Stadt Neumünster

Fachdienst Stadtplanung & Stadtentwicklung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord/A7“
Stand 25.09.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
02	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, Referat Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
03	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, Direktion Rostock - Sparte Facility Management, Bleicherufer 21, 19053 Schwerin	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
04	**Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR**, Gartenstraße 6, 24103 Kiel 08.07.2020	
	Die mir im Internet zugänglichen Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	**Kenntnisnahme.**
06	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein**, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, Düsternbrooker Weg 94, 24105 Kiel	**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, Niederlassung Rendsburg, Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
08	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein**, Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek 30.06.2020	
	Von der Abteilung Immissionsschutz des LLUR zu vertretende Belange werde durch die Änderung des B-Plans 177 nicht berührt.	**Kenntnisnahme.**
09	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein**, Untere Forstbehörde, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster 10.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
10	**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein**, Annettenhöh, Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig 14.07.2020	
	Unsere Stellungnahme vom 13.08.2019 wurde richtig in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Neumünster für den Bereich „Entwicklungsfläche Nord / A7" übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	**Kenntnisnahme.**
11	**Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein**, Satori & Berger-Speicher, Wall 47 / 51, 24103 Kiel 28.07.2020	
	Die von uns zu vertretenden Belange werden nicht berührt. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	**Kenntnisnahme.**
12	**Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein**, Grüner Kamp 15 - 17, 24768 Rendsburg	**Keine Stellungnahme abgegeben.**

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
13	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel**, Zweigstelle Neumünster, Sachsenring 10, 24534 Neumünster 25.06.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
14	**Handwerkskammer Schleswig-Holstein**, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck 23.07.2020	
	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	**Kenntnisnahme.**
15	**Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen**, Postkamp 26, 25524 Breitenburg-Nordoe	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
18	**Deutsche Telekom Technik GmbH**, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck 13.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen: (bei Bedarf Rückseite verwenden) Siehe Schreiben vom 05.09.2019	**Kenntnisnahme.**
	Schreiben vom 05.09.2019: Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen. 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. Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (**mind. 6 Monate vor Baubeginn**) mit unserem Bauherrenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: https:/Iwww.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann. Geschäftskunden können über die Hotline 0800 3301300 oder über die E-Mail-Adresse:	**Kenntnisnahme.**

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	https:/Igeschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.	
21	**Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH**, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
22	**Stadtwerke Neumünster GmbH**, Bismarckstraße 51, 24534 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
23	**Schleswig-Holstein Netz AG**, Netzcenter Neumünster, Kuhberg 35 - 37, 24534 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
27	**TenneT TSO GmbH**, Eisenbahnlängsweg 2 a, 31275 Lehrte 16.07.2020	
	Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	**Kenntnisnahme.**
47	**BUND** Lorentzendamm 16, 24103 Kiel	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
48	**NABU** Färberstraße 51, 24534 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
49	**Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V. (AG-29)** Burgstraße 4, 24103 Kiel	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
51	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Natur und Umwelt** 03.08.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen: <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Die naturschutzfachlichen Belange seitens der Stadt Neumünster Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht Abteilung Natur und Umwelt wurden gemäß Absprache bereits in den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 eingearbeitet. Die Möglichkeit den Ausgleich für den Kiebitz auf innerstädtischen Flächen umzusetzen wurde geprüft und konnte nicht umgesetzt werden. Der Ausgleich durch das Ökokonto „Hohner See 1" wird als fachlich sinnvoll erachtet. Nach Fertigstellung der Dachbegrünungsmaßnahmen und zur Abnahme der umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ist die Abteilung Natur und Umwelt (04321/942-2811, monika.eden@neumuenster.de) zu kontaktieren.	**Kenntnisnahme.**
52	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde** 02.07.2020	
	Zu oben genanntem Vorgang nehmen wir als untere Denkmalschutzbehörde gemäß o. g. Erlass wie folgt Stellung:	

