

		3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)			
	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung	
01	<u>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg - 03.07.2017</u>		
	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>Das Änderungsgebiet befindet sich nahe der Bahnstrecke Neumünster – Bad Oldesloe (Bahnstrecke 1043), die von der DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes betrieben wird. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Nach Einsicht in den Plan stelle ich fest, dass aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden. Im Nahbereich des Änderungsgebietes befinden sich Betriebsanlagen einer nicht bundeseigenen Eisenbahn (Strecken Nr. 9121, Hamburg Langenfelde – Neumünster). Für nicht bundeseigene Eisenbahnen ist das Land Schleswig-Holstein zuständige Behörde. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Trasse Hamburg Langenfelde – Neumünster (AKN) in mindestens 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet, ist eine weitergehende Beteiligung entbehrlich.</p>	
06	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
07	<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</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
09	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 7 (Technischer Umweltschutz)</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.	
11	<u>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - 03.07.2017</u>		
	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.		

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.
14	<u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster – 04.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
15	<u>Handwerkskammer Lübeck – 21.07.2017</u>	
	<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.
17	<u>DB Netz AG, Produktionsdurchführung Kiel, Planung und Steuerung</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
18	<u>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord - 27.06.2017</u>	
	Siehe Stellungnahme vom 04.10.2016 mit dem Zeichen TÖB-HH-16-6444.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
22	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
23	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
51	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt – 28.07.2017</u>	
	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die öffentliche Regenwasserkanalisation in dem Einzugsgebiet ist ausgelastet. Gemäß der Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächen auf den eigenen Grundstücken zu nutzen oder zu versickern. Für die Einleitung in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.</p>	Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Es ist bei der Bebauung und Versiegelung einzuplanen, dass ausreichend große Flächen in geeigneten Bereichen der Baugrundstücke für die Oberflächenentwässerung zur Verfügung gestellt werden müssen.</p>	<p>Berücksichtigung. Der Hinweis bzgl. Einplanung von ausreichend großen Flächen für Anlagen der Oberflächenentwässerung wurde berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Der Abschnitt 4.3 Altlasten – Altlastenverdacht im Umweltbericht sollte wie folgt geändert werden:</p> <p>Neumünster weist bekanntlich in seinem Stadtgebiet aufgrund seiner Vergangenheit zahlreiche Altstandorte und Altablagerungen auf. Die Untere Bodenschutzbehörde sammelt Informationen zu diesen Standorten und erstellt hieraus ein fortlaufendes Boden- und Altlastenkataster.</p> <p>Im derzeitigen Bearbeitungsstand des Boden- und Altlastenkatasters sind für Flächen innerhalb des Plangebietes zur 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 123 folgende Angaben enthalten:</p> <p>Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind zwei der Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grüner Weg 3 (Flurstück 282): Vornutzung als Kraftfahrzeugbau (K-Fall) • Am Anger (Flurstück 309 und 311): Vornutzung als Teppichfabrik (K-Fall) <p>als altlastverdächtige Flächen in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden.</p> <p>Bei einem weiteren Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grüner Weg 9-11 (Flurstück 313): Vornutzung als Kleiderfabrik (A2-Fall) <p>besteht eine parameterabhängige Verdachtsentkräftung. Dies bedeutet, dass bei einer Nutzungsänderung der Standort neu bewertet werden muss.</p> <p>Die Klärung eines Altlastenverdachtess sollte spätestens im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erfolgen.</p> <p>Nach dem Altlastenerlass vom Juni 2015 sind im Baugenehmigungsverfahren vorhandene Bodenbelastungen zu benennen und geplante Sanierungsmaßnahmen anzugeben. Zusätzlich dürfen das Leben und die Gesundheit nicht gefährdet werden.</p> <p>Die Untersuchungen sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Vor Beginn der Maßnahme ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Frau Lindemann, Tel.: 04321/942-2710) zu informieren, um das Vorgehen mit dem Gutachter abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung. Die Hinweise wurden berücksichtigt und der Begründungstext entsprechend geändert.</p>
54	<p><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz – 05.07.2017</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.
55	<p><u>Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten</u></p>	Keine Stellungnahme eingegangen.
61	<p><u>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung – 01.08.2017</u></p>	Keine Anregungen vorgetragen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
62	<u>Amt Bordesholm für die Gemeinden Bordesholm, Loop, Mühbrook, Negenharrie, Schönbek und Wattenbek</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
63	<u>Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf – 14.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
64	<u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek – 28.06.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
65	<u>Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt – 14.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
66	<u>Landrätin des Kreises Plön, Kreisplanung – 05.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
67	<u>Amt Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinden Großharrie und Tasdorf</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
68	<u>Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel – 12.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
69	<u>Landrat des Kreises Segeberg, Kreisbauamt – 31.07.2017</u>	
	Nach Anhörung meiner Fachabteilungen im Hause nehme ich zu der o. a. Planung wie folgt Stellung: Es werden entweder keine Belange der Fachabteilungen berührt oder es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Anregungen vorgetragen.
70	<u>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld – 06.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
71	<u>Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt - 06.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
72	<u>Amt Bad Bramstedt Land für die Gemeinde Großenaspe - 05.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
73	<u>Stadt Rendsburg – 17.07.2017</u>	
	Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 soll eine Flexibilisierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Sortimentsanpassung planungsrechtlich ermöglicht werden, um für das Unternehmen Nortex eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung zu gewährleisten. Außerdem soll die Stellung der Stadt Neumünster als Schwerpunktstandort für Textil-Facheinzelhandel gestärkt und ausgebaut werden.	
	In der Begründung zu der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 gibt die Stadt Neumünster an,	

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>dass die Kunden der Firma Nortex nach Angaben des Unternehmens zu 85 Prozent nicht direkt aus Neumünster, sondern aus ganz Schleswig-Holstein, Hamburg und sogar aus Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und dem südlichen Dänemark kommen. Die Schlussfolgerung der Stadt Neumünster daraus ist, dass die Firma somit stark zur oberzentralen Ausstrahlungskraft der Stadt Neumünster beiträgt. Daraus lässt sich nur der Schluss ziehen, dass neben dem DOC und dem ECE weitere Kaufkraft aus Rendsburg abgezogen werden kann. Damit sind aus Sicht der Stadt Rendsburg vergleichbare Parallelen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ in Neumünster (Stellungnahme vom 30.03.2017) zu ziehen.</p> <p>Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde eine Auswirkungsanalyse des Einzelhandels erstellt. In der Beschreibung der Aufgabenstellung wird auf den Ausbau des Unternehmens Dodenhof hingewiesen und in dem Zusammenhang mit der Notwendigkeit für Nortex, sich zukunftsorientiert weiterzuentwickeln, argumentiert. „Zielsetzung der gutachterlichen Stellungnahme ist es, zunächst die standort-, markt- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen des angestrebten Sortiments- bzw. Belegungskonzeptes an Hand von Kurzschilden zum Makro- und Mikro-Standort aufzuzeigen.“ (Auswirkungsanalyse Nortex, 19. Mai 2015, Seite 4) Eine ausreichende Darstellung der Rahmenbedingungen wurde aus Sicht der Stadt Rendsburg nicht vorgenommen. Schon in der Stellungnahme zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, das DOC betreffend, hat die Stadt Rendsburg darauf hingewiesen, dass durch eine Salami-Taktik die Kaufkraft von Städten wie Rendsburg immer mehr unterwandert wird.</p> <p>Genauso wie bei der Erweiterung bzw. Änderung von Dodenhof und dem DOC bleibt bei dieser Auswirkungsanalyse eine Beurteilung des Kaufkraftabzuges in Bezug auf die betroffenen Nachbargemeinden, wie z. B. Rendsburg, unberücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigung. Die Anregung der Stadt Rendsburg, eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der konkreten Auswirkungen sowohl auf Rendsburg als auch auf andere Mittelzentren in der Region einzuholen, wird berücksichtigt.</p> <p>Im August 2017 wurde von dem Institut GfK, welches bereits im Jahr 2015 die erste (lokale) Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben erarbeitet hatte, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf ausgewählte Innenstädte in der Region eingeholt.</p> <p>In dieser Regionalen Auswirkungsanalyse werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Struktur- und Leistungsdaten verschiedener Innenstädte, u. a. auch von der Stadt Rendsburg, auf Basis einer aktuellen Bestandserfassung für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ausgewiesen und qualitative Ausführungen ergänzt, 2. Analysen zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Bauleitplanung angestellt, sowie 3. zusammenfassende Beurteilungen der zu erwartenden warengruppenspezifischen Auswirkungen abgegeben. <p>Die Abschätzungen basierten auf maximalen Brutto-Umsatzerwartungen.</p> <p>Im Ergebnis wird von dem Fachgutachter festgestellt, dass von den möglichen Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die einzelnen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.</p>
74	<p>Aufgrund der strukturellen Schwäche und Verwundbarkeit der Rendsburger Innenstadt insbesondere im Bereich der Warengruppen Textil und Schuhe bzw. Lederwaren weist die Stadt Rendsburg erneut darauf hin, dass die in der gutachterlichen Stellungnahme der Entwicklungsagentur aufgeführten Anregungen und Bedenken (GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME – Fortschreibung des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neumünster, bulwiengesa, 19.08.2016) auch bei diesem Vorhaben Berücksichtigung finden müssten und erwartet, dass eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der konkreten Auswirkungen sowohl auf Rendsburg als auch auf alle betroffenen Mittelzentren vorgenommen wird.</p> <p>Ansonsten dürfte es ohne eine entsprechende Untersuchung und Analyse und ohne eine Bewertung der Auswirkungen dazu führen, den vorgelegten Bebauungsplan nicht zustimmen zu können.</p>	<p>Fazit: Nichtberücksichtigung. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.</p> <p>An der vorgelegten 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird unverändert festgehalten. Begründung: - wg. Belange der Wirtschaft (Arbeitsplätze), - zur Stärkung der oberzentralen Funktion, und - weil keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots</p>
