

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
01	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b> <b>09.04.2020</b></p> <p>Das im Betreff bezeichnete Schreiben ist am 10.03.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. 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) berühren.</p> <p>Das im Betreff bezeichnete Plangebiet liegt an den Eisenbahnstrecke Nr. 1042 (Neumünster – Heide(Holst)). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</li> <li>2) Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine den Anlagenbestand und die Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind, bestehen aus planungshoheitlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</li> <li>3) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.</li> <li>4) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</li> </ol>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind auf Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend beachtet.</p> <p>Berücksichtigung. Die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen einer Lärmprognose untersucht und werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen beachtet bzw. im Umweltbericht bewertet. Die evtl. möglichen Erschütterungen werden im Umweltbericht thematisiert und bewertet.</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	5) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (DB Immobilien AG, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.	Kenntnisnahme.
06	<b><u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
07	<b><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></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
08	<b><u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</u></b> <b><u>08.04.2020</u></b> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.  Es wird darauf hingewiesen, dass im F-Plan eine gemischte Wohnfläche südlich der Sonderbaufläche (S) vorgesehen ist. In den Lärmtechnischen Untersuchungen sind dort keine Immissionsorte vorgesehen.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme. Die durchgeführte Lärmtechnische Untersuchung hat die flächendeckende Realisierung eines MU-Gebietes (Gemischte Baufläche im F-Plan) bestätigt und dabei die entsprechend notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 83 festgelegt. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde für den gesamten Geltungsbereich des F-Planes untersucht.
13	<b><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
14	<b><u>Handwerkskammer Schleswig-Holstein</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
15	<b><u>Bundesnetzagentur</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
16	<b><u>DB Netz AG, Kiel</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
17	<b><u>Deutsche Bahn AG, DM Immobilien Region Nord</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
18	<b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
21	<b><u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
22	<b><u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
39	<b><u>Eisenbahngesellschaft Altona – Kaltenkirchen – Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
51	<b><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt</u></b> <b><u>02.04.2020</u></b>	<b><u>(Teil-) Berücksichtigung</u></b>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Zu den o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Zum B-Plan: ...</p> <p>Zum F-Plan: Um die Idee einer „Grünen Stadt Neumünster“ ernsthaft fortzuführen und unser Biotopverbundsystem für möglichst viele Arten aufrecht zu erhalten, ist es erforderlich den im F-Plan am Südrand des Stock-Geländes vorgesehenen Streifen als eine breite gehölz- und baumbestandene Grünachse aus heimischen Baum- und Straucharten festzulegen, die über das westliche Stockgelände, die Tennisplätze des THC und den Kracht'schen Park die Verbindung zum Stadtwald aufnimmt. In östlicher Richtung kann dieser Grünzug dann auch an die einzige noch mögliche Querung über die Rendsburger Straße zur Messeachse über das Kleingartengelände geführt werden. Ein Grünstreifen mit kurz gehaltenem artenarmen Rasen und integriertem Radfahrweg allein würde diesen Zweck nicht erfüllen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> ...</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallentsorgungsbehörde</u> Im Bereich des B-Plans 83 wurde 2014 eine Sanierung des Betriebsgeländes der Fa. Stock Guss durchgeführt. Die Ergebnisse der Sanierung wurden im Bericht des Gutachterbüros Wächter v. 14.01.2015 festgehalten.</p> <p>Zzt. läuft noch ein Grundwassermonitoring auf der Fläche zur Sanierungskontrolle. Im Bereich der Schürfe 1 und 8 (siehe Anlage) wurden die Vorsorgewerte für Zink überschritten. In diesen Bereichen darf keine Niederschlagsversickerung stattfinden.</p> <p>Hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung ist im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen ein Bodenmanagement mit gutachterlicher Begleitung zur Untersuchung, Einstufung und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs durchzuführen.</p> <p>Eine kleinräumige MKW-Belastung im Bereich des Schurfs 14 ist auszukoffern und der Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>Die Flurstücke 169, 193 und 166 befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Eigentum der Stock Vermögensverwaltung GbR und liegen im Bereich des F-Plans. In diesen Bereichen ist eine Grundwas-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung von Pflanzgeboten ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Die abgegebenen Hinweise sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), welche den geplanten Grünstreifen beinhalten, abzugeben und dort entsprechend einzu beziehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Berücksichtigung. Der Sachverhalt ist bekannt und es wird, in Abstimmung mit der UBB, ein entsprechender Bodenaustausch vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung</u>
	serverunreinigung durch Lösemittel bekannt. Der Umfang des Schadens ist noch nicht abschließend erkundet. Zzt. wird von einem kleineren Schaden ausgegangen, so dass der Aufstellung eines F-Plans von Seiten der uBB zugestimmt werden kann. Spätestens bei Aufstellung eines B-Plans oder Änderung der Nutzung sollte der Schaden abschließend untersucht und ggf. saniert werden.	
53	<b><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Bauaufsichtsbehörde</u></b> <b><u>17.03.2020</u></b>	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.
54	<b><u>Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
55	<b><u>Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
56	<b><u>Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport, Abt. Schule und Sport</u></b> <b><u>05.05.2020</u></b> Zu den o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen:  Das o. g. Plangebiet ist im Zuständigkeitsbereich der Gartenstadtschule gelegen. Die Gartenstadtschule ist eine 3-zügige Grundschule, an der im laufenden Schuljahr insgesamt 256 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen (11 Primar- und 1 DaZ-Klasse/n) beschult werden. Ab dem kommenden Schuljahr wird darüber hinaus noch eine weitere Klassen zu beschulen sein.  Aufgrund der im Zuständigkeitsbereich künftig zu erwartenden Einschülerzahlen wird im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die Schule auch weiterhin eine volle 3-Zügigkeit zzgl. einer DaZ-Klasse (= zu beschulende 13 Klassen) angenommen, so dass dieser Schulstandort räumlich vollständig ausgelastet ist.  Die Gartenstadtschule hat sich zu einer Offenen Ganztagschule weiterentwickelt, was zu einer Attraktivitätssteigerung dieses Schulstandorts auch für Kinder aus anderen Zuständigkeitsbereichen geführt hat.  Gemäß Schätzungen des Bauvorhabenträgers sollen im o. g. Plangebiet je nach Baukonzept ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Mögliche Zielgruppen und die Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten stehen nach den bisherigen Planungen jedoch nicht fest. Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet auch ein	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme. Die Planungsgrundlagen und beabsichtigten Inhalte werden korrekt wiedergegeben.

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Spielplatz vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich dort auch junge Familien ansiedeln sollen.</p> <p>In welchem Ausmaß die Erschließung dieses Gebiets Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung und insbesondere auf den Grundschulstandort Gartenstadtschule entfalten wird, kann aufgrund der offenen Rahmenbedingungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden.</p> <p>Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Festlegung aller relevanten Parameter, tatsächliche Anzahl der geplanten Wohneinheiten und deren Bezugsfertigkeit, Gebäudetypen und jeweilige Zielgruppe, vornehmen.</p> <p>Auch nach jüngster Nachfrage beim Vorhabenträger liegen gegenwärtig keine Detailinformationen vor, welche eine konkretisierte Schwerpunktsetzung der Wohneinheiten mit Familienanteil erkennen lässt.</p> <p>Grundsätzlich wird von unserer Seite von Auswirkungen auf den Einzugsbereich der Gartenstadtschule ausgegangen, aufgrund nicht vorliegender Detailangaben können diese jedoch nicht näher beziffert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der reale Bedarf an (potenziell neuen) Schulplätzen ist durch die Stadt Neumünster selbst entsprechend den realen Bewohnerzahlen zu prüfen und zu bewerten. Die Ausweisung eines neuen Schulstandortes im Plangebiet lässt sich hingegen nicht begründen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<b>60</b>	<b><u>Fachdienst Frühkindliche Bildung</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>81</b>	<p><b><u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes SH,</u></b> <b><u>Abt. Landesplanung</u></b> <b><u>18.03.2020</u></b></p> <p>Vom Stand des Verfahrens (TÖB-Beteiligung / öffentliche Auslegung) zur geplanten Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ und des Bebauungsplans Nr. 83 „Stock Gelände - Rendsburger Straße – Ostteil“ der Stadt Neumünster für das Gebiet „westlich der Rendsburger Straße, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, nördlich der Bahnlinie „Neumünster-Heide“ und südlich der Wohnbebauung Robert-Koch-Straße“ sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 04. April 2019 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass den mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Zustimmung hatte ich mit den nachfolgenden Hinweisen verbunden:</p> <p>1. Die in der „Kompatibilitätsprüfung des Vor-</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise wurden</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>habens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ des Büros Junker + Kruse vom Mai 2018 ermittelten Verkaufsflächen-Größenordnungen sollten Eingang in die Bauleitplanung finden.</p> <p>2. Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche.</p> <p>Folgende wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14. März 2019 vorgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen der Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 soll im Westteil des Plangebietes, das bisher als Wohnbaufläche dargestellt werden sollte, eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Weiterhin soll im südlichen Randbereich des Plangebietes eine Grünfläche dargestellt werden.</li> <li>• Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 sind die in den Teilgebieten 1 – 6 des urbanen Gebietes zulässigen Nutzungen differenziert bzw. konkretisiert worden. Dabei soll eine Einzelhandelssteuerung dahingehend erfolgen, dass die verschiedenen Teilgebiete hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel gegliedert werden sollen und die maximal zulässigen Verkaufsflächen zwischen 600 m<sup>2</sup> (vorher 400 m<sup>2</sup>) und 100 m<sup>2</sup>, von Osten nach Westen geringer werdend, festgesetzt werden. Eine Steuerung nach Sortimentszugehörigkeit soll weiterhin nicht erfolgen.</li> <li>• Die Zweckbestimmung des geplanten sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel/ Nahversorgung“ soll in „Versorgung und Wohnen“ umbenannt werden. Dazu soll entsprechend der in der „Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ des Büros Junker + Kruse vom Mai 2018 ermittelten Verkaufsflächen-Größenordnungen die zulässige Größenordnung für einen Lebensmittelvollsortimenter von bisher bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgesenkt werden. Die zulässige Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter soll von bisher bis zu 1.200 m<sup>2</sup> auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgesenkt werden. Die geplante Steuerung der zulässigen</li> </ul>	<p>entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planungsgrundlagen werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planungsgrundlagen werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planungsgrundlagen werden korrekt wiedergegeben.</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Randsortimente soll dahingehend konkretisiert werden, dass der Anteil der auf der Grundlage der Neumünsteraner Sortimentsliste definierten zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden soll. Zudem soll ein Lebensmittelhandwerksbetrieb mit bis zu 50 m2 Verkaufsfläche und ein Gastronomiebetrieb mit bis zu 50 m2 Verkaufs- und Nutzfläche zugelassen werden.</p> <p>Die Änderungen führen gegenüber dem Stand der landesplanerischen Stellungnahme vom 04. April 2019 zu keiner anderen Bewertung bzw. berücksichtigen die landesplanerischen Hinweise der Stellungnahme.</p> <p>Im Ergebnis stehen der geplanten Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 „Stock Gelände – Rendsburger Straße“ und des Bebauungsplans Nr. 83 „Stock Gelände - Rendsburger Straße – Ostteil“ der Stadt Neumünster und den damit verfolgten Planungsabsichten verbunden mit den nachfolgenden Hinweisen weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Neben der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche weise ich zudem gesondert darauf hin, dass konsequenterweise die in den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebietes zulässigen Einzelhandelsbetriebe zwischen 100 und 600 m2 Verkaufsfläche bezüglich der zulässigen Warensortimente entsprechend der Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet auf der Grundlage der ‚Neumünsteraner Sortimentsliste‘ konkretisiert werden sollten.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
82	<p><b><u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume Und Integration des Landes SH, Städtebau und Ortsplanung 18.03.2020</u></b></p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p>
83	<p><b><u>Investitionsbank des Landes SH</u></b></p>	<p><b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b></p>
84	<p><b><u>Handelsverband Nord 07.04.2020</u></b></p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort ent-</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	Vorschlag zur <b>Berücksichtigung</b> / Begründung
		sprechend bewertet und ggf. beachtet.
<b>85</b>	<b><u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V.</u></b> <b><u>25.03.2020</u></b> Zu den o.a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>  Kenntnisnahme.
<b>86</b>	<b><u>Wirtschaftsagentur Neumünster</u></b> <b><u>17.03.2020</u></b> Zu den o.a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>  Kenntnisnahme.
<b>88</b>	<b><u>Polizeidirektion Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
<b>89</b>	<b><u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
<b>90</b>	<b><u>Leiter der vhs-Sternwarte Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>96</b>	<b><u>Stadtteilbeirat Gartenstadt</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>100</b>	<b><u>Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>101</b>	<b><u>Seniorenbeirat der Stadt Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>102</b>	<b><u>Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster</u></b> <b><u>16.03.2020</u></b> Zu den o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen: Die Stellungnahme wurde bereits übersandt.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>  Kenntnisnahme. Die Ausführungen der „Erklärung von Barcelona“ sind auf Ebene der Objektplanung mit einzubeziehen.
<b>103</b>	<b><u>Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster</u></b>	<b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b>
<b>105</b>	<b><u>Fachdienst Stadtplanung und Entwicklung, Abt. Grundstücksverkehr</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
<b>106</b>	<b><u>Fachdienst Stadtplanung und Erschließung, AG Erschließung</u></b> <b><u>09.03.2020</u></b>	<b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b>
<b>107</b>	<b><u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Klimaschutz</u></b> <b><u>09.04.2020</u></b>	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.
<b>108</b>	<b><u>Fachdienst Stadtplanung und Entwicklung, Verkehrsplanung</u></b> <b><u>23.04.2020</u></b>	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
<b>109</b>	<p><b><u>Fachdienst Tiefbau &amp; Grünflächen,</u></b> <b><u>Abt. Tiefbau, AG Straßenbau</u></b> <b><u>10.03.2020</u></b></p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p>
<b>110</b>	<p><b><u>Fachdienst Tiefbau &amp; Grünflächen,</u></b> <b><u>Abt. Tiefbau, AG Straßenentwässerung</u></b> <b><u>09.03.2020</u></b></p> <p>Zu den o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Abt. Tiefbau (Arbeitsgruppe Stadtentwässerung) nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ausgelegten Unterlagen des Entwässerungskonzeptes Verkehrsflächen des Büros WVK vom 04.09.2019 entsprechen bzgl. der Schmutzwasserentsorgung nicht dem aktuellen Planungsstand. Hier wurde vom Büro WVK mit Plan vom 23.01.2020 ein neuer Planungsstand erarbeitet, der die grundsätzliche Zustimmung erhält. Im Detail sind in dem Plan vom 23.01.2020 noch nacharbeiten erforderlich.</li> </ul>	<p><b><u>Berücksichtigung.</u></b></p> <p>Berücksichtigung. Die Unterlagen werden gemäß dem letzten, abgestimmten Planungsstand zur Verfügung gestellt. Etwaig notwendige weitere Abstimmungen werden durchgeführt.</p>
<b>111</b>	<p><b><u>Fachdienst Technisches Betriebszentrum</u></b></p>	<p><b><u>Keine Anregungen vorgebracht.</u></b></p>
<b>112</b>	<p><b><u>Fachdienst Tiefbau &amp; Grünflächen,</u></b> <b><u>Abt. Grünflächen</u></b></p>	<p><b><u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u></b></p>
<b>114</b>	<p><b><u>Fachdienst Dezentrale Steuerungsunterstützung SG IV</u></b> <b><u>10.03.2020</u></b></p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die abgegebenen Hinweise sind für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p>
<b>115</b>	<p><b><u>Private Stellungnahme 1</u></b> <b><u>08.04.2020</u></b></p> <p>In vorgenannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Stock Vermögensverwaltung für privat genutztes Vermögen GbR, Anschrift: c/o Hermann Stock, Carlstraße 64, 24534 Neumünster vertreten. Eine Vollmacht fügen wir bei. Grund für unsere Beauftragung ist der Umstand, dass die geplante Änderung des oben näher bezeichneten Flächennutzungsplanes ausgelegt wurde. Im Auftrage unserer Mandantin bringen wir hiermit nachfolgende Einwendungen vor.</p> <p>Unsere Mandantin ist insbesondere nicht damit einverstanden, dass entlang der Heider Bahn ein Grünstreifen im Flächennutzungsplan festgesetzt wird.</p> <p>Wir bitten darum, den Eingang dieses Schreibens <u>unverzüglich schriftlich oder per e-mail an a.kuhn@steinbachpartner.de zu bestätigen.</u></p>	<p><b><u>(Teil-) Berücksichtigung</u></b></p> <p>Gemäß § 5 des Baugesetzbuches wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dargestellt. Dabei handelt es sich um die Darstellung der für die Zukunft erwünschten Flächennutzungen, welche auch Flächen betrifft, auf denen in der Bestandssituation eine abweichende Nutzung besteht, auf denen die beabsichtigte Nutzung aber in Zukunft etabliert werden soll.</p> <p>Entgegen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird mit der (vorbereitenden) Ausweisung von Nutzungsabsichten im F-Plan kein Baurecht erwirkt, keine Einschränkung ausgelöst und auch keine unmittelbare Rechtskraft mit direkten Konsequenzen entfaltet. Die bestehende Nutzung, vorhandene Zufahrtsmöglichkeiten etc. werden da-</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Im Einzelnen führen wir hiermit folgendes aus:</p> <p>I. Betroffenheit unserer Mandantin Wie Ihnen bekannt ist, ist unsere Mandantin als Grundstückseigentümerin von den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes betroffen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der nachfolgend näher bezeichneten Flurstücke, die innerhalb des Plangebietes liegen.</p> <p>1. Villa Rendsburger Straße 97, Gemarkung Neumünster 6495, Flur 030, Flurstück 112, 119: 2.147 m<sup>2</sup></p> <p>2. Altes Fabrikgebäude, Gemarkung Neumünster 6495, Flur 040, Flurstück 166, 8.153 m<sup>2</sup></p> <p>3. Neue Gewerbebauten hinten, Gemarkung Neumünster 6495, Flur 020, Flurstück 603, 688 Gemarkung Neumünster 6495, Flur 040, Flurstück 169, 190 14.008 m<sup>2</sup></p> <p>4. Grünflächen am Tennisplatz (unbebaut); Zufahrt Nachtredder, Gemarkung Neumünster 6395, Flur 040, Flurstück 167, 168, 177: 19.184 m<sup>2</sup></p> <p>5. Grundstücke hinten, neu zur Abrundung (unbebaut), Gemarkung Neumünster 6395, Flur 040 Flurstück 193, 191 1.714 m<sup>2</sup></p> <p>Unsere Mandantin ist als Grundstückseigentümerin in erheblichem Umfang von den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes betroffen, da sowohl die weitere Eigennutzung des Grundstückes (Entwicklung der Grundstücksflächen durch unsere Mandantin selbst) als auch ein möglicher Verkauf der Grundstücke an einen Investor in erheblichem Umfang beeinträchtigt wird. Die Interessen unserer Mandantschaft sind bei den bisherigen Planungen nicht hinreichend berücksichtigt worden. Dies zeigt sich insbesondere an der Festsetzung des hiermit beanstandeten Grünstreifens entlang der Bahnschiene, der aus planerischer Sicht nicht zwingend erforderlich ist und für unsere Mandantin zu unzumutbaren Nachteilen führt. Wir fügen hierzu eine Karte bei, in der der Grünstreifen gelb markiert wurde. Es zeigt sich deutlich, dass die Fläche des</p>	<p>her auch weiterhin bestehend bleiben und es werden keine unmittelbaren Einschränkungen durch die Flächenausweisungen ausgelöst.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung trifft keine Aussagen zu der ggf. zukünftig stattfindenden Übernahme von Flächen, der Verteilung von Kosten oder entsprechend notwendiger Bau- und/oder Sanierungsmaßnahmen. Im Flächennutzungsplan wird lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dargestellt. Etwaige detailplanerische oder vertragliche Regelungen sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes oder einer entsprechenden Änderung.</p> <p>Der private Belang des Eigentumschutzes wird durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht be- oder eingeschränkt. Die verbindliche Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten geschieht auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen setzt auch eine wirksame Flächennutzungsplanung eine gewichtige städtebauliche Entwicklungsabsicht voraus.</p> <p>Die Stadt Neumünster beabsichtigt durch die Darstellung des beanstandeten Grünstreifens die Etablierung einer ökologisch wertvollen Naturfläche, welche langfristig auch die Unterbringung einer städtischen Veloroute ermöglichen soll. Aufgrund der öffentlichen Belange hinsichtlich der Ökologie, des Artenschutzes, der städtischen Aufenthaltsqualität, des Klimaschutzes und der Fortentwicklung des Siedlungsgebietes (Wohnraumvorsorge) werden die Allgemeinbelange als gewichtig angesehen.</p> <p>Ogleich im Zuge der Abwägungsentscheidung den öffentlichen Belangen auch weiterhin der Vorrang eingeräumt wird, wird die Breite des geplanten Grünstreifens auf 20 m verkleinert, um damit den ggf. auftretenden Einschränkungen, welche sich durch die aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelnden verbindlichen Bauleitplanungen ergeben könnten, angemessen zu verringern. Bei einer weiteren Verringerung der Breite des Grünkorridors oder gar bei gänzlichem Verzicht darauf, ließen sich die städtebaulichen Ziele (Grünvernetzung, straßenunabhängige Wegeverbindung – Veloroute, Klimaschutz, Naherholung, Aufenthaltsqualität etc.) nicht mehr (sinnvoll) erreichen. Die aufgrund des Abwägungsergebnisses gewählte Breite von 20 m ergibt gemeinsam mit dem nördlich verorteten Grünstreifen eine Gesamtzone von etwa 35 m Breite. Dies entspricht der bislang im aktuell gül-</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>festgesetzten Grünstreifens weite Teile des baulichen Bestandes auf den Grundstücken unserer Mandantin erfasst. Des Weiteren erfasst die festgesetzte Fläche des Grünstreifens insbesondere die Zufahrt zu den Grundstücken unserer Mandantin.</p> <p>Die Zeichnung nebst markierten Grünstreifen fügen wir bei als Anlage A1.</p> <p>II. Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke</p> <p>1. Verstoß gegen das Abwägungsgebot</p> <p>Der jetzt ausgelegte Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt jedenfalls, soweit er den beanstandeten Grünstreifen festsetzt, gegen das Abwägungsgebot. Nach diesseitiger Auffassung leidet die Entscheidung, einen Grünstreifen entlang der Bahnschiene festzusetzen, unter beachtlichen Abwägungsfehlern. Klarzustellen ist, dass sich unsere Mandantin gegen die generelle Festsetzung des Grünstreifens wendet, nicht nur gegen die festgesetzte Breite des Grünstreifens.</p> <p>Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das im Gesetz normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn bedeutsame Belange nicht in die Abwägung eingestellt werden, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Hierzu: OVG Münster, 30. September 2009, 10 D 8/08, zitiert nach juris Nr. 16.</p> <p>Den bisher ausgelegten Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass das Eigentümerinteresse unserer Mandantin bei der Abwägung entweder gar nicht erkannt wurde oder aber mindestens nicht mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt wurde. Es ist daher zwingend erforderlich, die Eigentümerinteressen unserer Mandantin hier noch einmal ausdrücklich darzustellen, um Ihnen im Rahmen der Prüfung der Einwendungen Gelegenheit zu geben, die Planung jedenfalls hinsichtlich des Grünstreifens zu überdenken und letztlich abzuändern.</p> <p>Wie Ihnen von unserer Mandantin auch bereits in der Vergangenheit schon einmal mitgeteilt wurde, hat unsere Mandantin selbstverständlich ein über-</p>	<p>tigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Breite des Grüngürtels.</p> <p>Die privaten (wirtschaftlichen) Interessen wurden im Zuge der vorliegenden Abwägung berücksichtigt und in angemessenem Maß einbezogen. Aussagen zu Wertminderungen o.ä., die ggf. beim Verkauf von Flächen eine Rolle spielen können, sind aus Sicht der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt rein spekulativ und aufgrund der unverbindlichen Rechtskraft der Flächennutzungsplandarstellungen nicht bewertbar.</p> <p>Die Anmerkungen hinsichtlich der Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) werden zur Kenntnis genommen und in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.</p> <p>Die Einschätzung der Unausgewogenheit hinsichtlich der dargestellten Eigentumsinteressen wird nicht geteilt und wird im Zuge der vorliegenden Abwägung angemessen bewertet und entsprechend einbezogen. Eine Aufhebung des Grünstreifens entlang der Bahn ist nicht beabsichtigt, da das zugrundeliegende Planungsziel weiterhin besteht (s.o.).</p> <p>Die Einschätzung hinsichtlich der sich „in absehbarer Zeit“ aus der Flächennutzungsplanänderung ergebenden „Konsequenzen“ im Sinne einer möglichen Veränderungssperre oder der Aufstellung von Bebauungsplänen, welche Einschränkungen für die Weiternutzung der bestehenden Betriebe oder den Verkauf der Flächen bedeuten würden, wird seitens der Stadt Neumünster nicht geteilt.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor. Die bisherigen Planüberlegungen der Stadt Neumünster wurden in Einklang mit den Erfordernissen nach § 1 (6) BauGB getroffen und beziehen sowohl die relevanten öffentlichen Notwendigkeiten (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4), Entwicklung von Versorgungsbereichen (Nr. 4), die Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)) wie auch die betroffenen privaten Bedürfnisse (der Wirtschaft (Nr. 8)) mit ein. Die im Zuge des durchgeführten Verfahrens gem. § 3 (2) BauGB abgegebenen Hinweise hinsichtlich der privaten Belange der überplanten Flächen werden ordnungsgemäß im Zuge der vorliegenden Abwägung i.S.d. § 1 (7) BauGB bewertet und ggf. beachtet. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt für die Beachtung des Gebots gerechter Abwägung, „dass überhaupt eine Abwägung stattfindet; dass im Rahmen dieser Abwägung diejenigen Belange berücksichtigt werden, die von der Planung berührt sein können; dass die Bedeu-</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>ragendes Interesse daran, die Grundstücksflächen entweder selbst wirtschaftlich profitabel weiter zunutzen und auch in ihrer Nutzbarkeit weiterzuentwickeln oder aber alternativ entsprechende Grundstücksflächen auf dem Markt gegenüber Investoren anzubieten. Insofern besteht das Interesse unserer Mandantin daran, Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der vom Plan betroffenen Grundstücksflächen weitestgehend zu erhalten und die Grundstücksflächen auch tatsächlich zukünftig als "markt-gängiges Grundstück" zu belassen, welches gegenüber Investoren zum bestmöglichen Kaufpreis angeboten werden kann. Diese Nutzungsmöglichkeiten werden indessen in extremer Art und Weise eingeschränkt, wenn nunmehr ein 30 m breiter Grünstreifen festgesetzt wird, der nicht nur maßgebliche Teile des vorhandenen Gebäudebestandes erfasst, sondern auch - und das wurde bislang wohl vollkommen unberücksichtigt gelassen - die entscheidende Zufahrtsstraße zur Rendsburger Straße überdeckt. Unsere Mandantin verweist darauf, dass dieser Flächennutzungsplan letztlich auch die weitere Grundlage für die zukünftige, mittelfristige und langfristige Planung der Stadt Neumünster darstellen wird.</p> <p>Wengleich der Flächennutzungsplan noch eine relativ grobe planerischer Zielsetzung festsetzt, ist gleichwohl zu erkennen, dass zukünftige detailliertere Bebauungspläne aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind. Es ist daher realistischerweise davon auszugehen, dass bereits mit der entsprechenden Festsetzung im Flächennutzungsplan die Grundlage für ganz konkrete Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung durch nachfolgende Bebauungspläne verursacht werden. Unsere Mandantin muss als Grundstückseigentümerin damit rechnen, dass unter Beachtung des Entwicklungsgrundsatzes aus dem hier in Rede stehenden Flächennutzungsplan in absehbarer Zeit ein Bebauungsplan entwickelt wird und dann die entsprechende als Grünstreifen vorgesehene Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Ferner muss auch befürchtet werden, dass die entsprechenden Festsetzungen in einem nachfolgenden Bebauungsplan durch eine Veränderungssperre gesichert werden, so dass dann auch zukünftige abweichende Nutzungen unserer Mandantin oder eines Investors beeinträchtigt bzw. gänzlich verhindert werden.</p> <p>Diese tiefgreifenden Eingriffe in das Grundstückseigentum unserer Mandantin und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten wurden bei der bisherigen Planung unbeachtet gelassen. Die privaten Interessen von Grundstückseigentümern zählen</p>	<p>tion der betroffenen Belange nicht verkannt wird und dass der Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die nicht außer Verhältnis zur objektiven Bedeutung der betroffenen belange steht." (Vgl. BVerwG BayVBl. 1970, 180 ff.). Der geforderte Auseinandersetzung und gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 (7) BauGB im Sinne der durch das BVerwG geforderten Notwendigkeiten, wird daher durch die vorliegende Abwägung umfänglich Rechnung getragen.</p> <p>Eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung wird in folgenden Fällen angenommen (Vgl. Dirnberger in Jäde/Dirnberger;: BauGB, BauNVO § 1 Rn. 79 ff.; BVerwG BayVBl. 1970, 180 ff.; BVerwG DVBl. 1974, 767 ff.):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abwägungsausfall (Es wurde gar keine Abwägungsentscheidung getroffen): Die Abwägungsentscheidung wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB getroffen und im Zuge der vorliegenden Abwägung dargelegt und begründet. Ein Mangel liegt hier demnach nicht vor.</li> <li>2. Abwägungsdefizit (Eine Abwägung findet statt, es werden aber nicht alle abwägungserheblichen Belange eingestellt bzw. ermittelt): Die Ermittlung der (über die vorausgegangenen Planungsüberlegungen hinausgehenden) relevanten privaten Belange wurden im Zuge der durchgeführten Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB ermittelt und werden entsprechend im Zuge der vorliegenden Abwägung den öffentlichen Belangen gegenübergestellt. Das Ergebnis wird dementsprechend dargelegt und begründet. Ein Mangel liegt demnach nicht vor.</li> <li>3. Abwägungsfehlschätzung (Das Abwägungsmaterial wurde vollständig ermittelt, einzelne Belange werden aber nicht entsprechend ihrer objektiven Gewichtung in die Entscheidung eingestellt): Die Stadt Neumünster nimmt die abgegebene Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB hinsichtlich der privaten Belange nicht nur zur Kenntnis, sondern misst den vorgebrachten Sachargumenten auch eine entsprechende Bedeutung bei. Obgleich die bestehende Planungsabsicht auch weiterhin beibehalten werden soll, erkennt die Stadt die privaten Belange an und geht entsprechend der dargelegten Änderungen gerecht darauf ein. Ein Mangel liegt demnach nicht vor.</li> <li>4. Abwägungsdisproportionalität (Der Aus-</li> </ol>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nach der Rechtsprechung zu den gewichtigsten abwägungserheblichen Belangen. Das Bundesverwaltungsgericht verweist ausdrücklich darauf, dass bei planerischen Abwägungen die Privatnützigkeit des Eigentums zu berücksichtigen ist. Es ist hinreichend geklärt, dass Regelungen, welche den Inhalt des Eigentums bestimmen, der grundsätzlich garantierten Rechtsstellung des Eigentümers einerseits und den Anforderungen an eine städtebauliche Entwicklung andererseits genügen müssen. Dies bedeutet aber letztlich auch, dass die Eigentumsgarantie erfordert, dass die Nutzbarkeit des Eigentums in hinreichendem Maße sichergestellt sein muss und Einschränkungen unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes auf das wirklich notwendige Maß beschränkt werden müssen.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird unserer Mandantin die Nutzbarkeit der von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücksfläche letztlich nahezu vollständig entzogen. Dabei ist zu beachten, dass die Entziehung der Nutzungsmöglichkeit zunächst einmal den Bereich der Grünfläche direkt umfasst. Denn durch eine entsprechende Festsetzung in einem später folgenden Bebauungsplan würde nur noch die festgesetzte Zweckbestimmung gelten, so dass jegliche andere Nutzbarkeit des Grünstreifens ausgeschlossen wäre. Zu beachten ist aber auch, dass die Festsetzung der Grünfläche mittelbare Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der hinter der Grünfläche liegenden großen Grundstücksteile hat. Denn es ist hier festzustellen, dass die im hinteren Bereich liegenden Grundstücksflächen unserer Mandantin über die Zuwegung in Richtung Rendsburger Straße erschlossen sind. Gerade über diese Zuwegung wurde nun aber bei der vorgesehenen Änderung des Nutzungsplanes die Grünfläche gelegt.</p> <p>Damit ist für die Festsetzung der Grünfläche festzustellen, dass diese Festsetzung jedenfalls direkt und indirekt Grundstücksnutzungen verhindert, an denen unsere Mandantin ein starkes Interesse hat.</p> <p>Unsere Mandantin vermietet den vorhandenen Gebäudebestand an andere Gewerbetreibende. Die Vermietung an Gewerbetreibende ist auch weiterhin geplant, so dass unsere Mandantin keinerlei Interesse daran hat, dass die einzige vorhandene Zuwegung für die Erschließung mit einem Grünstreifen überplant wird. Hierdurch wird auch die Weiterentwicklung der im hinteren Grundstücksbereich gelegenen Flächen blockiert und letztlich sogar vollständig verhindert. Eine Weiterentwicklung für gewerbliche Zwecke wird durch eine solche Festsetzung ausgeschlossen. Dies wurde bei den bisherigen Pla-</p>	<p>gleich der Belange wird in einer Weise vorgenommen, die außer Verhältnis zu dem objektiven Gewicht des Belanges steht): Die Stadt Neumünster erkennt die vorgebrachten privaten Belange an und verringert gemäß der dargelegten Änderung die Planinhalte hinsichtlich des Grünstreifens. Die Abwägungsentscheidung beinhaltet insofern die widerstreitenden Belange der privaten Nutzung und minimiert die möglichen Auswirkungen der Plandarstellungen auf ein angemessenes und verträgliches Maß.</p> <p>Da keiner der dargestellten Abwägungsmängel vorliegt, ist festzustellen, dass die Stadt das gebot gerechter Abwägung in §§ 2 (3) und § 1 (7) BauGB beachtet hat (Vgl. BVerwG DVBl. 1974, 767 ff.). Die einzelnen (privaten) Belange wurden m.H. des durchgeführten Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB ermittelt und im Zuge der vorliegenden Abwägung bewertet. Die vorrangige Einräumung von öffentlichen Belangen ist daher rechtlich nicht mehr zu beanstanden. Das Ergebnis ist Folge der planerischen Abwägungsentscheidung der Stadt Neumünster als Ausdruck ihrer Planungshoheit und entspricht der gesetzlich vorgesehenen Abwägung.</p>

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>nungen nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Festsetzung des Grünstreifens zwangsläufig dazu führen wird, dass bei einer Realisierung dieses Nutzungszwecks sehr umfangreiche Abrissarbeiten notwendig werden. Wie die beigefügte Anlage zeigt, liegt in dem festgesetzten Grünstreifen ein erheblicher Teil des Gebäudebestandes. Die gelbe Einzeichnung belegt, dass hier zum Teil ganze Gebäude und Garagen vom Grünstreifen erfasst sind. Bezogen auf andere Gebäude ist festzustellen, dass diese zumindest in weiten Teilen von der Grünstreifenfestsetzung erfasst werden. Rein tatsächlich führt dies dazu, dass z.B. ein Investor damit rechnen muss, dass er die gesamten Gebäude, die vom Grünstreifen erfasst werden, abreißen muss. Die Abrisskosten werden sehr hoch sein, so dass diese Kosten letztlich auch bei einer entsprechenden Vermarktung des Grundstückes durch unsere Mandantin negativ auf die Preisfindung Einfluss nehmen. Auch dies ist ein Gesichtspunkt, der bei der Gesamtabwägung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die restlichen Flächen weitestgehend unbrauchbar sind, weil diesen Grundstücken die notwendige Grundstücksbreite fehlt. Diese schmalen Restgrundstücke sind gewerbliche, nutzbar. Eine Ansiedlung von Gewerbe wird aufgrund der fehlenden Grundstücksbreite nicht möglich sein. Es ist z.B. auch ein Rangieren auf derart schmalen Flächen nicht möglich.</p> <p>Sollte die Stadt Neumünster die notwendigen Flächen vom Eigentümer übernehmen, so wären aus Sicht unserer Mandantin auch die vorhandenen Gebäude zu übernehmen bzw. die Freilegungskosten des für die Herstellung des Grünstreifens notwendigen Flächen durch die Stadt Neumünster zu tragen. Die entsprechende Kostenlast darf auf keinen Fall dem Grundstückseigentümer aufgebürdet werden. Im Bereich des Grünstreifens muss es insoweit Aufgabe der Kommune selbst sein, die Abbrucharbeiten zur Freilegung auf eigene Kosten durchzuführen. Dieser Gesichtspunkt muss im Rahmen der weiteren Planungen in jedem Falle Beachtung finden. Die Entsigelung und die damit verbundenen Freilegungskosten hat die Stadt Neumünster selbst zu tragen.</p> <p>Unsere Mandantin hat entweder die Option, das Grundstück selber weiter zu nutzen und auch weiter zu entwickeln oder aber einen Verkauf an einen Investor durchzuführen. Bei beiden Nutzungsalternativen stellt sich aber das Problem, dass die Festsetzungen eines solchen Grünstreifens sich letztlich</p>	

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>unmittelbar auf den Wert des Grundstückes in wirtschaftlicher Hinsicht auswirken. Sofern unsere Mandantin das Grundstück auf dem Markt anbietet, wird ein Investor zwangsläufig auch die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Festsetzungen bei seinen Planungsabsichten berücksichtigen müssen. Die Festsetzung eines Grünstreifens wird sich dabei natürlich dahingehend auswirken, dass der Investor feststellen wird, dass er zunächst einmal keine hinreichende Zufahrt mehr vorfindet und eine solche erst herstellen muss.</p> <p>Damit wird durch diese Festsetzung der im Falle eines Verkaufes zu erzielende Preis natürlich sehr stark gedrückt. Diese wirtschaftlichen Interessen unserer Mandantin dürfen bei der Planung nicht unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Hinzu kommt, dass unsere Mandantin jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt auch weiter davon ausgeht, dass die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude weiterhin gewerblich an Unternehmen vermietet werden. Die Vermietung der Gebäude an Gewerbetreibende ist für unsere Mandantin eine wichtige Einkommensquelle. Die Vermietung der Gebäude muss weiterhin sichergestellt sein. Damit muss auch der Erhalt der Gebäude über längere Zeit hinweg gewährleistet sein. Unsere Mandantin hat keinerlei Interesse daran, den vorhandenen Gebäudebestand grundlos aufzugeben.</p> <p>Bei der wirtschaftlichen Betrachtung der Vor- und Nachteile ist ferner die Betrachtung einzubeziehen, dass bislang noch gar nicht geklärt ist, welche Art von Mischgebiet auf dem Grundstück unserer Mandantin festgesetzt werden wird. Auch von der Art des festzusetzenden Mischgebietes wird es abhängig sein, ob durch die Veränderung des Nutzungszweckes gegebenenfalls die Wertsteigerungen als Kompensation in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen sind. Bislang ist nicht zu erkennen, dass eine Kompensation des Wertverlustes eintreten wird. Da es also diesbezüglich an konkreten Festsetzungen im Flächennutzungsplan mangelt, wird sich dies auch nicht positiv bei der Vermarktung der Grundstücksfläche auswirken können. Es verbleibt deshalb insgesamt dabei, dass ein Investor die aktuelle Festsetzung im Hinblick auf den Grünstreifen als sehr problematisch einstufen wird. Er wird notgedrungen einen niedrigeren Preis für ein solches Grundstück bieten, wenn ihm schon durch die Festsetzung im Flächennutzungsplan deutlich wird, dass er zunächst einmal bei der Realisierung entsprechender Nutzungen eine neue Zuwegung herstellen muss.</p>	