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Mögliche archäologische Interessen sind entsprechend der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes zu bewerten.	**Kenntnisnahme.**
53	**Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Bauaufsichtsbehörde**	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
54	**Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** 07.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
55	**Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten** 08.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
56	**Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport Abt. Schule und Sport** 25.06.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
61	**Kreis Rendsburg-Eckernförde**, Fachdienst Regionalentwicklung, Postfach 9 05, 24758 Rendsburg 30.07.2020	
	Zur vorliegenden Bauleitplanung, hier eingegangen am 26.06.2020, nimmt die untere Naturschutzbehörde des Fachdienstes Umwelt wie folgt Stellung: Da mit der Bauleitplanung u. a. eine erhebliche Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Industriegebietes verbunden sind, die sich visuell beeinträchtigend auch auf das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde auswirken, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit wahrgenommen, zu der o. g. Planänderung Stellung zu nehmen. Anlass der 1. Änderung ist gern. der Begründung zur 2. Änderung, B, Kap. 1.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, ' überbaubare Grundstücksflächen u. a. die Anpassung der max. möglichen Gebäudehöhe im aktuellen Baufeld 1 von aktuell 20 m GOK auf nunmehr max. 36 m GOK zwecks Errichtung eines Hochregallagers. In Kap. 4.1 Eingriffsregelung werden für den nordwestlichen Teil des Industriegebiets (zukünftiges Baufeld 3) als Standort für das Hochregallager nunmehr eine' maximal zulässige Gebäudehöhe von 35 m GOK genannt. Diese widersprüchlichen Angaben hinsichtlich der max. zulässigen Gebäudehöhe gilt es zu korrigieren. Die mit der Höhe und Kubatur des geplanten Hochregallagers verbundenen Auswirkungen wirken sich visuell störend auf die Umgebung aus. Insbesondere dann, wenn Naherholungseinrichtungen betroffen sind. Eben solche befinden sich westlich der A 7. Hierbei handelt es sich um das Angelgewässer Forellensee und	**Teilberücksichtigung.** Die Gebäudehöhe von 40 m wird nur für geringe Teilbereiche festgesetzt. Für große Teilbereiche bleiben die bestehenden Höhenfestsetzungen bestehen. Eine maßgebliche visuelle Beeinträchtigung auf das westlich der A7 gelegenen Naherholungsgebiet wird seitens der Stadt nicht gesehen. Die Gebäudehöhe wird auf 36 m GOK festgesetzt. Die Unstimmigkeit in der Begründung wird redaktionell angepasst. Zwischen Plangebiet, Golfplatz und Forellensee befinden sich großflächige, als Industriegebiet festgesetzte, Bauflächen sowie die sechsspurige Bundesautobahn 7. Der Forellenteich als auch der Golfplatz können daher als bereits visuell vorbelastet angesehen werden. Zudem wird festgesetzt, dass Dachflächen teilweise zu begrünen sind, wodurch Beein-