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Aufstellungsverfahren der 3. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt</p>	<p>Kenntnisnahme. Auch wenn seitens der Stadt Itzehoe keine Bedenken</p>

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Neumünster. Der Stadt Itzehoe kommt nach dem zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein die Funktion als Mittelzentrum zu. Die zentralen Orte der mittelfunktionalen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher (Landesentwicklungsplan, Kapitel 2.2.2 Mittelzentren, Ziffer 1). Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (sog. Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Die Auswirkungsanalyse von GfK zur geplanten Sortimentserweiterung des Nortex Mode-Centers zeigt, dass die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den benachbarten zentralen Orten als geringfügig zu erachten sind. Vor diesem Hintergrund wird die mit dem Bebauungsplan verbundene Angebotsqualifizierung und Sortimentserweiterung des Mode-Centers als unbedenklich eingestuft.</p> <p>Die Stadt Itzehoe hat keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.</p>	<p>gegen die Planung vorgebracht werden, wurden die etwaigen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Stadt Itzehoe näher betrachtet.</p> <p>Im August 2017 wurde von dem Institut GfK, welches bereits im Jahr 2015 die erste (lokale) Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben erarbeitet hatte, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf ausgewählte Innenstädte in der Region eingeholt. Bezogen auf die Stadt Itzehoe enthält diese Regionale Auswirkungsanalyse qualitative Betrachtungen.</p> <p>Im Ergebnis wird von dem Fachgutachter festgestellt, dass von Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Dies gilt auch für die Stadt Itzehoe. Die einzelnen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.</p>
75	<u>Stadt Kiel – 03.08.2017</u>	
	<p>Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren möchten wir uns bedanken.</p> <p>Wie den vorgelegten Unterlagen zu entnehmen ist, handelt es sich bei der vorgelegten Planung um eine Maßnahme zur Umstrukturierung des bestehenden Standortes „Nortex“. Da sich der Betrieb bereits seit vielen Jahren am Standort etabliert hat, und das Vorhaben auch über die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumünster überprüft wurde, ohne dabei zu einem negativen Ergebnis zu kommen, sind die Belange der Landeshauptstadt nicht berührt.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken seitens der Landeshauptstadt Kiel.</p>	Keine Anregungen vorgetragen.
76	<u>Stadt Bad Oldesloe – 03.08.2017</u>	
	<p>Mit Schreiben vom 26.06.2017 haben Sie uns an der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 123 für das „Gewerbegebiet Grüner Weg“ mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.</p> <p>Zum o. a. Bauleitplanverfahren wird von Seiten der Stadt Bad Oldesloe wie folgt Stellung genommen:</p>	
	<p>Bei den geplanten Veränderungen am Einzelhandelsstandort Nortex, die durch den Bebauungsplan Nr. 123 zugelassen werden sollen, handelt es sich „in erster Linie [um] eine Flexibilisierung der Sortimentsstruktur bzw. eine Sortimentsanpassung“ (Begründung, S. 6), aber augenscheinlich auch um eine Erweiterung der Verkaufsflächen. Dem Teil B – Text ist zu entnehmen, dass es sich um zusätzliche Verkaufsflächen von rund 3.360 m² handelt, den 14.700 m² in SO1 abzüglich der Bestandsflächen von 9.700 m² für Nortex und 1.640 m² für den Edeka-</p>	<p>Kenntnisnahme und Erläuterung.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird KEINE Erhöhung gegenüber der bereits planungsrechtlich zulässigen und bauaufsichtlich genehmigten Verkaufsfläche (insgesamt 14.700 qm) ermöglicht.</p> <p>Diese zulässigen/genehmigten Flächen wurden bisher noch nicht umgesetzt.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse von GfK wurden die maximal möglichen Ausnutzungen für die jeweiligen Sortiments-</p>

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Markt. Im SO2 sind laut Teil B – Text keine Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Sortimentserweiterung des Nortex Mode-Centers, Neumünster vom 19. Mai 2015 geht von weit größeren Verkaufsflächenzahlen aus und zwar von einer Erweiterung um 8.800 m² Verkaufsfläche [eigene Berechnung], davon unter anderem zusätzliche 5.100 m² für Bekleidung und 1.600 m² für Schuhe (s. S. 3, 12).</p> <p>Die Stadt Bad Oldesloe bittet um Klärung, wieviel Verkaufsfläche tatsächlich zusätzlich entsteht.</p>	<p>gruppen angesetzt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche wird es in der praktischen Umsetzung jedoch nicht möglich sein, die maximalen Verkaufsflächen aller Sortimente gleichzeitig umzusetzen – die Ausschöpfung des einen Sortiments führt zur entsprechenden Reduzierung beim anderen Sortiment. Insofern wurde in der Auswirkungsanalyse nur zur Ermittlung der gravierendsten Auswirkungen je Sortiment jeweils der Maximalverkaufsflächenwert angesetzt. In der Umsetzung werden die Auswirkungen aufgrund der nicht möglichen Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächen aller Sortimente hinter den prognostizierten Auswirkungen zurückbleiben.</p>
	<p>Die Stadt Bad Oldesloe liegt an der Autobahn A 1 zwischen Hamburg und Lübeck und befindet sich damit laut der Auswirkungsanalyse in Zone II des „dreizonalen Einzugsgebietes“ des Centers. Die Auswirkungsanalyse zeigt nur sehr grob die Kaufkraftabschöpfung durch das Nortex Mode-Center in den drei Zonen des Einzugsgebietes in einzelnen Warengruppen. Ansonsten beurteilt es lediglich dessen Auswirkungen auf die Innenstadt von Neumünster bzw. für das Nahversorgungszentrum Mühlenstraße in Neumünster.</p> <p>In den letzten Jahren ist das Designer-Outlet-Center Neumünster errichtet und deutlich erweitert worden. Im Herbst 2015 wurde die Holsten-Galerie eröffnet und hiermit das Bekleidungsangebot in der Innenstadt von Neumünster weiter ausgebaut.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Lübeck und Hamburg und der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsmärkte in der Region haben in Bad Oldesloe sowohl der Einzelhandels als auch der Gewerbe- und Dienstleistungssektor bereits erhebliche Kaufkraftabzüge erfahren. Es ist zu befürchten, dass diese durch den Bebauungsplan Nr. 123 noch weiter verstärkt würden.</p> <p>Als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg / Lübeck hat die Stadt Bad Oldesloe zentrale Versorgungsfunktionen.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sagt mit dem als Ziel der Raumordnung verbindlich festgesetzten „Beeinträchtungsverbot“ aus, dass die Versorgungsfunktion bzw. Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Seitens der Stadt Bad Oldesloe gibt es demzufolge große Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123.</p> <p>Es wird eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des nach dem Bebauungsplan Nr. 123 zulässigen Vorhabens zusammen mit dem Designer-Outlet-Center, der Holsten-Galerie und weiteren branchenspezifischen Geschäften in Neumünster speziell auf die Stadt Bad Oldesloe (und ggf. andere zentrale Orte der Zone II) als notwendig angesehen, um die Verträglichkeit des Bebauungsplanes überprüfen zu können.</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Die Anregung der Stadt Bad Oldesloe, eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der konkreten Auswirkungen sowohl auf Bad Oldesloe als auch auf andere Mittelzentren einzuholen, wird berücksichtigt.</p> <p>Im August 2017 wurde von dem Institut GfK, welches bereits im Jahr 2015 die erste (lokale) Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben erarbeitet hatte, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf ausgewählte Innenstädte in der Region eingeholt.</p> <p>In dieser Regionalen Auswirkungsanalyse werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Struktur- und Leistungsdaten verschiedener Innenstädte, u. a. auch von der Stadt Rendsburg, auf Basis einer aktuellen Bestandserfassung für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ausgewiesen und qualitative Ausführungen ergänzt, 2. Analysen zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Bauleitplanung angestellt, sowie 3. zusammenfassende Beurteilungen der zu erwartenden warengruppenspezifischen Auswirkungen abgegeben. <p>Die Abschätzungen basierten auf maximalen Brutto-Umsatzerwartungen.</p> <p>Im Ergebnis wird von dem Fachgutachter festgestellt, dass von Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die einzelnen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.</p> <p>Fazit: Nichtberücksichtigung.</p> <p>Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.</p> <p>An der vorgelegten 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird unverändert festgehalten.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wg. Belange der Wirtschaft (Arbeitsplätze), - zur Stärkung der oberzentralen Funktion, und - weil keine Verletzung des Beeinträchtungsverbots

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
77	<u>Stadt Norderstedt – 11.07.2017</u>	
	<p>Ich danke Ihnen für die Zusendung der Unterlagen für den Bauleitplan, bzw. für die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes. Von Seiten der Stadt Norderstedt wird zu diesem Verfahren wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Auf der Grundlage der zur Prüfung vorgelegten Unterlagen und vor dem Hintergrund, dass es sich primär um eine Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes handelt, scheint die Stadt Norderstedt von der Erweiterung und Neustrukturierung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“ nicht betroffen zu sein.</p> <p>Jedoch ist die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Sortimentserweiterung des NORTEX Mode-Centers, Neumünster“ bereits aus dem Jahr 2015 und die seinerzeit in Planung befindlichen weiteren Einzelhandelsstandorte, Holten-Galerie und Design-Outlet-Center, bzw. die beschriebene Dodenhof-Erweiterung sind mittlerweile realisiert. Daher ist nicht ersichtlich, inwieweit das Gutachten die aktuelle Einzelhandelsstruktur abbildet und somit die Auswirkungen auch auf Norderstedt einzuschätzen sind.</p> <p>Auf Seite 13 des Gutachtens steht, dass eine gewisse Umsatzrekutierung in der Zone III in den einzelnen Sortimenten zu erwarten ist, jedoch ist die Zone III sehr weit gefasst. Die Zone III umfasst hierbei Schleswig-Holstein und somit auch die Stadt Norderstedt genauso wie einige Gemeinden Westmecklenburgs und wird begründet, mit dem weit ausstrahlenden speziellen Sortiment und Angebot von NORTEX.</p> <p>Inwieweit hier Norderstedt, auch hinsichtlich der optimalen Anbindung über die BAB 7, von den genannten Umsatzrekutierungen im Detail betroffen ist, kann im Einzelnen nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Sollten sich im weiteren Verfahren hierzu neue Erkenntnisse ergeben, so ist die Stadt Norderstedt erneut zu beteiligen.</p>	<p>Berücksichtigung. Die Anregung der Stadt Norderstedt, eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der konkreten Auswirkungen sowohl auf Norderstedt als auch auf andere Mittelzentren in der Region einzuholen, wird berücksichtigt.</p> <p>Im August 2017 wurde von dem Institut GfK, welches bereits im Jahr 2015 die erste (lokale) Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben erarbeitet hatte, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf ausgewählte Innenstädte in der Region eingeholt.</p> <p>In dieser Regionalen Auswirkungsanalyse werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Struktur- und Leistungsdaten verschiedener Innenstädte, u. a. auch von der Stadt Rendsburg, auf Basis einer aktuellen Bestandserfassung für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ausgewiesen und qualitative Ausführungen ergänzt, 2. Analysen zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Bauleitplanung angestellt, sowie 3. zusammenfassende Beurteilungen der zu erwartenden warengruppenspezifischen Auswirkungen abgegeben. <p>Die Abschätzungen basierten auf maximalen Brutto-Umsatzerwartungen.</p> <p>Im Ergebnis wird von dem Fachgutachter festgestellt, dass von Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die einzelnen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.</p> <p>Fazit: Nichtberücksichtigung. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.</p> <p>An der vorgelegten 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird unverändert festgehalten. Begründung - wg. Belange der Wirtschaft (Arbeitsplätze), - zur Stärkung der oberzentralen Funktion, und - weil keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots</p>
78	<u>Stadt Bad Segeberg – 31.07.2017</u>	
	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 26. Juni 2017 fordern Sie uns als Nachbargemeinde gem. § 2 (4) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auf. Die Stadt Bad Segeberg nimmt zu der o. g. Bebauungsplanänderung wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die geplanten Änderungen, insbesondere die Flexibilisierung der Sortimentsstruktur sowie der Sortimentserweiterungen im Bereich Schuhe und Drogerie / Parfüme-</p>	<p>Berücksichtigung. Die Anregung der Stadt Bad Segeberg, eine Verträglichkeitsanalyse bzgl. der konkreten Auswirkungen sowohl auf Bad Segeberg als auch auf andere Mittelzentren in der Region einzuholen, wird berücksichtigt.</p> <p>Im August 2017 wurde von dem Institut GfK, welches bereits im Jahr 2015 die erste (lokale) Auswirkungsana-</p>

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>rie sind strukturgefährdende Auswirkungen auf die Stadt Bad Segeberg zu erwarten.</p> <p>Wirtschaftliche Veränderungen ziehen gleichzeitig auch städtebauliche Auswirkungen nach sich, die einen zunehmenden Verlust qualitativ hochwertiger Angebote in der Bad Segeberger Innenstadt erwarten lassen. Damit wird das Engagement der Stadt, ein urbanes Zentrum mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot zukunftsfähig aufzustellen, deutlich behindert. Bereits vorgenommene private und öffentliche Investitionen in die Innenstadt werden bei den zu erwartenden Umverteilungsprozessen wertlos und führen zukünftig dazu, dass geplante öffentliche und private Vorhaben in Frage gestellt werden.</p> <p>Der Einzelhandel befindet sich derzeit ohnehin in einer brisanten Neustrukturierung mit massiven Auswirkungen auf die gewachsenen Einkaufszentren. Stagnierenden Umsätzen steht der ungebrochene Trend zum Flächenwachstum und Onlineverkauf gegenüber, was insbesondere auf die Innenstadtlagen der Kleinstädte einen enormen Druck ausübt.</p> <p>Entwicklungen, wie die in Neumünster, sind in diesem Zusammenhang als äußerst belastend und standortgefährdend einzustufen. Zumal weitere in den letzten Jahren realisierte Vorhaben in Oberzentren, wie z. B. der CITTI-Park Lübeck oder Dodenhof in Kaltenkirchen, den Druck auf die umliegenden Innenstädte um ein weiteres erhöhen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt ebenfalls für den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.</p>	<p>lyse zu dem Vorhaben erarbeitet hatte, eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf ausgewählte Innenstädte in der Region eingeholt.</p> <p>In dieser Regionalen Auswirkungsanalyse werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Struktur- und Leistungsdaten verschiedener Innenstädte, u. a. auch von der Stadt Rendsburg, auf Basis einer aktuellen Bestandserfassung für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ausgewiesen und qualitative Ausführungen ergänzt, 2. Analysen zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungen infolge der Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Bauleitplanung angestellt, sowie 3. zusammenfassende Beurteilungen der zu erwartenden warengruppenspezifischen Auswirkungen abgegeben. <p>Die Abschätzungen basierten auf maximalen Brutto-Umsatzerwartungen.</p> <p>Im Ergebnis wird von dem Fachgutachter festgestellt, dass von Vorhaben auf Grund der geplanten Festsetzungen unter Verträglichkeitsaspekten keine strukturellen oder mittelbar städtebaulichen Gefährdungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die einzelnen möglichen Umsatzverteilungsquoten liegen auf niedrigem bis sehr niedrigem, einstelligem Niveau. In der Gesamtschau sind daher keine regionalen Auswirkungen bzw. für Nachbarstädte keine deutlich spürbaren Effekte zu antizipieren.</p> <p>Fazit: Nichtberücksichtigung. Die vorgelegte Planung wird nicht eingestellt; die Planinhalte werden nicht geändert.</p> <p>An der vorgelegten 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird unverändert festgehalten. Begründung: - wg. Belange der Wirtschaft (Arbeitsplätze), - zur Stärkung der oberzentralen Funktion, und - weil keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots</p>
79	<u>Stadt Wahlstedt – 04.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
81	<u>Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, - Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung (StK 3) – 04.07.2017</u>	
	<p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ der Stadt Neumünster für das „Gebiet der Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 – 11 im Stadtteil Witorf“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen, dem bestehenden Mode-Center Nortex mit angeschlossenen Lebensmittelmarkt Edeka eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung zu ermöglichen, habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich als landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 11. Oktober 2016 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass auf</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>der Grundlage einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung und des Beschlusses der entsprechenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Ratsversammlung der Stadt Neumünster der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p>	
	<p>Wesentliche inhaltliche Änderung, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes von „Besonderes Einkaufszentrum – Nortex“ in „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“ geändert werden soll, • innerhalb der für das besondere Einkaufszentrum Grüner Weg zulässigen Verkaufsfläche von max. 14.700 m² auf insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) der Verkauf des Nebensortiments Schuhe zugelassen werden soll, soweit auf max. 800 m² VK Schuhe aller Art und auf max. 800 m² VK ausschließlich Schuhe in Unter-, Über- oder Sondergrößen zulässig sind. <p>↔ <u>bisher</u>: Verkaufsfläche von max. 800 m² für das Nebensortiment Schuhe darf ausnahmsweise um max. 800 m² erhöht werden, sofern auf dem Anteil der zusätzlichen Verkaufsfläche ausschließlich Schuhe in Unter-, Über- oder Sondergrößen angeboten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der für das besondere Einkaufszentrum Grüner Weg zulässigen Verkaufsfläche von max. 14.700 m² zusätzlich zu den auf max. 300 m² VK zulässigen Rand- und Nebensortimenten auf insgesamt 100 m² VK ausnahmsweise der Verkauf von Parfümerieartikeln zugelassen werden soll. <p>↔ <u>bisher</u>: Verzicht auf die ausnahmsweise Zulässigkeit des zentrenrelevanten Sortiments Parfümerieartikel innerhalb der Verkaufsfläche des großflächigen Bekleidungsanbieters.</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der für einen Drogeriemarkt, als neben einem großflächigen Bekleidungsanbieter und einem Lebensmittel-Vollsortimenter zulässigen Einzelhandelsnutzung des besonderen Einkaufszentrums, zulässigen Verkaufsfläche von max. 800 m² VK ausnahmsweise auf max. 400 m² VK der Verkauf des zentrenrelevanten Sortiments Kosmetik- und Parfümerieartikel zugelassen werden soll. <p>↔ <u>bisher</u>: Verzicht auf ausnahmsweise Zulässigkeit des zentrenrelevanten Sortiments Kosmetik- und Parfümerieartikel innerhalb der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • der großflächige Bekleidungsanbieter ausnahmsweise in max. drei selbständige Betriebseinheiten baulich aufgeteilt werden darf, sofern es sich jeweils um großflächige Einheiten handelt und diese weiterhin räumlich-funktional als Gesamtkomplex miteinander verbunden sind. 	

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>↔ <u>bisher:</u> Verzicht auf eine entsprechende Regelung.</p> <ul style="list-style-type: none"> auf die bisher vorgesehene, ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal verzichtet werden soll. <p>Die Änderungen und Ergänzungen führen aus landesplanerischer Sicht gegenüber dem Stand der Stellungnahme vom 11. Oktober 2016 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu keiner anders lautenden Bewertung des Planvorhabens.</p> <p>Auf der Grundlage einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung und des zwischenzeitlich am 22. November 2016 erfolgten Beschlusses der entsprechenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB durch die Ratsversammlung stehen der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Die Hinweise der <i>landesplanerischen Stellungnahme vom 11. Oktober 2016</i> zu den geplanten Anpassungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Ansiedlung Drogeriemarkt) sowie zur Definition der Verkaufsfläche gelten unverändert fort. <i>Stellungnahme 11.10.2016: Siehe unten</i></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><i>Der Ministerpräsident des Landes S.-H., - Staatskanzlei, Abt. Landesplanung (StK 3) – 11.10.2016</i></p> <p><i>Die Stadt Neumünster plant im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ für das „Gebiet der Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 bis 11 im Stadtteil Wittorf“ dem bestehenden Mode-Center Nortex mit angeschlossenem Lebensmittelmarkt Edeka eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Sortimentsstruktur soll flexibilisiert bzw. eine Sortimentsanpassung planungsrechtlich ermöglicht werden.</i></p> <p><i>Die im Jahr 2011 auf der Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilte bauaufsichtliche Genehmigung für eine Erweiterung des Bekleidungshauses mit Lebensmittelmarkt auf 14.711 m² Verkaufsfläche (VK) soll planungsrechtlich mit einer Größenordnung von 14.700 m² VK abgesichert werden.</i></p> <p><i>Anstelle eines zulässigen Randsortiments des Bekleidungshauses (Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien), deren Größenordnung jeweils die Grenze der Großflächigkeit (800 m² VK) nicht überschreiten darf, sollen zukünftig innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für das Bekleidungshaus mit Lebensmittelmarkt zugelassen werden:</i></p>	<p>Die grundsätzliche Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nichtberücksichtigung. Die Anregung auf Verzicht der Erweiterung der nachversorgungsrelevanten Sortimente bleibt weiterhin unberücksichtigt. Es wird diesbezüglich auf die der Planung zugrundeliegende kommunalpolitische Grundsatzentscheidung, die Auswirkungsanalyse von GfK sowie die Aussagen zum Nortex-Standort in der EHK-Fortschreibung aus 2016 verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<ul style="list-style-type: none"> - Schuhe als Nebensortiment auf bis zu 800 m² VK sowie auf weiteren bis zu 800 m² VK Schuhe in Über-, Unter- und Sondergrößen. - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme auf bis zu 800 m² VK. - Sonstige Sortimente auf bis zu 300 m² VK. <p>Anstelle des Vertriebes von Nahrungsmitteln auf bis zu 2.000 m² Bruttogeschossfläche sollen zukünftig zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 2.200 m² VK. - Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter bis zu drei selbstständige, untergeordnete Einzelhandelsbetriebe für einzelne Nahrungs- und Genussmittel, Getränke etc. (z. B. Bäckerei, Getränkehandel). - Einzelhandelsbetrieb für Drogerie- und Körperpflegeartikel mit bis zu 800 m² VK. <p>Auf einer Erweiterungsfläche sollen nicht-störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.</p> <p>Unverändert weiterhin zugelassen werden sollen Stellplätze, den Einzelhandelsbetrieben zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Technikräume, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe (z. B. Textilreinigung, Reisebüro) sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.</p> <p>Unverändert soll der tatsächlichen Nutzung entsprechend für das Grundstück Grüner Weg 3 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Dazu soll im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Plangeltungsbereich im Nordosten um weitere Grundstücke erweitert werden, die etwa je zur Hälfte zum unbeplanten Innenbereich und zum Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 96 gehören. Weiterhin soll anstelle des bestehenden sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ein sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe „Besonderes Einkaufszentrum Nortex“ mit den Teilbereichen SO1 und SO2 und den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen werden. Innerhalb des Teilbereiches SO1, der den bisherigen Plangeltungsbereich zzgl. einer kleinteiligen Erweiterungsfläche im Nordosten umfasst, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Stellplätze und den Einzelhandelsbetrieben zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Technikräume verortet. Innerhalb des Teilbereiches SO2, der den Großteil der Erweiterungsfläche im Nordosten umfasst, sind ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe sowie Stellplätze und den Einzelhandelsbetrieben zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Technikräume verortet.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster stellt den bisherigen Planbereich als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel und sonstiges Gewerbe“ sowie als Wohnbaufläche und den Großteil des Erweiterungsbe-</p>	

