumindest voraus, dass die konkrete Lage des beabsichtigten Vorhabens auf dem Baugrundstück, dessen Größe, in unserem Fall die beabsichtigte Verkaufsfläche (insgesamt und auf die Sortimente bezogen), die Erschließung (auch des ruhenden Verkehrs) dargestellt wird. Ohne diese Konkretisierung kann die Stadt keine Entscheidung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens treffen.“</p> <p>Nach diesen Kriterien hätte also noch nicht einmal der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Einkaufszentrum Sager-Viertel“ gefasst werden dürfen geschweige denn ein Satzungsbeschluss über den nun vorgelegten bestenfalls fragmentarischen Entwurf eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die Defizite der vorgelegten Planung reichen aber noch weiter: Auch wenn Kompensationsaspekte wie etwa eine gute ÖPNV-Anbindung zu berücksichtigen sind, ist absehbar, dass die vorgestellte Planung nicht einmal die für die Bereitstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze notwendigen Voraussetzungen schafft. Gleiches gilt für die Frage der Fahrrad-Stellplätze.</p> <p>Auch der zu schaffende öffentliche Parkraum wird im vorgelegten Bebauungsplan nicht thematisiert, obwohl mit dem Hauptbahnhof, dem Finanzamt, der katholischen Kirche St. Maria / St. Vicelin und den Geschäfts- und Wohnhäusern in der Bahnhofstraße und der Straße Am Teich wichtige Frequenzbringer an das Plangebiet angrenzen bzw. im Plangebiet liegen, die öffentlichen Parkraum erfordern.</p> <p>Ein tragfähiges Konzept für den ruhenden Verkehr des beplanten Baugebietes wird damit nicht einmal im Ansatz geliefert. Der Hinweis, diesen Mangel durch eine spätere Behandlung im Zuge des Baugenehmigungsverfahren heilen zu wollen, trägt auch deshalb nicht, weil eine solche Vorgehensweise die damit verbundenen Fragestellungen der vom Baugesetzbuch geforderten Beteiligung der Öffentlichkeit entziehen würde.</p> <p><u>1.7. Verkehrserschließung nicht gesichert</u> Grundsätzlich kranken die Aussagen zur Verkehrserschließung am soeben umschriebenen fehlenden Konzept für den ruhenden Verkehr. Solange nicht geklärt ist, wo die erforderlichen Stellplätze wie auch der öffentliche Parkraum bereitgestellt werden sollen (ggf. durch Absprachen mit Eigentümern privater, nur teilweise genutzter Parkflächen in der Umgebung), ist der Zielort des Parksuchverkehrs wie auch die Herkunft des abreisenden Verkehrs unklar. Wenn aber Ziel wie auch Herkunft des innerstädtischen Verkehrs in erheblichem Umfang nicht bestimmt werden können, lässt sich auch kein belastbares Verkehrskonzept erstellen.</p>	<p><b><u>den vorliegenden Bauleitplänen. Außerdem handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht um einen sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“.</u></b></p> <p><b><u>Die Ausführungen sind unzutreffend.</u></b> Der Bebauungsplan schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb des Sondergebietes Parkhaus / Stellplatz für die Errichtung eines neuen und größeren Parkhauses. Auch Fahrradabstellplätze können in den Sondergebieten geschaffen werden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Stellplätze vorhandener Nutzungen, an denen nichts geändert wird bzw. in deren Nutzflächen nicht eingegriffen wird, sind nicht Gegenstand des B-Planes.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die verkehrlichen Nachweise unterstellen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Untersuchungsraum und sind damit ausreichend konkret.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Der Bauausschuss hat auf seiner Sitzung am 27.09.2012 beschlossen, das Bauleitplanverfahren mit zwei Erschließungsvarianten fortzuführen, die sich aus einer Verkehrsuntersuchung zum Einkaufszentrum durch das Büro Masuch + Olbrisch ableiten. Basierend auf dieser Untersuchung wurde der Entwurf für ein Verkehrskonzept vorgelegt.</p> <p>Bereits im Vorfeld der Auslegung sind zahlreiche Einwände gegen die dem Konzept zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung vorgebracht worden, so wurde auf fehlerhafte Eingangsdaten, eine inkonsistente Datenbasis, eine ungenügende Beachtung der Radfahrer wie auch die unberücksichtigt bleibende eingeschränkte Höhe der Eisenbahnunterführungen in der Wasbeker Straße und der Straße „Hinter der Bahn“ verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus ist auch der beiden Erschließungsvarianten zugrunde liegende Umbau der Kreuzung am Konrad-Adenauer-Platz in die Kritik geraten. Von den Gutachtern vorgeschlagen und in die Begründung für den Bebauungsplan übernommen wird das Konzept eines gestreckten Kreisverkehrs mit Ein- und Ausfahrten in die / aus der Rendsburger Straße, Bahnhofstraße und Kuhberg sowie als Einbahnstraße einer zusätzlichen Einfahrt in den Kreisverkehr für die von ZOB kommenden Linienbusse (und ggf. Taxen). Der wesentliche Einwand lautet, dass die isolierte Einfahrt über eine Einbahnstraße in einen viel befahrenen Kreisverkehr nicht funktioniert, da i.d.R. erst der aus den Kreisverkehr abbiegende Verkehr den Freiraum für den einbiegenden Verkehr schafft.