

	Fragen / Anregungen aus der Öffentlichkeit	Vorschlag zur planerischen Abwägung
01	Bürger 1 Gemäß des beigegeführten Bebauungsplans für die Hauptstraße 25 soll die Dr. Hans-Hoch-Str. in das zu bebauende Gelände durchgeführt werden. Aufgrund unserer Erfahrung wird das dazu führen, dass zu bestimmten Zeiten (z.B. Schul- und Kindergarten, An- und Abfahrt durch Eltern) unsere Straße als Durchgangsverkehr genutzt wird. Dieses deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen wird unseres Erachtens zu einer erhöhten Gefährdung insbesondere von spielenden Kindern und Fußgängern führen. Um das neue Grundstück zu erreichen, reicht eine direkte Zufahrt von der Hauptstraße aus. Wir bitten sie daher im weiteren Verfahren die Dr. Hans-Hach-Straße am Übergang zum neuen Gelände beispielsweise durch Aufstellen von Pollern zu sperren. Dieses würde der Sicherheit dienen und auch dem Zweck einer Zufahrt auf das neue Gelände nicht widersprechen. Durch Gespräche mit Nachbarn sind wir sicher, dass dieses eine allgemeine Forderung der betroffenen Anlieger ist.	Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung. Die genannten Aspekte wurden im Bebauungsplanverfahren-geprüft und im Rahmen der planerischen Abwägung bewertet. Zur Anbindung des Plangebietes an die Umgebung ist die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen, die sowohl die bestehende Zufahrt an der Hauptstraße als auch das östliche Ende der Dr. Hans-Hoch-Straße aufnehmen. Die Erschließung der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die Planstraße wird im Anschluss an diese Zufahrt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die zu erwartenden Verkehrsmengen prognostiziert wurden. Das Gutachten kommt zum einen zu dem Schluss, dass durch die künftig um ca. 650 m² verkleinerte Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes gegenüber dem Bestand kein wesentlicher Mehrverkehr bzw. erhöhter Kundenverkehr zu erwarten ist. Zum anderen resultieren aus der geplanten Wohnbebauung im Norden des Plangebietes nur sehr geringfügige Verkehrsmengen von 17 KfZ/h (morgens) bzw. 24 KfZ/h (nachmittags) und 1 Lkw/h in den Spitzenstunden in der Summe aus Quell- und Zielverkehr. Diese Verkehrsmengen sind mit dem Ausbaustand der Dr. Hans-Hoch-Straße als Wohnweg vereinbar. Von der Sperrung des Übergangs zur benachbarten Dr. Hans-Hoch-Straße durch Absperrelemente wird abgesehen, um künftig eine Geradeausfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen. So müssen Müllfahrzeuge aktuell die Dr. Hans-Hoch-Straße in diesem Bereich rückwärts befahren, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Die Durchfahrtmöglichkeit trägt somit auch zur Verkehrssicherheit bei. Durch den Ausbau der geplanten Anbindung an den Dr. Hans-Hoch-Weg ebenfalls als verkehrsberuhigten Bereich mit zum Teil verschmälerter Fahrbahn, um öffentliche Parkstände unterzubringen, wird dem Ziel Durchgangsverkehre zu reduzieren Rechnung getragen. Außerdem wird der gutachterlichen Empfehlung gefolgt und eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt an der Nordseite des Sondergebietes in Richtung der Wohnbebauung durch eine zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen. Hier ist hingegen eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.
02	Frage Bürger 2 In der Zeitung habe man gelesen, dass bei der Planaufstellung auf eine Umweltprüfung verzichtet werden solle. Bedeutet dies, dass Umweltbelange nicht beachtet werden?	Antwort: In jeder Bauleitplanung sind die jeweils relevanten Umweltbelange, unabhängig davon, welches Verfahren Anwendung findet, zu berücksichtigen sind. Auch im vorliegenden Fall ist das selbstverständlich der Fall. Als Beispiele werden die

		Belange des Natur-, Arten-, Immissions-, Denkmal- und Bodenschutzes sowie des Verkehrs genannt. Hier werden die erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten eingeholt und in die Planung bzw. Abwägung eingestellt. Zu dem eventuellen Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung wird folgendes erläutert: Der Gesetzgeber hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Möglichkeit eines Bauleitplanverfahrens für bestimmte Fallkonstellationen geschaffen, in denen auf die formelle Umweltprüfung verzichtet werden kann. Bei den Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, geht es u. a. um die Plangebietsgröße und die geplante Baumaßnahme. Im vorliegenden Fall wird in einer Vorprüfung des Einzelfalls abgeschätzt, ob aufgrund der Planung erhebliche Umweltauswirkungen anzunehmen sind. Bei dieser Prüfung geht es um einen Vergleich zwischen Bestand und Planung. Nur bei einer positiven Bewertung, d.h. wenn im Ergebnis keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, kann auf die formelle Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren verzichtet und das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens könnte gesetzmäßig auch auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Dies ist jedoch explizit hier nicht vorgesehen; die frühzeitigen Beteiligungen werden durchgeführt.
03	Frage Bürger 3 Wer entscheidet, welche der beiden Bebauungsvarianten A oder B umgesetzt werden?	Antwort: Diese Entscheidung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. Investor. Mit dem Bebauungsplanentwurf werden überbaubare Grundstücksfläche sowie weitere Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung als zulässiger Rahmen getroffen, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit der Errichtung von Hauptgebäuden bemisst.
04	Anregung Bürger 4 Es wird angeregt, die Durchfahrbarkeit der geplanten Erschließungsstraße an die östlich benachbarte Dr. Hans-Hoch-Straße zu unterbinden oder mindestens mittels eines Pollers o. ä. zu beschränken. Es werden Durchgangsverkehre und die Funktion einer Ausweichstrecke zur Hauptstraße befürchtet. Die bestehenden Verkehrsprobleme in der Hauptstraße wurden zu Beginn der Veranstaltung im Zuge der Bürgerfragestunde erörtert.	Antwort: Siehe hierzu die Abwägungsempfehlung zu lfd. Nr. 01 (Bürger 1)
05	Frage Bürger 5 Wie ist die Anlieferung zum Marktgebäude vorgesehen? Wie wird den voraussichtlichen Lärmemissionen begegnet werden?	Antwort: Die Anlieferung des Marktgebäudes soll an der Südseite des neuen Gebäudes erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der u. a. die Maßnahmen ermittelt werden, die zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor den Lärmemissionen zu treffen sind. Dies könnte beispielsweise die vollständige Einhausung des Anlieferungsbereiches sein.
06	Frage Bürger 6 Warum wurde die südlich benachbarte Reihenhausbauung aus dem Geltungsbereich des	Antwort: Die Notwendigkeit einer Einbeziehung der Reihenhausbauung in den Geltungsbereich des