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>reiches als Gemischte Baufläche dar. Angesichts der geringfügigen Planerweiterung und Einbeziehung in die Sondergebietsnutzung, die den Grundzügen der städtebaulichen Ordnung nicht widerspreche, soll auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.</i></p> <p><i>Das Plangebiet im Stadtteil Wittorf liegt rd. 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums innerhalb eines durch Gewerbe- und Industrienutzungen geprägten Bereiches.</i></p> <p><i>Die Stadt Neumünster hat am 2. Dezember 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Kernpunkte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind u. a. die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt“ als Vorrangstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel sowie die Festlegung von ergänzenden Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten Typ A als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (z. B. Freesencenter) und Sonderstandorten Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels (Standorte Nortex und DOC).</i></p> <p><i>Für den Standort Nortex (Sonderstandort Typ B außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches) wurde als Grundsatz u. a. definiert, dass eine zentrenverträgliche Erweiterung ausnahmsweise auch in ausgewählten, ansonsten zentrenrelevanten Sortimenten als zulässig angesehen wird, wenn die Erweiterung vornehmlich im Kernsortiment Bekleidung erfolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² incl. Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, die jeweils eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet, eingehalten wird. Eine Ausweitung des Angebotspektrums auf andere zentrenrelevante Sortimente wurde dagegen ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster, der am 21. April 2016 durch den zuständigen Fachausschuss gebilligt wurde und der im Herbst 2016 durch die Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen werden soll, sieht für den Sonderstandort Typ B für zentrenverträgliche, atypische Sonderformen des Einzelhandels „Standort Nortex“ vor, innerhalb der bisher genehmigten Größenordnung von 14.700 m² Verkaufsfläche Umstrukturierungsmöglichkeiten des bestehenden Mode-Center Nortex und Lebensmittel-Vollsortimenters Edeka zu eröffnen.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (Reg.-Plan III).</i></p> <p><i>Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie der Kombinationsstandort Nortex / Edeka im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 123 sind dem Makrostandort Oberzentrum Neumünster räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010).</i></p> <p><i>Bezüglich der Lage des Mikrostandortes außerhalb des de-</i></p>	

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p><i>finierten Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Neumünster werden die Planinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123, die im Wesentlichen den geplanten Anpassungen im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Sonderstandort B „Grüner Weg (Nortex)“ entsprechen, als städtische Entscheidung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auf der Grundlage einer rein kommunalpolitischen Abwägungsentscheidung und des Beschlusses der entsprechenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Ratsversammlung stehen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.</i></p> <p><i>Die Zustimmung der Landesplanung verbinde ich mit folgenden Hinweisen:</i></p> <p><i>Die Planinhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 begegnen nicht unerheblichen Bedenken bezüglich der geplanten Anpassungen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Ansiedlung Drogeriemarkt). Diese Anpassungen lassen durchaus wesentliche Auswirkungen auf die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches „Wittorf“ erwarten und sei es nur in der Form, dass dort die Ansiedlung eines Drogeriemarktes erschwert wird. Zudem ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes (Edeka + Ansiedlung Drogeriemarkt) am Grünen Weg der Standort des Unternehmens Nortex i. S. eines engen funktionalen Zusammenhangs deutlich gestärkt werden kann.</i></p> <p><i>Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, 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). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:</i></p> <p><i>Die Wohnnutzung sollte auf das zwingend erforderliche Maß begrenzt werden, da sich ggf. Einschränkungen für benachbarte gewerbliche Nutzungen durch erforderliche Emissionsbeschränkungen ergeben könnten.</i></p>	<p>Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster wurde von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 22. November 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Anregung wird nicht berücksichtigt. In der Fortschreibung des EHK wird unter anderem ausgeführt, dass und weshalb durch die Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Wittorf zu befürchten sind. Des Weiteren wird auf die Aussagen der Auswirkungsanalyse zur geplanten Sortimentserweiterung bei Nortex (GfK, 19. Mai 2015) verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die höchstrichterlich vorgegebene Definition zum Begriff Verkaufsfläche wird sowohl im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch in der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 123 zugrunde gelegt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Auf die Zulässigkeit von betriebszugehörigem Wohnen im Sondergebiet wurde bereits im Entwurf zur Bebauungsplanänderung verzichtet.</p>

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (03.07. – 04.08.2017), Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nachbargemeindliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB im Juli 2017 (ohne stadtinterne Stellen)

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
82	<u>Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26</u>	Keine Stellungnahme eingegangen.
84	<u>Handelsverband Nord – 28.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
85	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) – 05.07.2017</u>	
	Die geplanten Änderungen bewegen sich nach wie vor im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neumünster und finden auch vor diesem Hintergrund unsere Zustimmung. Wir sind daher mit der am 1. Juni 2017 durch den Planungs- und Umweltausschuss gebilligten Version der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 einverstanden.	Keine Anregungen vorgetragen.
86	<u>Wirtschaftsagentur Neumünster – 25.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
88	<u>Polizeidirektion Neumünster, Sachgebiet 1.3 - 27.06.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
89	<u>Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst – 19.07.2017</u>	
	In der o. a. Gemeinde / Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.
98	<u>Stadtteilbeirat Wittorf – 17.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
100	<u>Seniorenbeirat der Stadt Neumünster – 26.06.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.
101	<u>Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster - 11.07.2017</u>	Keine Anregungen vorgetragen.