</p> <p>Auffällig ist nun, dass in der vorgelegten Verkehrsuntersuchung von Masuch + Olbrisch dieses Problem einfach ausgeklammert wird. So sind in den Anlagen 5-x zur genannten Untersuchung zwar detaillierte Angaben zu Staulängen und Wartezeiten für die Rendsburger Straße, die Bahnhofstraße, den Kuhberg und auch für die kurz vor dem Kreisverkehr von der Rendsburger Straße abzweigende Johannisstraße zu finden, jedoch keine Angaben für die Einbahnstraßen-Zufahrt vor dem Bahnhof.</p> <p>Auf gezielte Überprüfungen, die eine Beeinträchtigung des Linienbusverkehrs (weitgehend) ausschließen, wird nicht verwiesen; sie wurden offenbar auch nicht durchgeführt. Damit bleibt dem öffentlichen Personennahverkehr nicht nur die ihm eigentlich zustehende Beachtung einer besonderen Verkehrsbedeutung versagt, tatsächlich erfährt er eine derart nachgeordnete Berücksichtigung, dass seine Funktionsfähigkeit in Frage gestellt wird.</p> <p>Ferner geht die vorgelegte Planung nicht auf die eingeschränkte Höhe der Eisenbahnunterführungen in der Wasbeker Straße und der Straße „Hinter der Bahn“ und der daraus resultierenden Problematik insbesondere für den Lieferverkehr ein. Wenn die Fabrikstraße wie vorgesehen zwischen Bahnhofstraße und Wasbeker Straße zur Einbahnstraße in Richtung Wasbeker Straße wird, muss der Lieferverkehr für die Geschäfte in diesem Bereich – einschließ-</p>	<p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Bearbeitungsbasis der VU wurde von der Stadt Neumünster zur Verfügung gestellt und ist nach Überprüfung der zuständigen Fachbereiche korrekt. Die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wurden ebenso berücksichtigt wie die örtlichen Gegebenheiten.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Knotenpunktumbaus wurde unter Berücksichtigung aller zu erwartender Verkehrsteilnehmer nachgewiesen. Das gilt für alle Knotenpunktarme</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Leistungsfähigkeit des vorgeschlagenen Knotenpunktumbaus wurde unter Berücksichtigung aller zu erwartender Verkehrsteilnehmer nachgewiesen. Das gilt für alle Knotenpunktarme.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Eine gezielte Detailprüfung für Busse ist nicht erforderlich, da in die Knotenpunktberechnungen aller Verkehrsteilnehmer, damit auch die Busse, einbezogen wurden.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Höhenbegrenzungen der vorhandenen Bahnbrücken wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt und in Abstimmung mit der Stadt Neumünster Lösungen für die Wegeföhrung u.a. des Lieferverkehrs erarbeitet. Die ansässigen Geschäfte, insbesondere das Möbelhaus, wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>lich des dort ansässigen Möbelhauses – die Fabrikstraße durch die Eisenbahnunterführung in der Wasbeker Straße verlassen. Diese hat allerdings eine z.B. für große Möbelwagen unzureichende eingeschränkte Durchfahrts- höhe von 3,60 m. Auch die das Einkaufszentrum verlassenden Lieferfahrzeuge könnten dieser eingeschränkten Durchfahrts- höhe nur über einen aufwendigen Slalomparcours um die katholische Kirche St. Maria / St. Vicelin und das geplante Einkaufszentrum sowie um das Parkhaus am Bahnhof und das Finanzamt ausweichen. Angaben darüber, ob die Kurvenradien der betroffenen Straßen für diesen Ausweich- verkehr ausreichen, finden sich nicht.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorgelegte Be- bauungsplan ungeachtet der eindeutigen Anforderungen durch das Baugesetzbuch keinen Entwurf für eine funktions- fähige verkehrstechnische Erschließung des geplanten Ein- kaufszentrums vorweisen kann. Die vorgeschlagenen Lösun- gen würden vielmehr den Öffentlichen Personennahverkehr blockieren und damit zu einer erheblichen Verschlechte- rung gegenüber dem Status quo führen.</p> <p><u>1.8. Unzweckmäßige Reduktion der beplanten Verkehrs- flächen</u></p> <p>Der Bebauungsplan schränkt die zu beplanenden Verkehrs- flächen auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kreuzungen ein, die zu- und abführenden Straßen werden keiner weiteren Prüfung unterzogen. Das mag dem Interes- se der Investoren an einer Beschränkung der von ihnen zu tragenden Kosten entgegenkommen, ist für die Suche nach einer tragfähigen Lösung aber nicht sachdienlich.</p> <p>So könnte eine auch die Kreuzung Christianstraße / Groß- flecken / Am Teich / Kuhberg wesentlich entlastende Maß- nahme in der Zuführung des aus der Altonaer Straße kom- menden Verkehrs über die Streckenführung Altonaer Straße – Grüner Weg – Rügenstraße – Wrangelstraße – Schleus- berg liegen. Dazu wäre die Wrangelstraße (außerhalb des aktuellen Plangebietes) wieder zum Ring hin zu öffnen.