	Bebauungsplanes ausgeklammert? Wird diese trotzdem bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt?	Bebauungsplanes wurde ausführlich geprüft. Da hier jedoch kein städtebauliches Regelungserfordernis vorliegt, wurde dieser Bereich nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen. Selbstverständlich finden die dort bestehenden Wohnnutzungen als relevante Immissionsorte in der Erstellung des Lärmgutachtens sowie der Bestimmung schallschutztechnischer Maßnahmen Berücksichtigung.
07	Frage Bürger 7 Wie wird die künftige Baustelle logistisch geregelt? Über welche Straße wird der Baustellenverkehr das Grundstück an der Hauptstraße erreichen?	Antwort: Die Einrichtung der Baustellenlogistik ist kein Belang, der auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt werden kann. Gleichwohl wird das städtische Baustellenmanagement bei der Planung beteiligt; die Ergebnisse werden berücksichtigt bzw. mit der Vorhabenträgerin im Rahmen des Erschließungsvertrages abgestimmt.
08	Frage Bürger 8 Gegenwärtig werden die Stellplätze des familia-Marktes auch durch die Anrainer genutzt. Wie wird dies künftig geregelt sein?	Antwort: Sofern die Stellplatzanlage von Nachbarn mitgenutzt wird, findet diese Nutzung auf fremdem Grund statt und es besteht hierauf keinerlei Anspruch. Entsprechend wird diese ggfs. geduldete Nutzung auch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Es steht dem Grundstückseigentümer jederzeit frei, Fremdnutzungen seiner privaten Stellplatzanlage zu unterbinden oder aber entsprechend privatrechtliche Vereinbarungen (z. B. Gestattungen) zu treffen.

	Anregende Stelle / Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
01	Eisenbahn-Bundesamt , Außenstelle Hamburg, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
02	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr , Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn	Wurden nicht angeschrieben.
03	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben , Direktion Rostock - Sparte Facility Management, Bleicherufer 21, 19053 Schwerin	Wurden nicht angeschrieben.
04	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR , Gartenstraße 6, 24103 Kiel	Wurden nicht angeschrieben.
05	Oberfinanzdirektion Kiel , Abteilung LV - über Landesbauamt Itzehoe, Bergstraße 6, 25524 Itzehoe	Wurden nicht angeschrieben.
06	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein , Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
07	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein , Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlas- sung Rendsburg, Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
08	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein , Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek Ausgehend von den übersandten Planunterlagen werden hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Aus organisatorischen Gründen wird im Rahmen einer Beteiligung als Träger öffentlicher Belange von hier in der Regel nur noch Stellung genommen, wenn Bedenken oder Anregungen mitzuteilen sind. Ihr Schreiben vom 26.07.2019 nebst Anlagen ist mir nicht bekannt.	Kenntnisnahme. Zum Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die der zuständigen Stelle beim LLUR mit der Bitte um Stellungnahme direkt zugesandt wurde. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die betreffenden Unterlagen der zuständigen Stelle direkt zugestellt.
09	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein , Untere Forstbehörde, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
10	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein , Annettenhöf, Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig 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 Planun- terlagen zu. Darüber hinaus verweisen 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 Grundstücks 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	Berücksichtigung. Der Hinweis auf § 15 DSchG wird in die Planzeichnung unter Hinweise sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer C.1 <i>Kampfmittel, Archäologie</i> aufgenommen.

	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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
11	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Satori & Berger-Speicher, Wall 47 / 51, 24103 Kiel Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes und die Zuführung des nördlichen Gebietes zur Wohnnutzung betrifft die unmittelbare Umgebung der Kulturdenkmale „Fabrikantenvilla“, Hauptstraße 17, und „Fabrikantenvilla“, Hauptstraße 15, sowie der Sachgesamtheiten „Fabrikantenvilla Hauptstraße 17“ -bestehend aus Villa, Garten, schmiedeeiserner Zaun, Allee- und „Fabrikantenvilla Hauptstraße 15“ -bestehend aus Villa, Garten, Eiseneinfriedung-. Denkmalpflegerische Belange werden daher umfassend von der Planung berührt. Nicht nur die Kulturdenkmale selbst, sondern auch deren Umgebung ist schutzwürdig. Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlung, die von Bauwerken aus ästhetischen und historischen Gründen ausgeht, und sorgt dafür, dass die Eindrücke der Kulturdenkmale nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung von Kulturdenkmälern sind die Bereiche anzusehen, deren Gesamteindrücke wesentlich durch diese bestimmt werden. Eine angrenzende Neubebauung ist daher nur dann denkmalverträglich, wenn die denkmalgeschützten Objekte dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Bestandssituation stellt bereits eine Beeinträchtigung des Denkmalbestandes dar. Dass sich der Verbrauchermarktneubau durch seinen sich in der Fläche stark ausbreitenden Baukörper trotz Eingeschossigkeit nicht in die städtebauliche Ordnung der Umgebung einfügen wird, wird denkmalfachlich kritisiert. Aufgrund der Bestandssituation werden damit verbundene Bedenken jedoch zurückgestellt. Die Baukörperverschiebung des Verbrauchermarktneubaus Richtung Osten wird billigend zur Kenntnis genommen. Die denkmalgeschützte Allee grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich an. Es ist bei den Baumaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet wird. Sollte eine zusätzliche Versiegelung direkt an die Allee angrenzend vorgesehen sein, ist ein entsprechender Schutzabstand einzuplanen und eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Des Weiteren ist der Sichtschutz der Kulturdenkmale auf die Verbrauchermarktsituation durch die bestehenden Bäume im Bereich der nord-westlichen Einfahrt zwingend. Daher sollten die Variantendarstellungen die Baumreihe im Westen auch geschlossen bis zur Hauptstraße führen und entsprechend darstellen. Die Variante B erscheint für das bestehende, angrenzende städtebauliche Gefüge aus denkmalfachlicher Sicht gefälliger. Um darüber hinaus negative Auswirkungen i.S.d. Fernwirkung auf die benannten denkmalgeschützten Objekte zu vermeiden, ist für den Bereich WA 1 - insbesondere für das westlichste Baufeld- die	(Teil-)Berücksichtigung. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 165 wird bereits auf den Denkmalschutz der benachbarten Villengebäude zusammen mit den Gartenanlagen und Einfriedigungen hingewiesen. Die Begründung werden um die Ausführungen der Stellungnahme zum exakten Schutzzumfang ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer A. 3.3 <i>Denkmalschutz</i> der Hinweis zum Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG aufgenommen. Das Planvorhaben, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt und durch diesen planungsrechtlich gesichert wird, führt jedoch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation herbei, indem das Marktgebäude künftig von der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bestandsbebauung abgerückt wird. Die Verbesserung wird auch in der Stellungnahme bescheinigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Die denkmalgeschützte Einfriedigung zusammen mit den Bäumen soll im Bestand erhalten werden. Entlang der westlichen Plangebiets- und Grundstücksgrenze ist gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird eine Fortschreibung der favorisierten Bebauungsvariante zugrunde gelegt. Das Maß der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksflächen lässt jedoch auch andere Bebauungsvarianten zu. Die Entscheidung über die

	Vollgeschossanzahl auf zwei unter Ausschluss von Staffelgeschossen festzusetzen. Zusätzlich ist allgemeingültig die folgende örtliche Bauvorschrift zu ergänzen: <i>Dach: glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig</i> Weiterhin wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind. Die Kulturdenkmale und die Genehmigungspflicht sind in einem eigenen Unterpunkt nachrichtlich in der Begründung aufzuführen. Die Genehmigungspflicht ist zusätzlich im Teil B unter III - 2. Denkmalschutz zu ergänzen.	Bebauung im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen obliegt dem Grundeigentümer. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan eine Wohnbauentwicklung auf bereits erschlossenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen ermöglicht und damit dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen wird, was einer Entwicklung von bisher unversiegelten Flächen vorzuziehen ist, soll eine moderate Höhenentwicklung in Form von zwei Vollgeschossen und einem partiellen Staffelgeschoss in einem Teilbereich der Wohnbauflächen zulässig sein. Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 S. 1 LBO aufgenommen, nach der in allen Baugebieten glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien unzulässig sind. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht im Umgebungsschutzbereich wird in die Planzeichnung unter III. Hinweise sowie in der Begründung unter Ziffer A. 3.3 Denkmalschutz mit aufgenommen.
12	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Grüner Kamp 15 - 17, 24768 Rendsburg	Wurden nicht angeschrieben.
13	Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster, Sachsenring 10, 24534 Neumünster Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die damit verbundene Gelegenheit, eine Stellungnahme zur Wahrung der Interessen der gewerblichen Wirtschaft abzugeben. Wir begrüßen die Ausweisung des SO-Gebietes "Nahversorgung", da hiermit in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg gewährleistet wird. Nicht zustimmen können wir allerdings den in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 geplanten Ausschlüssen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Folgende Gründe sind dafür maßgeblich: - Es erscheint uns widersprüchlich, dass kein Ausschluss der zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehen ist mit der Begründung "darüber hinaus verbleiben zugleich Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen und durch nicht störende handwerkliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern eine Nachfrage dafür besteht", was wir sehr begrüßen. Weiterhin soll aber die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.	Berücksichtigung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird dahingehend geändert, dass nicht störende Gewerbebetriebe in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind.

	- In unmittelbarer Nachbarschaft von WA 1 und WA 2 befindet sich durch die Neuerrichtung des Verbrauchermarkts ohnehin eine gewerbliche Nutzung. - Angesichts des voranschreitenden Strukturwandels und der Digitalisierung in Wirtschaft und Arbeitswelt halten wir den kompletten Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben für nicht mehr zeitgemäß. Zusammenfassend empfehlen wir deshalb, in beiden allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zu ermöglichen.	
14	Handwerkskammer Schleswig-Holstein, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
15	Bundesnetzagentur, für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Postkamp 26, 25524 Breitenburg-Nordoe	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
16	DB Netz AG, Produktionsdurchführung Kiel, Planung und Steuerung, Hamburger Chaussee 10, 24114 Kiel	Wurden nicht angeschrieben.
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
18	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigelegt. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/ Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten. Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden. Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse Zentrale Planauskunft: E-Mail: planauskunft.nord@telekom.de Tel.: 0431 / 145 - 8888 Fax: 0391 / 580225405 angefordert werden.	Kenntnisnahme.

	Ebenfalls bitten wir darum, weitere folgende Hinweise zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau • durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet • der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, • mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de Anlage: Übersichtsplan	
19	CSG GmbH, PM DPI Nord, Heidenkampsweg 99, 20097 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
20	Gasunie Deutschland Services GmbH, GLP – Anfragen Dritter, Pelikanplatz 5, 30177 Hannover	Wurden nicht angeschrieben.
21	Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
22	Stadtwerke Neumünster GmbH, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
23	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Neumünster, Kuhberg 35 - 37, 24534 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.