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	den westlich angrenzenden Golfplatz, die einen Abstand von ca. 1.100 m bzw. ca. 1.300 m zu dem Hochregallager aufweisen. Um die daraus resultierenden visuellen Beeinträchtigungen weitestgehend zu minimieren, ist hinsichtlich der Farbgestaltung der Aussen-Fassade darauf zu achten, dass ausschließlich gedeckte RAL- Farben Verwendung finden.	trächtigungen weitestgehend minimiert werden können. **Berücksichtigung.** Um dem Vorhabenträger die nötige Flexibilität bei der Gebäudeplanung einzuräumen, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Die Abstimmung zur Farbgestaltung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.
62	**Amt Bordesholm für die Gemeinden Bordesholm, Loop, Mühbrook, Negenharrie, Schönbek und Wattenbek**, Mühlenstraße 7, 24582 Bordesholm	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
63	**Amt Nortorfer Land für die Gemeinde Krogaspe und die Stadt Nortorf**, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf 07.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
64	**Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Wasbek**, Brachenfelder Straße 1 – 3, 24534 Neumünster 01.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
65	**Amt Mittelholstein für die Gemeinden Ehndorf und Padenstedt**, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt 07.07.2020	
	In Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.06.2020 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinden Ehndorf und Padenstedt zum Entwurf der o.a. Bauleitplanung in der Stadt Neumünster weder Anregungen vorgetragen, noch Bedenken erhoben werden.	**Kenntnisnahme.**
66	**Landrätin des Kreises Plön**, Kreisplanung, Hamburger Straße 17, 24306 Plön 22.07.2020	
	Für die Beteiligung des Kreises Plön an den o.g. Bauleitplanverfahren bedanke ich mich. Seitens des Kreises bestehen keine Hinweise zu den übersanden Unterlagen. Auf eine förmliche SN wird daher verzichtet. Bitte übersenden Sie mir zukünftige Beteiligungsunterlagen der Stadt NMS nur digital per Mail. Im Bedarfsfall würde ich Ausdrucke anfordern.	**Kenntnisnahme.**
67	**Amt Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinden Großharrie und Tasdorf**, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
68	**Stadt Neumünster, Fachdienst Stadtplanung für die Gemeinde Bönebüttel**, Brachenfelder Straße 1 – 3, 24534 Neumünster 25.08.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
69	**Landrat des Kreises Segeberg**, Kreisbauamt, 23795 Bad Segeberg planung@segeberg.de	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
70	**Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Groß Kummerfeld**, Twiete 9, 24598 Boostedt 27.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
71	**Amt Boostedt-Rickling für die Gemeinde Boostedt**, Twiete 9, 24598 Boostedt 27.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
72	**Amt Bad Bramstedt Land für die Gemeinde Großenaspe**, König-Christian-Straße 6, 24576 Bad Bramstedt	**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	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
82	**Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein**, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 26, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel *E-Mail: IV26Postfach@im.landsh.de*	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
83	**Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein**, Fleethörn 29 - 31, 24103 Kiel	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
84	**Handelsverband Nord**, Hopfenstraße 65, 24103 Kiel 29.06.2020	
	In obiger Angelegenheit danken wir Ihnen für die erneute Beteiligung. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir in dem Verfahren weiterhin keine Anregungen, Änderungswünsche oder Bedenken vorzutragen haben.	**Kenntnisnahme.**
85	**Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG)**, Kurze Mühren 1, 20095 Hamburg 10.07.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren wird von uns wie folgt Stellung genommen: „Der Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V. (VMG) begrüßt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A7" der Stadt Neumünster. Dadurch wird der EDEKA Handelsgesellschaft Nord GmbH ermöglicht, ihre Bauvorhaben in die Tat umzusetzen. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn eröffnet neue Chancen. Durch den Plan werden dabei ebenso die Interessen der Anwohner berücksichtigt. Auf dieser Grundlage sehen wir einem erfolgreichen Miteinander in der Zukunft entgegen und freuen uns gerade in diesen für die Branche schwierigen Zeiten über das positive Signal für die Entwicklung des	**Kenntnisnahme.**

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	Einzelhandels.“	
86	**Wirtschaftsagentur Neumünster**, Memellandstraße 2, 24537 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
89	**Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein**, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166, 24116 Kiel 01.07.2020	
	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.	**Kenntnisnahme.** Dem Bauträger wird die Stellungnahme mit Rechtskraft des Planes zur Verfügung gestellt.
92	**Stadtteilbeirat Einfeld**	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
95	**Stadtteilbeirat Gartenstadt**	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
100	**Seniorenbeirat der Stadt Neumünster,** Herrn Hammerich, Normannenstraße 4, 24539 Neumünster 29.06.2020	
	Zum o. a. Bauleitplanverfahren werden von uns keine Anregungen vorgetragen.	**Kenntnisnahme.**
101	**Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster**, Arno Jahner, Breslauer Straße 21, 24537 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
102	**Kinder- und Jugendbeirat**, über Kinder und Jugendbüro, Boostedter Str. 3, 24534 Neumünster	**Keine Stellungnahme abgegeben.**
	Öffentlichkeitsbeteiligung	
113	Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.06.2019 frühzeitig beteiligt. Zudem hatte die Öffentlichkeit, vom 01.07.2020 bis zum 31.07.2020 Anmerkungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen.	
	Stellungnahme Öffentlichkeit 1 22.07.2020	
	Hier besonders die Oberflächenentwässerung In Anlage 4 Seite 26 unter Punkt 2.3. Oberflächenentwässerung Trotz hoher Grundwasserstände soll das Oberflächenwasser über Muldensysteme auf dem Grundstück versickern. Hier hegen wir starke Bedenken da nach 6spurigem	**Kenntnisnahme.** Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 der Stadt Neumünster handelt es sich ausschließlich um eine Anpassung der Höhe. Das Plangebiet ist bereits mit einer GRZ von 0,8 verbindlich seit dem Jahr 2013 überplant. Es gilt entsprechendes Baurecht auf der Fläche. Eine zusätzliche Versiegelung der Fläche wird nicht ermöglicht. Diese ist bereits vor der Planung zulässig.