</p> <p>Eine solche Lösung würde die vorhandene Bahnunterfüh- rung des Holsatenringes nutzen und damit die mit dem Rück- stau vor der Bahnschranke in der Altonaer Straße verbun- denen Probleme mindern, zudem könnte sie helfen, den Verkehr über den Großflecken zu reduzieren. Sie könnte den Ring im Bereich der nach Aussage der vorgelegten Gutachten besonders belasteten Kreuzungen Altonaer Straße und Wittorfer Straße entlasten, gleichzeitig würde sie das Gewerbegebiet Grüner Weg / Rügenstraße / Wan- gelstraße aufwerten.</p> <p>Auch könnte der dabei erforderliche (sicherlich nicht ein-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Kurvenradien in den genannten Stichstraßen sind aus- reichend dimensioniert.</p> <p><b><u>Die Behauptung wird zurückgewiesen.</u></b> Die ausreichende und leistungsfähige Erschließung wurde nachgewiesen. Eine Verschlechterung des ÖPNV ist nicht zu erwarten.</p> <p><b><u>Die Anregung, weitere Verkehrsflächen in das Bebau- ungsplangebiet einzubeziehen, wird nicht berücksich- tigt.</u></b> In das Bebauungsplangebiet wurden die für die Erschlie- ßung notwendigen Verkehrsflächen der Baugebiete einbe- zogen. Die über den unmittelbaren Planbereich hinausge- henden verkehrlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Innenstadtverkehrskonzeptes konkretisiert. Die Umsetzung von Maßnahmen, die dem Bauvorhaben anzulasten sind, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen, insbesondere zum Stadtring, weisen dessen Leistungsfähigkeit auch für den Fall von erheblichen Verkehrsverlagerungen bedingt durch eine Durchfahrtsperre am Großflecken nach. Die Mehrverkehre eines EKZ sind darin berücksichtigt wor- den. Die Notwendigkeit von Planungen neuer Straßenver- bindungen, deren Machbarkeit und verkehrliche Auswir- kungen aufwändig zu untersuchen wären, wird daher nicht gesehen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>fach zu gestaltende) Umbau der Kreuzung Holsatenring / Ehndorfer Straße / Wrangelstraße / Schleusberg ein direktes Linksabbiegen aus dem Holsatenring in den Schleusberg ermöglichen, damit die Zufahrt zur Innenstadt aus Richtung Westen vereinfachen und einen Teil des Verkehrs auffangen, der z.Zt. über die Roonstraße und die Rendsburger Straße fließt. Dies würde letztlich auch zu einer Entlastung der Verkehrssituation am Konrad-Adenauer-Platz führen.</p> <p><u>1.9. Unzureichende Realisierung von Synergien zwischen DOC und Innenstadt</u> Das geplante Vorhaben und insbesondere die Vorgehensweise zu seiner Realisierung widersprechen der Beschlusslage des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Neumünster.</p> <p>In der von der Stadt Neumünster in Auftrag gegebenen, im Januar 2007 vom Büro Claussen-Seggelke vorgelegten und im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss gebilligten Studie „DOC Neumünster – Synergien für die Stadt“ wird auf die „ausgeprägte Erlebnisorientierung“ und das „anzunehmende grundsätzliche Interesse an kulturellen Angeboten“ der DOC-Kunden hingewiesen. Wörtlich heißt es: „Der entscheidende Faktor dürfte folglich die Attraktivität der Innenstadt selbst sein. Innenstadtbesucher suchen im Allgemeinen ein abwechslungsreiches und nicht einseitig kommerziell geprägtes Angebot, eine Innenstadt mit Flair und Erlebniswert auf.“</p> <p>Das in Innenstadtrandlage geplante Einkaufszentrum setzt hingegen auf ein einseitig kommerziell geprägtes Angebot, es ist bei prognostizierten 30 % Umsatzverlust absehbar, dass die angestammten Innenstadt-Lagen ihre Bedeutung verlieren werden.</p> <p>In seiner Sitzung am 17.04.2008 stimmte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einstimmig einer Reihe von seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der in der o.g. Studie dargestellten Risiken und zur Nutzung der mit der DOC-Ansiedlung verbundenen Chancen zu, darunter auch dieser:</p> <p>„Die Ansiedlung eines City-Outlet-Centers wird als Vor-</p>	<p><b><u>Die Inhalte des Bebauungsplanes widersprechen nicht dem in der Sitzung am 17.04.2008 gefassten Beschluss zur städtebaulichen Studie „DOC Neumünster - Synergien für die Stadt?“.</u></b></p> <p>In dem genannten Beschluss wurde den Einzelanträgen zu Maßnahmen der 7 Handlungsfelder in der städtebaulichen Studie zugestimmt. Darin wurde die Ansiedlung eines City-Outlet-Centers als Vorschlag im Zusammenhang mit einer weiteren Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt gewertet. Diese Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums erreicht werden. Eine sinnvolle Gegenüberstellung eines City-Outlet-Centers mit einem Einkaufszentrum kann nur dann zielgerichtet durchgeführt werden, wenn sowohl ein Betreiber / Investor für das eine oder andere vorhanden ist. Bislang hat kein potenzieller Betreiber / Investor ein Interesse an der Ansiedlung eines City-Outlet-Centers bekundet.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>schlag im Zusammenhang mit der beabsichtigten, weiteren Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt gewertet. In Abwägung der Vor- und Nachteile, einer sinnvollen Abgrenzbarkeit zum DOC an der Oderstraße und einer Bewertung des Betreiberkonzeptes ist dies einem innerstädtischen Einkaufszentrum – für das grundsätzliches Interesse bereits bekundet wurde – gegenüberzustellen.“</p> <p>Eine solche Gegenüberstellung findet sich bei den vorgelegten Planungsunterlagen für das Innenstadt-Einkaufszentrum jedoch nicht.</p> <p><u>1.10. Fehlende Kostentransparenz</u> Die vorgelegte Planung genügt den Anforderungen des von der Ratsversammlung am 27.09.2011 auf Antrag der SPD einstimmig beschlossenen Ergänzungsantrages zur Standortentscheidung nicht. Unter dem Gliederungspunkt E.2. der Begründung des Bebauungsplanes sollen „Kosten und Finanzierung“ der Planung dargestellt werden. Präsentiert wird auf etwas mehr als einer Seite eine Grobabschätzung der Kosten, weitergehende und nachprüfbare Informationen zum Zustandekommen dieser Aufstellung werden nicht vorgelegt.</p> <p>In der Summe werden für die Variante „Durchfahrtsverbot Großflecken“ 2.655.000 € zzgl. 700.000 € für optionale Maßnahmen genannt, für die Variante „Offenhaltung Großflecken“ werden 2.415.000 € zzgl. 820.000 € für optionale Maßnahmen errechnet.</p> <p>Der Anteil der Investoren soll sich dabei in jedem Fall auf glatte 1,4 Mio. € beschränken. Das wirft die Frage auf, ob sich hier sowohl Planung wie auch Kostenabschätzung an den technischen wie auch den städtebaulichen Notwendigkeiten orientieren (und nur ein glücklicher Zufall den Investoren eine runde Summe beschert hat) oder ob umgekehrt Planung wie auch Kostenabschätzung der Vorgabe eines Limits durch die Investoren unterworfen waren.</p> <p>In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 27.09.2012 wurde von Seiten der Stadtverwaltung im Rahmen der Vorstellung des Verkehrskonzeptes Innenstadt dargelegt, dass ein dynamisches Parkleitsystem derzeit nicht erforderlich sei, erst der Bau des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums führe zu einer solchen Notwendigkeit.</p> <p>Folglich wären – insbesondere vor dem Hintergrund der unzureichenden Anzahl geplanter Stellplätze – die Kosten für ein derartiges System den direkten Kosten zuzurechnen und von den Vorhabenträgern zu übernehmen. Die vorgelegte Planung aber sieht nur unverbindlich vor, dass eine „Kostenbeteiligung der Vorhabenträger angestrebt“ werde.</p> <p>Auch wird keine Aussage dazu getroffen, wo und wie Ersatz für die im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes wegfallende Bushaltestelle, die wegfallenden Fahrradstellplätze sowie die wegfallenden Kurzzeit-Parkplätze geschaffen werden soll und wer die Kosten hierfür zu tragen hat.</p>	<p><u>Aus den o. g. Gründen ist eine Gegenüberstellung dann sinnvoll, wenn eine tatsächliche Alternative besteht.</u></p> <p><u>Die Anregung, in den Bauleitplänen weitere Kosten darzustellen, wird nicht berücksichtigt.</u> In den Begründungen zu den Bauleitplänen werden die in diesem Rahmen erforderlichen Kosten dargelegt. In den Bauleitplänen wird eine Kostenschätzung bzw. eine erste Kostenermittlung angegeben. Erst nach der Bestätigung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Baumaßnahme finden im Rahmen der Entwurfsplanung vertiefende Kostenermittlungen statt.</p> <p><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</u></p> <p><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u> Aus dem Verkehrskonzept Innenstadt geht hervor, dass sowohl Variante 1 als auch Variante 2 unabhängig von der Realisierung eines EKZ ein dynamisches Parkleitsystem beinhaltet.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplan stellt den Konrad-Adenauer-Platz als Verkehrsfläche dar.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die Kosten der Entschädigungsleistungen für die Nutzungseinschränkungen der heutigen Media-Markt- und Expert-Immobilien werden nicht thematisiert, ebenso wenig die zu erwartenden Folgekosten durch verminderte Gewerbesteuer-einnahmen und erhöhte Transferleistungen aufgrund von Arbeitsplatzverlusten im bestehenden Einzelhandel.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan gestattet eine 97-%-ige Überbauung der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche für das Einkaufszentrum, obwohl nach der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete lediglich eine Bebauung bis zu 80 % der Fläche vorgesehen ist. Bei Überschreiten dieser Grenze verlangt die Baunutzungsverordnung in § 17 im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach einem Ausgleich durch geeignete Maßnahmen.</p> <p>Der vorgelegte Plan sieht entsprechende Maßnahmen nicht vor, er vertieft die Frage nach einer solchen Notwendigkeit nicht, er liefert nicht einmal eine qualifizierte Bestandsaufnahme des Istzustandes. Auch die Frage des Ausgleichs für gefällte Bäume durch Neupflanzungen wird im Bebauungsplan nicht geregelt, sondern in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt.</p> <p>Schließlich enthält das Kapitel „Kosten und Finanzierung“ keinerlei Informationen zur Finanzierung des nicht von den Investoren getragenen Anteils.</p> <p>Festzuhalten bleibt also:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ Die Darstellung der Kostenabschätzung wie auch der Verteilung der Lasten zwischen Vorhabenträgern und Stadt ist weder transparent noch nachvollziehbar, auch ist sie nicht vollständig. Sie bietet keine solide Grundlage für eine Entscheidung dieser Tragweite.</li> <li>⤴ Es ist (- unabhängig von der unbeantworteten Frage nach den Stellplätzen für das Einkaufszentrum -) absehbar, dass die (Erschließung der) Baumaßnahme mit erheblichen (verdeckten) Mitteln des städtischen Haushalts subventioniert werden soll.</li> <li>⤴ Nicht zuletzt aufgrund der zuvor bereits genannten Mängel der vorgelegten Planung (insbesondere im Bereich der Verkehrserschließung) ist im Laufe des Verfahrens mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen. Gelänge es den Investoren, ihren Anteil auf die angestrebten 1,4 Mio. € festzuschreiben, läge das weitere Risiko allein bei der Stadt. Wahrlich ein Treppenwitz dieser Geschichte: Die Stadt Neumünster macht sich die deutlich erkennbaren Unzulänglichkeiten der von den Investoren vorgelegten Parteigutachten zu Eigen und übernimmt – trotz überaus angespannter Haushaltslage – allein das ihnen innewoh-</li> </ul>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Der Bebauungsplan stellt den Konrad-Adenauer-Platz als Verkehrsfläche dar. Bei dem vorgeschlagenen Kreisverkehr handelt es sich um den erforderlichen Nachweis einer leistungsfähigen Knotenausbauvariante. Eine Festlegung auf diese Ausbauf orm ist damit noch nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Funktionen des Bahnhofsvorplatzes werden derzeit alternative Verkehrsführungen untersucht.</p> <p><b><u>Die Anregung, das Überschreiten der höchstzulässigen Grundflächenzahl zu begründen, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel B 2.2.1 wird die Überschreitung im Einzelnen begründet. Außerdem gilt auch § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, da das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet 1 bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend überbaut war.</p> <p><b><u>Die Anregung, eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Versiegelung aufzunehmen, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel F Umweltbericht wird der ehemalige und jetzige Bestand dargestellt.</p> <p><b><u>Die Anregung, Fragen des Ausgleichs für gefällte Bäume durch Neupflanzungen im Bebauungsplan zu regeln, wird berücksichtigt.</u></b> In dem Kapitel F 2.4 wird auf die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen eingegangen. Die erhaltenswerten Bäume im Straßenraum werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Kosten der Finanzierung des Verkehrskonzeptes, welches eine Aufgabe der öffentlichen Hand darstellt, werden im Haushalt der Stadt Neumünster eingestellt.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nende Risiko.</p> <p><u>2. Wirtschaftliche und politische Risiken</u></p> <p><u>2.1. Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen</u> Die vorgelegten Entwürfe stehen in deutlichem Widerspruch zu den gängigen städtebaulichen Empfehlungen.</p> <p>Das geplante Einkaufszentrum ist für Neumünsters Stadtmitte deutlich zu groß. Mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 22.800 m<sup>2</sup> wird die Einzelhandelsfläche in der Innenstadt auf einen Schlag um fast 50 % erhöht, 1 / 3 der neuen Gesamt-Einzelhandelsfläche fände sich anschließend im Einkaufszentrum, mit steigender Tendenz bei einem zu erwartenden Wegbrechen der bestehenden Lagen.</p> <p>Das in Innenstadt-Randlage geplante Einkaufszentrum hat keine direkte Anbindung an die vorhandenen 1a-Lagen, vielmehr ist es durch den Teich sowie die viel befahrene Straße „Am Teich“ davon getrennt.</p> <p>Geplant wird ein monolithisches in sich geschlossenes Einkaufszentrum, dass sich zu den vorhandenen Geschäftslagen nur sehr eingeschränkt öffnet und damit kaum Synergien für das übrige Stadtzentrum schafft.</p> <p>Auch das vorgesehene umfassende Warensortiment des Einkaufszentrums ist nicht darauf angelegt, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen, es zielt vielmehr darauf ab, dieses Angebot zu ersetzen.</p> <p><u>2.2 Wegbrechen der 1a-Lagen am Großflecken</u> Die vorgelegte Wirkungsanalyse auf Basis der aggregierten Auswirkungen des DOC am Stadtrand Neumünsters sowie des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums prognostiziert für den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt Umsatzverluste von durchschnittlich 30 %, in der Spitze bis zu 39 %; die Gutachter warnen vor einem Wegbrechen der Einzelhandels-Lagen.</p> <p>Die in dieser Situation erforderliche Analyse der Perspektiven insbesondere der Magnetbetriebe mit prägender, frequenzbildender Funktion wurde von Seiten der Stadt nicht vorgelegt.