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Zudem ist der Erhalt der Zuwegung zur Rendsburger Straße letztlich zwingend erforderlich, um das Grundstück unserer Mandantin auch weiterhin gewerblich nutzen zu können. Die Anbindung über diese Zuwegung, die nunmehr vom Grünstreifen überdeckt wird, ist immens wichtig. Die Rendsburger Straße führt direkt zur Anbindung an die Autobahn und auch zum Bahnhof. Es ist daher nicht akzeptabel, gerade diesen Bereich des Grundstückes mit einem Grünstreifen zu überplanen.</p> <p>Wir können nicht erkennen, dass diese Eigentümerinteressen unserer Mandantin bei der bisherigen Planung überhaupt erkannt, geschweige denn in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>Anzumerken ist auch, dass eine sachliche Rechtfertigung für die Festsetzung eines derartigen Grünstreifens entlang der Bahnschiene nicht vorhanden ist. Unsere Mandantin verweist darauf, dass das Grundstück unserer Mandantin bereits am nördlichen Rand seiner Flächen mit einem Grünstreifen überplant wurde. So ist anzumerken, dass im angrenzenden Bereich zu der Wohnbebauung bereits ein umfangreicher Grünstreifen vorhanden ist (Bezeichnung: Grünfläche (Parkanlage)). Es ist daher schon aufgrund dieser Festsetzung eine Beeinträchtigung unserer Mandantin vorhanden, die auch in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen ist. Eine weitere Beeinträchtigung durch den entlang der Bahnschiene geführten Grünstreifen ist deshalb unverhältnismäßig und aus Sicht unserer Mandantin nicht hinnehmbar.</p> <p>Wie bereits dargestellt, kommt es insgesamt zu schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Eigentümerinteressen unserer Mandantin. Nachstehend verdeutlichen wir dies noch einmal bezogen auf das jeweils konkret anzugebende Flurstück.</p> <p>Flurstück 112, 119 Betroffenheit Auf den Flurstücken stehen ein Bürogebäude, das von einem Betrieb als Verwaltungsgebäude genutzt wird, und eine Doppelgarage. Die Werkstätten, Lagerhallen und Abstellflächen des Betriebes befinden sich auf Flurstück 166.</p> <p>Die Realisierung des geplanten Grünstreifens würde die Einstellung des dortigen Betriebes voraussetzen und den Abbruch beider Gebäude erfordern.</p> <p>Flurstück 166 Betroffenheit</p>	

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Auf dem Flurstück stehen Werkstätten und Büroräume, die von 4 Firmen genutzt werden. Das Flurstück bietet weiteren 3 auf den rückwärtig vorhandenen Flurstücken 193, 190/191 und 169 ansässigen Betrieben die einzige Zufahrt zur Rendsburger Straße.</p> <p>Die Realisierung des geplanten Grünstreifens würde die Einstellung der 4 ansässigen Betriebe voraussetzen und den Abbruch aller Gebäude erfordern.</p> <p>Flurstück 169 Betroffenheit Auf dem Flurstück stehen Werkstätten und Büroräume in 4 Gebäuden, die von 2 Betrieben genutzt werden. Die Realisierung des angedachten Grünstreifens würde für einen Betrieb die Einstellung voraussetzen und den Abbruch der an der Heider Bahn vorhandenen Werkhalle erfordern. Außerdem würde der Grünstreifen dem weiteren dort ansässigen Betrieb die einzige Zufahrt zur Rendsburger Straße nehmen.</p> <p>Flurstück 193 Betroffenheit Auf dem Flurstück bestehen Abstell- und Montageflächen eines auf dem Flurstück 169 arbeitenden Betriebes sowie die Versickerungsanlage der gesamten bebauten und befestigten Flächen der Flurstücke 169 und 190/191 mit Ausnahme der Dachflächenentwässerungen des auf Flurstück 190 vorhandenen Verwaltungsgebäudes und der auf Flurstück 169 vorhandenen Werkhalle.</p> <p>Die Realisierung des geplanten Grünstreifens würde den Umbau der Versickerungsanlagen und den Fortfall der Abstellmöglichkeiten und Montageflächen erfordern. Außerdem würde der Versickerungsfläche die einzige Zufahrt zur Rendsburger Straße genommen werden.</p> <p>Flurstück 190 und 191 Betroffenheit Auf dem Flurstück stehen Werkstätten und Büroräume in 2 Gebäuden, die von 2 Betrieben genutzt werden. Die Realisierung des geplanten Grünstreifens würde den dort ansässigen Betrieben die einzige Zufahrt zur Rendsburger Straße nehmen.</p> <p>Flurstück 167 Betroffenheit Das Flurstück ist unbebaut.</p>	

Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im März 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>III. Zusammenfassung</p> <p>Die Realisierung des Grünstreifens führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung bei der wirtschaftlichen Verwertung aller Flächen an der Heider Bahn. Die Planung beeinträchtigt die Betriebe durch den Fortfall der einzigen Zufahrt zur Rendsburger Straße. Der ursprünglich angedachte Wertzuwachs, der sich aus der Ausweisung von W-Flächen ergeben sollte, entfällt durch die Ausweisung als M-Flächen weitestgehend. Dadurch ist das wirtschaftliche Gegengewicht für den Rückbau der gewerblich genutzten Anlagen nicht mehr gegeben. Aus Sicht unserer Mandantin ist insoweit anzumerken, dass eine Entwicklung zum urbanen Mischgebiet (MU) wünschenswert wäre. Eine Entwicklung als MU sollte daher im weiteren Planungsverfahren in den Vordergrund gerückt werden.</p> <p>Die Planung ist unausgewogen und berücksichtigt die Eigentümerinteressen nicht. Es fehlt an einer sachlichen Abstimmung mit der von uns vertretenen Mandantin.</p> <p>Wir bitten darum, die Eigentümerinteressen unserer Mandantin hinreichend in die Planung einzubeziehen und die Festsetzung des Grünstreifens entlang der Bahn vollständig aufzuheben.</p>	