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	Ausbau der Autobahn 7 und auch nach Errichtung des ersten Gewerbes (Henry Kruse) sichtlich höheres Oberflächenwasser auf unserm Grundstück zu verzeichnen ist. Auch sind bei stärkeren Regenfällen die Abwasserleitungen sichtlich überfordert. (siehe Foto vom 27.08.2019) Wie uns von älteren Miteigentümern berichtet wurde bestand das Problem des hohen Oberflächenwasser seinerzeit nach der Errichtung der A7 schon mal und konnte durch das Anlegen von Entwässerungsgräben im Stadtpark und durch Errichtung von einer Pumpstation in der Gartenstadt auf ein verträgliches Maß verringert werden. In Anlage 5 Seite 8 unter 2.1.3 letzter Absatz heißt dazu auch schon „Der Bodenaufbau aus Sand bedingt eine prinzipiell starke Wasserdurchlässigkeit. In der Schichtenfolge sind im Zuge der Bodenbildung aber durch Ausfällungen von Eisen- und Manganverbindungen relativ oberflächennah Verdichtungshorizonte (Ortstein) entstanden, die stark wasserstauend wirken. Diese sind wahrscheinlich durch die 2019 begonnen Erdarbeiten des 1. BA auf der Gewerbefläche bereits erheblich verändert worden." In selber Anlage 5 Seite 18 unter 2.3 wird geschrieben das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Dieses ist zwar prinzipiell so in Ordnung darf und sollte jedoch nicht dazu führen, das aufgrund der in der Umgebung der Gartenstadt (A7 Ausbau und Errichtung 1.BA und nun 2. BA) immer mehr Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser nicht abgeleitet, sondern versickern soll. Welches wiederum zu einem höheren Oberflächenwasser führt. Gerne stehen wir für Gespräche bereit. Salvatorische Klausel: Sofern einzelne Punkte unserer Darstellung entfallen oder in der Darstellung unverständlich sind, wird hierdurch NICHT der ganze Schriftsatz ungültig, sondern nur der entsprechende Teilpassus	Der Boden ist für eine Versickerung geeignet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine funktions- und leistungsfähige Entwässerung nachzuweisen. **Kenntnisnahme.** Durch die Planung werden keine neuen Flächen festgesetzt, die versiegelt werden können. Auf den Flächen besteht bereits verbindliches Baurecht. Die Versickerung von Regenwasser stellt eine naturnahe Entwässerung dar, die neben der Grundwasserneubildung ebenso positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima aufweist.
	Stellungnahme Öffentlichkeit 2 30.07.2020	
	In dem Bebauungsplanverfahren Änderung des Bebauungsplans Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord/A 7"	