</p> <p>Allerdings sind mit den prognostizierten Umsatzeinbußen Größenordnungen erreicht, die eine akute Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des ansässigen Einzelhandels bedeuten. Erschwerend kommt hinzu, dass für die betroffenen Geschäfte aufgrund des vorgesehenen umfassenden Warenangebotes im Einkaufszentrum ein Ausweichen in</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> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Das Einkaufszentrum öffnet sich zu den vorhandenen Geschäftslagen insbesondere im Bereich des Gänsemarktes. Es bildet damit den Anknüpfungspunkt zur 1 A-Lage und bietet eine Wegeverbindung zum Busbahnhof bzw. Hauptbahnhof. Weiterhin wird die fußläufige Verbindung zwischen Kuhberg Haus-Nrn. 28 und 30, der Kaiserstraße und der Fabrikstraße bzw. der Straße Am Teich aufrecht erhalten.</p> <p><b><u>Der Hinweis, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen, wird aufgenommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</u></b> Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen, die darauf abzielen, das Angebot in der Innenstadt zu ergänzen.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die zitierte Angabe von 39 % bezieht sich ausschließlich auf die Branche Sport und Freizeit und ist zudem das Ergebnis einer kumulativen Betrachtung des geplanten Einkaufszentrums im Sager-Viertel und des bereits realisierten DOC im Süden der Stadt. In allen anderen betroffenen Branchen fallen die prognostizierten Umsatzumverteilungen mit 9 % bis maximal 30 % selbst in der summarischen Betrachtung deutlich geringer aus. In einem Großteil der Branchen liegen sie bei maximal 20 %.</p> <p><b><u>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</u></b> Insbesondere im Fazit der vorgelegten raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden die möglichen Auswirkungen auf die Neumünsteraner Innenstadt thematisiert. Hier heißt es auf S. 127: „In Neumünster selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>andere Sortimente kaum möglich ist. Eine Zustimmung zur vorgelegten Planung setzt also die Inkaufnahme von Geschäftsschließungen und einem Wegbrechen der 1a-Lagen in den angestammten Einzelhandelsbereichen der Innenstadt voraus.</p> <p><u>2.3. Schwächung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum</u> Das Stadtzentrum nicht nur als Zentrum des Einzelhandels, sondern auch als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum verlangt nach öffentlichem Raum, verlangt nach der Möglichkeit der Integration kultureller und gesellschaftlicher Angebote in Einzelhandelsnutzungen. Mit den vorgelegten Plänen wird die innerstädtische Entwicklung hingegen einseitig auf ein kommerzielles Zentrum ausgerichtet.</p> <p>Das vorgesehene Konzept einer weitgehend geschlossenen und abends auch abgeschlossenen Einzelhandels-Landschaft lässt allenfalls eine funktionsräumliche Trennung zu (hier Einzelhandel, dort Kultur und gesellschaftliches Leben). Eine solche Trennung aber wird in einer 80.000 Einwohner-Stadt nicht funktionieren. Ein eigenes Kneipenviertel etwa wird in Neumünster wie zunehmend auch in angestammten Universitätsstädten kaum auf die notwendigen Besucherzahlen kommen.</p> <p><u>2.4. Verlust der politischen und persönlichen Glaubwürdigkeit</u> Die Geschichte der Planung des Innenstadt-Einkaufszentrums ist eine Geschichte von nicht gehaltenen Versprechen.</p> <p>Mitte letzten Jahres gab sich der Oberbürgermeister in der Presse noch überzeugt, dass das geplante Einkaufszentrum "die Innenstadt aufwerten und neue Arbeitsplätze schaffen würde." Auch am Großflecken werde es "künftig 1a-Lagen geben". Heute ist klar, dass das Einkaufszentrum zunächst einmal Arbeitsplätze im bestehenden Einzelhandel kosten wird und dass die 1a-Lagen am Großflecken kaum werden</p>	<p><i>auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. In der Innenstadt werden über das nahezu gesamte Branchenspektrum Umsatzumverteilungen von über 10 % erreicht (Maximalwert 31 %), infolge derer negative Auswirkungen auf bestehende Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt als wahrscheinlich einzustufen sind. Aufgrund der relativ zentralen Lage des Standortes besteht zwar grundsätzlich die Option einer Anbindung des Standortes an die existierende Hauptlage; Lage, Zuschnitt und Umfeld des Vorhabenstandortes werden jedoch nur einen punktuellen und bezüglich der Trennwirkung des Mühlenteiches suboptimalen Anschluss ermöglichen. Somit können die Einzelhandelslagen im Kernbereich potenziell auch von gewissen Synergieeffekten mit der Ansiedlung profitieren; infolge der sehr hohen Umsatzumverteilungen über nahezu das gesamte Branchenspektrum sind jedoch auch hier relevante Beeinträchtigungen der vorhandenen Anbieter bis hin zu Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. In noch stärkerem Maße kann es in solchen Neben- und Randlagen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem weitergehenden Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen.“</i></p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Bauleitpläne, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums schaffen, dienen der Stärkung der Stadt Neumünster in seiner oberzentralen Funktion sowie der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Neumünster.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Annahme, dass durch die Festsetzung eines Sondergebietes für die Errichtung eines Einkaufszentrums die Schaffung beispielsweise eines eigenen Kneipenviertels zu verhindern, ist durch nichts belegt, da auch ohne Einkaufszentrum bislang ein eigenes Kneipenviertel nicht entstanden ist.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Für diese Aussagen gibt es jedoch keinen Beleg.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>bestehen können.</p> <p>Noch im April dieses Jahres – also nach Vorlage des ersten Entwurfes der Verträglichkeitsanalyse – teilte der Oberbürgermeister über die Presse mit, „ dass sich die Umsätze um maximal 10 bis 11 Prozent neu verteilen würden“. Nachdem allerdings im August dieses Jahres auf erheblichen öffentlichen Druck hin auch die aggregierten Zahlen für DOC und Innenstadt-Einkaufszentrum vorgelegt werden mussten, wurden aus den genannten 10 % auf einen Schlag 30 %.</p> <p>Bereits im August letzten Jahres versuchte der Oberbürgermeister den Eindruck zu erwecken, die Planung des Einkaufszentrums sei weitgehend in trockenen Tüchern, es sei nur noch über "Details wie die Verteilung von Sortimenten im Center" zu verhandeln. Die erheblichen Verfahrensmängel der nunmehr vorgelegten Planung machen deutlich, dass wesentliche Voraussetzungen für eine Realisierung des geplanten Innenstadt-Einkaufszentrums bis heute nicht einmal ansatzweise geschaffen sind.</p> <p>Und auch eine Mehrheit der Ratsmitglieder ist mit klaren Aussagen an die Öffentlichkeit gegangen. Eine existenzielle Gefährdung von Karstadt oder Nortex nicht hinnehmen zu wollen, darauf haben sich die SPD als Partei wie auch die seinerzeit wahlkämpfenden Ratsmitglieder Petra Müller und Stefan Kommoß im Frühjahr letzten Jahres öffentlich festgelegt. Die nunmehr publik gewordenen prognostizierten 30 % (Karstadt) bzw. 22 % Umsatzverlust (Nortex) lassen jedoch keinen Zweifel aufkommen über die eklatante Existenzbedrohung dieser Betriebe/Unternehmen.</p> <p>Zusammen mit jenen Mitgliedern der Ratsversammlung, die die Planungen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus ablehnen, ergibt sich eine klar erklärte Mehrheit gegen die vorgelegte Planung. Mit ihrer Zustimmung zum vorgelegten Planentwurf würden die betroffenen Ratsmitglieder ihre politische wie auch persönliche Glaubwürdigkeit vollständig diskreditieren.</p> <p><u>2.5. Discount-Ausrichtung des Einkaufszentrums</u> Es ist absehbar, dass auch die für eine goldene Zukunft gegebenen Versprechen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ die Erweiterung des Einzugsgebietes durch das geplante Einkaufszentrum,</li> <li>⤴ eine verstärkte Kaufkraftbindung und</li> <li>⤴ ein qualitativ höherwertiges Warenangebot</li> </ul> <p>nicht eingehalten werden.</p> <p>Insbesondere die Weigerung der Investoren,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⤴ für ein ausreichendes Angebot an Kfz-Stellflächen zu sorgen wie auch</li> <li>⤴ eine funktionsfähige verkehrstechnische Anbindung zu gewährleisten,</li> </ul> <p>verdeutlichen, dass das Projekt bei ihnen längst auf die low-cost-Ebene verlagert wurde.</p> <p><u>2.6. Standortentscheidung in Frage gestellt</u></p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Ein Beleg für die Ausführungen besteht nicht. Außerdem treffen die Aussagen für die Werte im Sortiment Bekleidung / Textilien nach der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für die Umlandstädte zu.</p> <p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b> Verfahrensmängel sind im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.</p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Die Mitglieder der Ratsversammlung werden über die Bauleitpläne entscheiden, mit samt der vorgelegten Gutachten und Untersuchungen.</p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entbehren jedoch jeglicher Grundlage, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stellplätze geschaffen werden und eine funktionsfähige verkehrstechnische Anbindung gewährleistet werden kann.</u></b></p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Damit trägt auch die seinerzeit in der Standort-Entscheidung angeführte Begründung nicht mehr. Damals wurde argumentiert, die Grundstücksverfügbarkeit auf dem Sagergelände biete die besseren Voraussetzungen für „ein eigenständiges, über eine ausreichend kritische Masse verfügendes Center“, das die Möglichkeit schaffe, „zusätzliche, bisher nicht aktivierte Kunden in die Innenstadt von Neumünster zu holen, so dass auch die übrigen Einzelhandelslagen – in unterschiedlicher Ausprägung – hiervon profitieren dürften.“ (Standortanalyse, GfK Geo Marketing)</p> <p>Ein weiteres auch damals schon vorgebrachtes Argument hingegen hat nach wie vor Bestand: „Ferner würde ein bis dato untergenutztes großes Innenstadtareal einer neuen Nutzung zugeführt und könnte so seine volle Wertigkeit entfalten“.</p> <p>Hiervon allerdings profitieren vor allem die Eigner dieses Grundstückes.</p> <p><u>3. Ordnungspolitische Bedenken</u></p> <p><u>3.1. administrativ verfügbares Monopol bei den 1a-Lagen</u> Die Zustimmung zu den vorgelegten Plänen schafft faktisch ein privates Monopol für die 1a-Lagen des Innenstadt-Einhandels als Folge einer administrativen Maßnahme.</p> <p><u>3.2. Zone eingeschränkten Wettbewerbes</u> Die Vermietung der Gewerbeflächen im Einkaufszentrum folgt nicht den Regeln von Angebot und Nachfrage, vielmehr wird der Marktmechanismus durch eine übergeordnete Planung ersetzt. Angesichts der das Umfeld erdrückenden Ausmaße des Einkaufszentrums bedeutet dies eine erhebliche Wettbewerbseinschränkung für den gesamten Innenstadthandel.</p> <p><u>3.3. Zentrale Planung ersetzt freies Unternehmertum</u> Einzelhandels-Unternehmer, die – und sei es nur der Not folgend – ihren Standort ins geplante Zentrum verlegen, müssen erhebliche Teile ihrer unternehmerischen Entscheidungsfreiheit abtreten. Sie können nicht mehr eigenständig über ihre Öffnungszeiten verfügen, sie entscheiden nicht mehr eigenständig über Werbemaßnahmen und Werbebudget, sie werden dem Center-Management gegenüber Berichtspflichtig.</p> <p><u>3.4. Ruinöses Preisdumping</u> Bereits zu Beginn der öffentlichen Diskussion – damals noch in der Konstellation HBB gegen ECE, Standort Großflecken gegen Sagergelände – wurde von den Befürwortern eines ECE-Investments im Sager-Viertel angeführt, dieser Investor biete die Gewähr, nicht gleich aufzugeben, wenn die Geschäftslage sich nicht wie gewünscht entwickle, sondern er gewährleiste, auch längere „Durststrecken“ durch-</p>	<p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es gilt die Beschlussfassung der Ratsversammlung über die Standortentscheidung.</p> <p><b><u>Die Anregung, das Planverfahren aus wettbewerbsrechtlichen Gründen einzustellen, wird nicht berücksichtigt.</u></b> Die Frage, ob es sich hier um ein Monopol handelt, im Sinne des Wettbewerbes wird klar verneint, da ein ausreichendes Angebot an Einzelhandelsflächen und potenziellen Einzelhandelsflächen im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt vorhanden ist.</p> <p><b><u>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.</u></b> <u>Die Frage der Vermietung von Flächen und deren Regulungsmechanismus ist für die Bauleitplanung ohne Bedeutung, soweit eine private Nutzung vorgesehen ist; dies gilt hier und andernorts.</u></p> <p><b><u>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</u></b> Es wird auf die Vorschriften des Baugesetzbuches hingewiesen.</p>



- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Anregungen	<u>Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b></u> / Begründung
	<p>zuhalten.</p> <p>Nun sollte man sich vergegenwärtigen, was diese Argumentation denn eigentlich bedeutet. Im Klartext wird hier der Erwartung Ausdruck gegeben, dass Verluste von den Investoren auch über eine lange Zeitspanne hingenommen werden, ohne dass sie sich vom Markt zurückziehen, dass die finanziell potenten Investoren sich also nicht marktgerecht verhalten, sondern dank ihrer erheblichen Rücklagen auch bei nicht Kosten deckenden (Umsätzen und) Preisen am Markt präsent bleiben.</p> <p>Mit anderen Worten: Es wird von den Investoren erwartet, dass sie mit Dumpingpreisen die örtlichen Anbieter, die nicht über entsprechende (milliardenschwere) Rücklagen verfügen, vom Markt verdrängen.</p> <p><u>3.5. Einlenken vor dem Investorenkartell</u> Ein besonderes Augenmerk verdient auch unter ordnungspolitischem Aspekt der bisherige Ablauf:</p> <p>ECE und HBB, angetreten als Konkurrenten mit unterschiedlichen Konzepten, schlossen sich in der ersten Hälfte des Jahres 2011 zu einem Kartell zusammen und entschieden sich für den Standort Sager-Viertel. Daraufhin meldete sich der zuvor ausgeschiedene Investor Sonae Sierra zurück und bekundete sein Interesse für ein Engagement am Großflecken.</p> <p>Obwohl also während des letzten Jahres wie zur Zeit auch durchweg mindestens ein Investor für ein alternatives Projekt bereit stand, wurden die Verwaltungsspitze und Teile der Ratsversammlung nicht müde, die angebliche Alternativlosigkeit der nunmehr vorgelegten Planung zu betonen.</p> <p>Eine Verhandlungsstrategie, die bestehende Alternativen negiert und stattdessen das Angebot des präferierten Investors öffentlich für alternativlos erklärt, zielt nicht erkennbar darauf ab, eine starke Verhandlungsposition erlangen, um damit gegenüber dem (privatwirtschaftlichen) Verhandlungspartner eigene (gemeinwirtschaftliche) Zielsetzungen zu verfolgen.</p>	