24	Schleswig-Holstein Netz AG , Netzcenter Plön, Behler Weg 15, 24306 Plön	Wurden nicht angeschrieben.
25	Schleswig-Holstein Netz AG , Netzcenter Fockbek, Krattredder 24, 24787 Fockbek	Wurden nicht angeschrieben.
26	Schleswig-Holstein Netz AG , Ausschläger Elbdeich 127, 20539 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
27	TenneT TSO GmbH , Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte	Wurden nicht angeschrieben.
28	Wasser- und Bodenverband „Obere Stör“ , Amt Rickling, Dorfstraße 34, 24635 Rickling	Wurden nicht angeschrieben.
29	Wasser- und Bodenverband „Obere Aalbek“ , Herrn Hermann Stange, Ellhorn 1, 24644 Loop	Wurden nicht angeschrieben.
30	Gewässerunterhaltungsverband „Schwale - Dosenbek“ , Herrn Achim Peters, Dorfstraße 57 A, 24637 Bokhorst / Schillsdorf	Wurden nicht angeschrieben.
31	Wasser- und Bodenverband „Padenstedt“ , Herrn Rainer Beckmann, Störstraße 3, 24634 Padenstedt	Wurden nicht angeschrieben.
32	Wasser- und Bodenverband „Großenaspe - Wiemersdorf“ , Herrn Hans-Heinrich Jöns, Dorfstraße 5, 24616 Armstedt	Wurden nicht angeschrieben.
33	Wasser- und Bodenverband „Wasbek“ , Herrn Klaus Kühl, Ehdorfer Straße 6, 24647 Padenstedt	Wurden nicht angeschrieben.
34	Wasser- und Bodenverband „Obere Eider“ , Herrn Manfred Osbahr, Am Knick 1, 24582 Bordesholm	Wurden nicht angeschrieben.
35	Autokraft GmbH , Hamburger Chaussee 10, 24114 Kiel	Wurden nicht angeschrieben.
36	Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH , Diedrichstraße 5, 24143 Kiel	Wurden nicht angeschrieben.
37	Omnibusbetrieb Peters , Schmalenbrook 13, 24647 Wasbek	Wurden nicht angeschrieben.
38	ROPE-Reisen , z. H. Herrn Voß, Dieselstraße 4, 24582 Wattenbek	Wurden nicht angeschrieben.
39	Eisenbahngesellschaft Altona - Kaltenkirchen - Neumünster , Rudolf-Diesel-Straße 2, 24568 Kaltenkirchen	Wurden nicht angeschrieben.
40	Regionalbahn Schleswig-Holstein , Alte Lübecker Chaussee 15, 24114 Kiel	Wurden nicht angeschrieben.
41	Kirchenkreis Neumünster , Verwaltungsamt, Herrn Giefers, Am Alten Kirchhof 5, 24534 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
42	Erzbistum Hamburg , Abt. Kirchengemeinden, - Baureferat -, Danziger Straße 52 a, 20099 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
43	Neuapostolische Kirche Hamburg , Abendrothsweg 20, 20251 Hamburg	Wurden nicht angeschrieben.
44	Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde , Rendsburger Straße 56, 24537 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
45	Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten , Marienstraße 12, 24534 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
46	Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage , Postfach 17 13, 31647 Stadthagen	Wurden nicht angeschrieben.
47	Freie Christengemeinde e. V. , Peterstraße 8, 24534 Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
51	Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Das B-Plan-Gebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Stadttrand Neumünster“. Wir regen an, die überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend zu verändern, dass größere Abstände zum Landschaftsschutzgebiet einzuhalten sind. Das angrenzende Flurstück im LSG ist unter anderem durch einen Bestand aus Großbäumen geprägt. Durch eine Vergrößerung der Abstände der zukünftigen Gebäude zur LSG-Grenze lassen sich die zu erwartenden Konflikte reduzieren.	(Teil-)Berücksichtigung. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem mit „WA 1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet so bemessen, dass eine zweckmäßige und zugleich aufgelockerte Anordnung von Baukörpern ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhalt eines Bestandsbaumes ermöglicht. Mit der der grundstücksbezogenen Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird sichergestellt, dass die Flächen der allgemeinen Wohngebiete nur zum Teil bebaut werden. So ist eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Landschaftsschutzgebiet bemisst den

Weiterhin regen wir an, für die Mehrfamilienhäuser im westlichen Teil des Plangebietes eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss festzuschreiben. Dies ist geboten, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gering zu halten. Die Höhenentwicklung würde sich damit der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet des B-Plan Nr. 164 anpassen. In der Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVVP) für das Plangebiet wird unter Punkt 1.3 erläutert, dass die im Plangebiet leerstehenden Fabrikgebäude sowie Bestandsbäume im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf mögliche Fledermausbestände untersucht werden sollen. Hier ist zu ergänzen, dass die leerstehenden Fabrikgebäude ebenso potenzielle Brutplätze für Gebäudebrüter und die Bestandsbäume bei ausreichendem Umfang potenzielle Brutplätze für Höhlenbrüter darstellen. Entsprechend sind die Gebäude und die betr. Bäume auch im Hinblick auf diese Arten zu untersuchen bzw. im Rahmen einer Potenzialabschätzung zu bearbeiten. <u>Untere Wasserbehörde:</u> Die in Teil B des B-Plans unter I 7.4 (Dachbegrünung) und III 4 (Niederschlagswasserbeseitigung) aufgeführten Punkte sind beizubehalten. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung über benachbarte städtische Versickerungsanlagen ist ein Zugeständnis, auf das keinerlei Anspruch besteht. Eine Erweiterung derartiger Versickerungsanlagen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Für das B-Plan-Gebiet ist ein Gesamt-Entwässerungskonzept einzureichen. Die vom VVK entwickelte Variante E ist noch nicht vollständig: • Die Entwässerung des Gehwegs östlich des Verbrauchermarktes ist unklar. • Die nordöstliche Verkehrsfläche weicht vom Vorentwurf des B-Plans ab. • Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Vereinbarkeit der Versickerungsmulde mit den zu erhaltenden Bäumen zu prüfen. • Die geplanten Mulden der Erschließungsstraße im Bereich des Wohngebietes lassen in der geplanten Form weder Baumpflanzungen noch weitere Stellplätze zu.	bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m. Zur Berücksichtigung des auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück befindlichen großkronigen Baumbestandes wahrt die Baugrenze des westlichsten Baufensters einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 5 m. Das Plangebiet wird gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet zudem durch eine Eingrünung abgeschirmt, die als grünordnerische Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert ist. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan eine Wohnbauentwicklung auf bereits erschlossenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen ermöglicht und damit dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen wird, was einer Entwicklung von bisher unversiegelten Flächen vorzuziehen ist, soll eine moderate Höhenentwicklung in Form von zwei Vollgeschossen und einem partiellen Staffelgeschoss in einem Teilbereich der Wohnbauflächen zulässig sein. Die damit zulässige bauliche Höhe entspricht dabei weiterhin der Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss der näheren Plangebietsumgebung. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Potenzialabschätzung umfasst auch eine Untersuchung der Bestandsgebäude auf potenzielle Brutplätze von Gebäudebrütern. Vor Abriss der Bestandsgebäude und dem Fällen der Bäume, die nicht erhalten werden können, ist zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen vor dessen Fällung eine erneute Kontrolle auf aktuellen Fledermausbesatz durchzuführen. Darauf wird im Bebauungsplan unter Text (Teil B) hingewiesen. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung wird um diese Aussage ergänzt. Das überarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, dass das im Sondergebiet „Nahversorgung“ anfallenden Dachflächenwassers unterirdisch über Rohr-Rigolen erfolgt während die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Stellplatz- und Fahrgassenflächen über die vorhandene, öffentliche Versickerungsmulde nordöstlich des B-Plangebietes erfolgt. Da die Einstauhöhe der vorhandene Versickerungsmulde nach Vorgaben der Stadt Neumünster nicht erhöht werden darf, ist eine Rückhaltung im Sondergebiet vorgesehen, die über unterirdische Speicherboxen realisiert wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in die Versickerungsmulde mittels eines Regenklärschachtes gereinigt. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen der Planstraßen wird oberirdisch in straßenbegleitenden Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung grundstücksintern zu versickern. Dabei kann die Versickerung des auf den Park- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ausschließlich oberirdisch (z.B. über Versickerungsmulden) erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser der
--	--

	<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Im Bereich des o. g. Bebauungsplans ist bei einer orientierenden Untersuchung 2012 der Altlastenverdacht bestätigt worden. Im Rahmen der B-Planaufstellung Nr. 165 mit Wohnbebauung sowie den vorgesehenen zukünftigen Baumaßnahmen war im Zuge einer Detailuntersuchung (s. Gutachten vom 19.06.19 „Detailuntersuchung - Neubau eines Verbrauchermarktes und Wohnbebauung“ vom Sachverständigen-Ring Mücke) der Altlastenverdacht abschließend zu beurteilen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bewerten zu können. Nach Auswertung der Ergebnisse der o. g. Detailuntersuchung ist die geplante Nutzung im Rahmen des B-Plans Nr. 165 <u>unter bestimmten Voraussetzungen möglich</u>. Es ergeben sich zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen, die, insbesondere im Bereich der Wohnbaufläche, umzusetzen sind. Sofern die südliche Hälfte der Grundstücksfläche mit der geplanten gewerblichen Weiternutzung durch einen Verbrauchermarkt mit Parkplatz vollständig versiegelt bleibt, sind in dem Bereich keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen. Auf die Empfehlungen und das weitere Vorgehen des Gutachters im o. g. Gutachten wird verwiesen, welche zu beachten und umzusetzen sind. Im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung besteht seitens der uBB noch Untersuchungsbedarf. Aufgrund der erhöhten LCKW-Werte im GW in diesem Bereich, ist zu klären, ob hiervon eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch und/oder Boden-Grundwasser ausgeht. Die abschließende Klärung ist vor dem Abbruch des bestehenden Verbrauchermarktes durchzuführen. Infolge der geplanten Baumaßnahmen (Abbruch und Neubau) ist mit einer erhöhten Mobilität der Schadstoffe zu rechnen. Dementsprechend ist während der Baumaßnahmen ein möglicher Schadstoffaustritt mittels eines Grundwasser-Monitorings zu überwachen, um sicherzustellen, dass sich daraus keine Gefahr für die Umwelt ergibt. Von einer eventuellen Grundwassernutzung für den o. g. B-Plan-Bereich ist abzusehen. Aufgrund der Grundwasserverunreinigung durch LCKW sollte eine Grundwassernutzung für den Hausgebrauch oder zur Gartenbewässerung ausgeschlossen werden. Eine Niederschlagsversickerung ist unter bestimmten Voraussetzungen, wie z. B. Bodenaustausch, in Abhängigkeit des Versickerungskonzepts möglich. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten fällt Boden an, der gesondert zu entsorgen ist. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.	Dachflächen kann oberirdisch und unterirdisch (z.B. in Rohrigolen, Versickerungsschächte, Versickerungsmulden) versickert werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.2 Altlasten – Altlastenverdacht ausgeführt, sind bei Realisierung des geplanten Vorhabens zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die in der gutachterlichen Detailuntersuchung angeführten Maßnahmen zu ergreifen. So ist eine fachgutachterliche Nachuntersuchung des Bodenaushubs notwendig, wenn im Rahmen im Zusammenhang mit der Entsiegelung ein Bodenabtrag in den relevanten Bodenschichten des Tiefhorizontes erfolgt, um die Erforderlichkeit vorsorgende Maßnahmen wie den z.B. Auftrag von Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,35 m zu prüfen. Darüber hinaus sind sämtliche Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mit zu planen, zu koordinieren und zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist gesondert zu entsorgen. So ist vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung sicherzustellen, ob aufgrund der bestehenden Grundwasserverunreinigung im Plangebiet weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet. Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.
52	Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde Bezugnehmend auf ihre Bitte um Stellungnahme vom 26.07.2019, hier eingegangen am 26.07.2019, nehmen wir wie folgt Stellung :	(Teil-)Berücksichtigung.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, im sogenannten denkmalrelevanten "Umgebungsschutzbereich", befinden sich mehrere gelistete Kulturdenkmale. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen aus vergangener Zeit, deren Erforschung oder Erhaltung wegen ihres besonderen geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, technischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt. Kulturdenkmale können beweglich und unbeweglich sein. Sie sind insbesondere Baudenkmale, archäologische Denkmale und Gründendenkmale. Diese sind gesetzlich geschützt und nachrichtlich in ein Verzeichnis, die sogenannte Denkmalliste, eingetragen. Diese Denkmalliste ist nicht abschließend, sondern wird ständig überprüft, ergänzt und bereinigt. Daher bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Daher sind bei der weiteren Planung die angedachten Baumaßnahmen im beschriebenen Umgebungsschutzbereich der beiden denkmalgeschützten Fabrikantenvillen (Hauptstraße Nr. 15 und 17), deren Gärten und Einfriedungen im Vorwege mit der Denkmalpflege abzustimmen. Doch es gibt auch Gebäude, Quartiere und Straßenzüge denen dieses "Besondere", was ein Kulturdenkmal auszeichnet, nicht bescheinigt wird. Trotzdem ist ein bauliche Qualität bzw. städtebauliche und stadthistorische Bedeutung dieser Komponenten gegeben und ein städtebauliches "Weiterbauen" hat sich in Maßstab, Materialität und Ausformulierung entsprechend einzufügen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Ausnutzung der blau markierten Baufelder im Bereich der angrenzenden denkmalgeschützten Gartenanlage, die sich zudem hinter dem Planungsgebiet erstreckt, sehr massiv und stark an die Grünanlage "gerückt". Hier bedarf es der Abhilfe. Die "Geschossigkeit" der möglichen Neubauten ist entsprechend der umliegenden Bebauung auf zwei Geschosse zu begrenzen (ohne mögliche Staffelung).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer A. 3.3 <i>Denkmalschutz</i> der Hinweis zum Umgebungsschutz gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG aufgenommen. Das Planvorhaben, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt und durch diesen planungsrechtlich gesichert wird, führt jedoch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation herbei, indem das Marktgebäude künftig von der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bestandsbebauung abgerückt wird. Die Verbesserung wird auch in der Stellungnahme bescheinigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten ist durch das Planvorhaben somit nicht zu erwarten. Die denkmalgeschützte Einfriedigung zusammen mit den Bäumen soll im Bestand erhalten werden. Entlang der westlichen Plangebiets- und Grundstücksgrenze ist gegenüber dem Bestand keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem mit „WA 1“ bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet so bemessen, dass eine zweckmäßige und zugleich aufgelockerte Anordnung von Baukörpern ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der Baugrenzen der Erhalt eines Bestandsbaumes ermöglicht. Mit der der grundstücksbezogenen Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird sichergestellt, dass die Flächen der allgemeinen Wohngebiete nur zum Teil bebaut werden. So ist eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung nicht möglich. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Landschaftsschutzgebiet bemisst den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m. Das Plangebiet wird gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet zudem durch eine Eingrünung abgeschirmt, die als grünordnerische Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert ist. Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan eine Wohnbauentwicklung auf bereits erschlossenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen ermöglicht und damit dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird, was einer Entwicklung von bisher unversiegelten Flächen vorzuziehen ist, soll eine moderate Höhenentwicklung in Form von zwei
--	---

	Die zugehörige zulässige Gebäudehöhe (GH) ist ab Geländeoberkante zu bemessen. Der geplante Lebensmittelmarkt sollte das parallel zur Hauptstraße stehende ehemalige Wollwarenlager der "Tuchfabrik Hanssen" (Nr. 25-43) in der Höhe nicht überragen. Überdies wirkt das "neue Marktgebäude" in Größe und Ausdehnung, im Verhältnis zur umgebenden Bebauung, städtebaulich unangemessen und die flankierende Wegeführung unausgewogen. Tendenziell bevorzugt die untere Denkmalschutzbehörde die "Variante B" (siehe Anlagen). Geplante Baumaßnahmen auf dem Areal bedürfen eines Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung.	Vollgeschossen und einem partiellen Staffelgeschoss in einem Teilbereich der Wohnbauflächen zulässig sein. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 34,5 m üNNH im Sonstigen Sondergebiet wird sichergestellt, dass Baukörper mit maximal 8,5 m oberhalb der Straßenhöhe von rund 26 m üNNH die südlich benachbarte, heute zu Wohnzwecken umgebaute Tuchfabrik Hanssen (Hauptstraße Nr. 25-43) in der Höhe nicht überragen. Für die Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ wird zur Konkretisierung eine Gebäudehöhe von 37 m üNNH bzw. 36,50 ü NNH festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung in den Maßstab der umliegenden Bebauung einfügt. Wie bereits ausgeführt wird durch das Planvorhaben eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation herbeigeführt, indem das Marktgebäude künftig von der westlich benachbarten denkmalgeschützten Bestandsbebauung abgerückt wird. Die Verbesserung wird auch in der Stellungnahme bescheinigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bauten ist durch das Planvorhaben somit nicht zu erwarten. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen nehmen die bestehende Zufahrt zur Hauptstraße auf und stellen unzer Berücksichtigung, dass die dem Marktgebäude vorgelagerte Stellplatzanlage nicht durch eine öffentliche Straße unterteilt wird, eine Verbindung zur östlich benachbarten Hans-Hoch-Straße her. Für den Rad- und Fußgängerverkehr werden durch die Fortführung der Wegeverbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze über einen Wohnweg zum bestehenden Geh- und Radweg an der Dr. Hans-Hoch-Straße sowie durch die überwiegend verkehrsberuhigte Planstraße mit Anschluss an die Hauptstraße Süden und die Dr. Hans-Hochstraße im Osten künftig attraktive Ost-West- sowie Nord-Süd-Querungen des Plangebietes ermöglicht.
53	Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Bauaufsichtsbehörde	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
54	Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
55	Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
56	Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport Abt. Schule und Sport	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
57	Fachdienst Gesundheit	Wurden nicht angeschrieben.
58	Fachdienst Soziale Hilfen	Wurden nicht angeschrieben.
59	Fachdienst Allgemeiner Sozialer Dienst	Wurden nicht angeschrieben.
60	Fachdienst Frühkindliche Bildung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Die zusätzliche Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 165 erfordert keine Ausweitung des Angebotes an Plätzen in der Kindertagesbetreuung, da der Stadtteil Brachenfeld lt. dem Bedarfsplans für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege 2018 - 2022 ausreichend mit einem entsprechenden Angebot versorgt ist.	
61	Kreis Rendsburg-Eckernförde , Fachdienst Regionalentwicklung, Postfach 9 05, 24758 Rendsburg	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
62	Amt Bordesholm für die Gemeinden Bordesholm, Loop, Mühlbrook, Negenharrie, Schönbek und Wattenbek , Mühlenstraße 7, 24582 Bordesholm	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.

63	Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf , Niedernstraße 6, 24589 Nortorf	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
64	Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek , Brachenfelder Straße 1 – 3, 24534 Neumünster	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
65	Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt , Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
66	Landrätin des Kreises Plön , Kreisplanung, Hamburger Straße 17, 24306 Plön	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
67	Amt Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinden Großharrie und Tasdorf , Kampstraße 1, 24601 Wankendorf	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
68	Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel , Brachenfelder Straße 1 – 3, 24534 Neumünster	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
69	Landrat des Kreises Segeberg , Kreisbauamt, 23795 Bad Segeberg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
70	Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld , Twiete 9, 24598 Boostedt	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
71	Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt , Twiete 9, 24598 Boostedt	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
72	Amt Bad Bramstedt Land für die Gemeinde Großenaspe , König-Christian-Straße 6, 24576 Bad Bramstedt	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
81	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume- IV 6 Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel E-Mail: landesplanung@im.landsh.de Vom Stand des Verfahrens (frühzeitige Beteiligung) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „zwischen Hauptstraße und Schwale-Niederung im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 19-43 im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Zu dieser Planung ist aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits am 09. Januar 2019 eine Stellungnahme erfolgt. Dabei wurden gegen die Planung, auf der Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes Famila den Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer gegenüber der bestehenden Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² auf bis zu 2.000 m² reduzierten Verkaufsfläche zu errichten sowie Geschosswohnungsbauten zu schaffen, keine grundsätzlichen Bedenken erhoben und bestätigt, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Gegenüber der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG vom 10. Dezember 2018 sind die Planungen dahingehend konkretisiert worden, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 neben einem Allgemeinen Wohngebiet ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ ausgewiesen werden soll. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster, der für das Plangebiet derzeit überwiegend Sonderbauflächen und einen Teilbereich im Südosten als Wohnbaufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei sollen zukünftig im Südosten des Plangebietes Wohnbauflächen als Sonderbauflächen und im Norden des Plangebietes Sonderbauflächen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind	Kenntnisnahme. Die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster und den Zielen der Raumordnung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Ziffern A 4.4. <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i> sowie B 2.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> dargelegt.

	insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass im Rahmen der Konkretisierung der Planungen der bestehende Verbrauchermarkt Famila mit rd. 2.900 m² Verkaufsfläche im Bestand durch einen Lebensmittelmarkt Markant mit bis zu 2.250 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Neumünsteraner Sortimentsliste ersetzt werden soll. Auf bis zu 25% der Verkaufsfläche sollen als Randsortiment auch andere Sortimente angeboten werden dürfen. Zudem sollen auf jeweils bis zu 5% der überbaubaren Fläche Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen werden. Die konkretisierten Planungen basieren weiterhin auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neumünster sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumünster. Die Konkretisierung der Planinhalte, insbesondere auch bezogen auf den neu geplanten Lebensmittelmarkt Markant führen gegenüber der Stellungnahme vom 09. Januar 2019 zu keiner anderslautenden Bewertung. Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. 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.	
82	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel <i>E-Mail: IV26Postfach@im.landsh.de</i>	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
83	Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein, Fleethörn 29 - 31, 24103 Kiel	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
84	Handelsverband Nord, Hopfenstraße 65, 24103 Kiel Wir danken Ihnen herzlich für die Möglichkeit, zu dem o.g. Planvorhaben Stellung zu nehmen. Planungsanlass ist die Modernisierung eines Verbrauchermarktes in Form eines Neubaus innerhalb des Plangebietes. Zudem soll die Fläche des Verbrauchermarktes von derzeit 2.730 m ² auf insgesamt 2.250 m ² reduziert werden. Hinsichtlich der Modernisierung und des Neubaus des Marktes tragen wie keine Bedenken vor. Jedoch steht die im Teil B angegebene Verkaufsflächenbegrenzung für Randsortimente von 25 % nicht im Einklang mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt. Die Gutachter empfehlen im Einzelhandelskonzept klar, dass zentrenrelevante Sortiment auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. S. 155). Die Angabe der maximalen Fläche für Randsortimente in Höhe von 800 m ² findet lediglich für Vorhaben Anwendung, deren Verkaufsflächen entsprechend größer dimensioniert sind. So wurde ein Einzelhandelsunternehmen, welches beispielsweise eine Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m ² aufweist, zentrenrelevantes Randsortiment auf maximal 800 m ² anbieten können und nicht auf 10 % der Verkaufsfläche (~ 1.200 m ²).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die in Rede stehende Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bezieht sich auf neu geplante Einzelhandelsstandorte. Bei dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines verkleinerten Nahversorgungsstandortes anstelle eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Wie unter Ziffer 4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, empfiehlt das Gutachten zum Umgang mit bestehenden Nahversorgungsstandorten deren standörtliche Sicherung, indem eine „ <i>mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – [...] positiv begleitet werden.</i> “

	Wir halten es daher für erforderlich, die textliche Festsetzung entsprechend anzupassen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet zugleich sichergestellt, dass sich an dieser Stelle nur solche Vorhaben ansiedeln dürfen, die der Nahversorgung dienen. Damit wird der Forderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprochen, nach der sicherzustellen ist, dass ein Vorhaben an einem Bestandsstandort weiterhin die jeweilige Nahversorgungsfunktion beibehält. Das in der Stellungnahme angeführte Beispiel, demzufolge eine größere zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nur bei Einzelhandelsunternehmen ab einer bestimmten Größenordnung gilt, lässt sich dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster nicht entnehmen.
85	Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) , Kurze Mühren 1, 20095 Hamburg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
86	Wirtschaftsagentur Neumünster , Memellandstraße 2, 24537 Neumünster	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
87	Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses , Fachdienst –60–, z. H. Herrn Clausen	Wurden nicht angeschrieben.
88	Polizeidirektion Neumünster , Sachgebiet 1.3, Alemannenstraße 14 -18, 24539 Neumünster	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
89	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein , Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166, 24116 Kiel 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.	Berücksichtigung. Zur Überprüfung des allgemeinen Kampfmittelverdachts für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2019 durch den Kampfmittelräumdienst eine Luftbildauswertung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Einwirkungen durch Abwurfmunition festgestellt werden konnten (Auskunft vom 19.12.2019). Der allgemeine Kampfmittelverdacht konnte damit ausgeräumt werden. Die Auskunft des Kampfmittelräumdienstes hat eine Gültigkeit von fünf Jahren. Nach Fristablauf ist eine erneute Auskunftseinholung für die Fläche erforderlich. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.
90	Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Es wird auf das Protokoll zur Bürgerversammlung am 12.09.2019 als frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.
91	Stadtteilbeirat Böcklersiedlung / Bugenhagen	Wurden nicht angeschrieben.
92	Stadtteilbeirat Einfeld	Wurden nicht angeschrieben.
93	Stadtteilbeirat Faldera	Wurden nicht angeschrieben.
94	Stadtteilbeirat Gadeland	Wurden nicht angeschrieben.
95	Stadtteilbeirat Gartenstadt	Wurden nicht angeschrieben.
96	Stadtteilbeirat Tungendorf	Wurden nicht angeschrieben.
97	Stadtteilbeirat Stadtmitte	Wurden nicht angeschrieben.
98	Stadtteilbeirat Wittorf	Wurden nicht angeschrieben.
99	Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Neumünster	Wurden nicht angeschrieben.
100	Seniorenbeirat der Stadt Neumünster , Herrn Fieroh, Hartwigswalder Str. 20, 24539 Neumünster	Es wurden keine Anmerkungen / Hinweise vorgetragen.
101	Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster , Herrn Arno Jahner, 24537 Neumünster	Kenntnisnahme.

	Stellungnahme 1: Im Bereich der Verkaufsflächen sollen genügend Parkplätze für Menschen mit Behinderung vorhanden sein. Bitte beachten Sie den Einbau eines „behindertengerechten WCs“ in den Gebäuden mit _____ [Anm. nicht lesbar] Hinweisen. Wie von der Stadt vorgegeben sollen die Gebäude, die Zuwegung und die Parkplätze barrierefrei sein (Erklärung von Barcelona). Ein geordnetes Schreiben wegen der ebenfalls vorgesehenen Wohnbebauung geht an die Familie Bela. Stellungnahme 2: Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, ist die Stadt Neumünster vor Jahren der "Erklärung von Barcelona" beigetreten und achtet sehr darauf, den hier lebenden Menschen mit Handicap nach Möglichkeit ein barrierefreies Leben zu genießen. Meine Aufgabe ist es nun eine möglichst große Teilhabe zu ermöglichen. Die Stadt Neumünster (Abteilung Stadtplanung/Erschließung) hat mich um eine Stellungnahme und Anregung gebeten. Zwischenzeitlich habe ich meine Bitte um genügend Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie die Vorhaltung eines "Behinderten-WC" in Ihrem Neubau/Anbau geltend gemacht. Mit diesem Schreiben nun bitte ich Sie recht herzlich, auch in der von Ihnen geplanten Wohnbebauung (mir vorliegend als ein Variantenplan Ihres Stadtplaners "Evers & Küssner" Rücksicht und Entgegenkommen im Rahmen einer barrierefreien Wohnbebauung (besonders im zwei- und mehrgeschossigen Bau) walten zu lassen. Ich bitte um Beachtung	Die Sicherstellung einer angemessenen Zahl und Anordnung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung und eines barrierefreien Zugangs zum künftigen Marktgebäude sowie zum einem WC innerhalb des Marktgebäudes erfolgen im Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren. Die Sicherstellung einer angemessenen Zahl und Anordnung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung und eines barrierefreien Zugangs zu künftigen Wohngebäuden erfolgen im Baugenehmigungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren.
102	Kinder- und Jugendbeirat , über Kinder und Jugendbüro, Boostedter Str. 3, 24536 Neumünster (Abtl. 40.4)	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.