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	[…] Im Namen meiner Mandantin teile ich folgende erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans mit: Meine Mandantin hat im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens vom 21.11.2016, Aktenzeichen: […] der Stadt Neumünster nach Abgabe eines entsprechenden Angebots den Zuschlag für die Grundstücksfläche direkt an der Autobahn zur Errichtung eines Autohofs erhalten. Die Grundstücksfläche mit 15.000 m² reicht der Größe nach nicht aus, um einen Autohof zu entwickeln, zu dem ein Hinweisschild auf der Autobahn als Autohof verweisen könnte, da z. B. die Anzahl der möglichen LKW-Stellplätze auf dem Grundstück bei unter 100 liegt. Vor diesem Hintergrund war für meine Mandanten von besonderer Relevanz, dass das Grundstück durch Errichtung eines Pylons für sich nähernde Auto- und LKW-Fahrer sichtbar ist, damit diese den Autohof ansteuern. In der Ausschreibung des Grundstücks hatte die Stadt Neumünster „ideale Bedingungen für die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage" (S. 1 Abs.2 der Ausschreibung) zugesagt, ein Pylon kann mit einer maximalen Höhe von 17 m errichtet werden. Seitens der Verwaltung wurde in diversen Vorgesprächen auf die direkte Nachfrage der Kommanditisten meiner Mandantin, welche Gebäudehöhen sich auf der Nachbarfläche entwickeln können, mitgeteilt, dass dort eine Gebäudehöhe von 20 m, mithin 8 m höher als auf dem Grundstück meiner Mandantin zulässig sei. Dies war auch im bisherigen Bebauungsplan festgeschrieben, so dass es bis dato keinen Anlass gab, an der Vermarktungsfähigkeit des Autohofes zu zweifeln. Vor dem Hintergrund dieser Angaben und Festsetzungen im Bebauungsplan gab meine Mandantin das Angebot ab und erhielt den Zuschlag. Entgegen der damaligen Zusage und den Festsetzungen im Bebauungsplan soll nun für das Grundstück der EDEKA Handelsgesellschaft Nord GmbH im Rahmen der geplanten Änderung eine Grundstückshöhe von 60 m, mithin eine Verdreifachung der Gesamthöhe zugelassen werden. Ein Gebäude mit entsprechenden Höhen wird automatisch zu einem Blickfang für jeden Autofahrer und LKW-Fahrer. Der von meinen Mandanten mit einer maximal erreichbaren Höhe von 17 Meter hohe Pylon würde, so auch die Ausführungen des Betriebsstofflieferanten, „TOTAL", von potentiellen Kunden nicht mehr wahrgenommen werden. Anders als bisher im Bebauungsplan vorgegeben, würde der Pylon insbesondere nicht mehr als freistehend und einsehbar wahrgenommen werden. Während auf dem Gelände meiner Mandantin kein Werbeeffekt mehr ausgehen kann, wird dem Gelände der EDEKA durch das 60 m hohe Gebäude diese Fernwirkung zugesprochen. Praktisch entfällt damit jede Werbemöglichkeit für die seinerzeit von der Stadt angepriesene und veräußerte	**Kenntnisnahme.** Der Pylon kann weiterhin mit einer maximalen Höhe von 17 m errichtet werden. Die Gebäudehöhe wird für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplans nicht signifikant verändert. Die unterschiedlichen Werte der Gebäudehöhen aus dem Ausgangsbebauungsplan und dem Änderungsplan ergeben sich aus den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten, die heranzuziehen sind. So sind beispielsweise die festgesetzten 20 m Gebäudehöhe aus dem Ursprungsbebauungsplan bezogen auf die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Im Falle der vorliegenden Änderung sind die festgesetzten Gebäudehöhen auf den Normalhöhennullwert zu beziehen. Entsprechend ist der Hinweis in den Text -Teil B- aufgenommen, das die sich die Geländehöhe im Plangebiet in etwa bei 26 m über Normalhöhennull bewegt. Eine Gebäudehöhe von 60 m wird entsprechend nicht ermöglicht. Die Erhöhung der Gebäudehöhen auf 40 m für die Errichtung eines Hochregallagers ist für Industriegebiete zeitgemäß und erforderlich. Zudem ist der Bereich des Hochregallagers in Bezug auf die Gesamtfläche gering, sodass negative Effekte für die Umgebung weitestgehend minimiert werden. Eine Einschränkung der Werbefähigkeit der Nachbarn wird seitens der Stadt nicht gesehen.

	Anregende Stelle/ Institution	Vorschlag zur planerischen Abwägung
	Fläche. Für meine Mandanten drohen im Falle einer entsprechenden Gebäudehöhe daher erhebliche wirtschaftliche Nachteile. Sollte der Bebauungsplan in der jetzt beabsichtigten Höhe gefasst werden, behält sich meine Mandantin ausdrücklich vor, das Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Normenkontrolle gerichtlich überprüfen zu lassen. Ferner werden Schadensersatzansprüche auch wegen Nichteinhaltung der Zusage aus dem Interessenbekundungsverfahren ausdrücklich vorbehalten. Meine Mandantin hätte das Grundstück nicht erworben, wenn die Stadt Ihre Absicht, auf dem Nachbargrundstück derart hohe Gebäudehöhen zuzulassen, offenbart hätte, anstatt „ideale Bedingungen" für einen Autohof anzupreisen.	s.o. Die vorgetragenen Argumente entsprechen nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan.