
 <p>Stadt Neumünster</p>	<h2 style="text-align: center;">48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stock Gelände - Rendsburger Straße“</h2>	
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie erneute Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 a Abs. 3 BauGB im September / Oktober 2020</p>		
	<p>Anregungen</p>	<p><u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung</p>
<p>P01</p>	<p><u>Private Stellungnahme 1</u> <u>28.09.2020</u></p> <p>In vorgenannter Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die Stock Vermögensverwaltung für privatgenutztes Vermögen GbR.</p> <p>Die Stadt Neumünster hat sich entschieden, das Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 83 "Stock- Gelände - Rendsburger Straße" noch einmal vollständig neu durchzuführen. Da die Auslegungszeit insoweit für dieses neue Verfahren bis zum 16. Oktober 2020 festgelegt wurde, sehen wir uns aus Sicherheitsgründen gezwungen, die von unserer Mandantin erhobenen Einwendungen, die wir mit Schreiben vom 08.04.2020 bereits vorgebracht haben, innerhalb der nunmehr gültigen Auslegungsfrist formal noch einmal vorzubringen. Wir möchten hiermit nur sicherstellen, dass die Einwendungen jedenfalls innerhalb der festgelegten Auslegungsfrist auch tatsächlich noch einmal rechtswirksam erhoben sind. Aus diesem Grunde fügen wir als Anlage unsere Stellungnahme vom 08.04.2020 abermals bei und bitten dringend darum, die darin erhobenen Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung im Sinne unserer Mandantin zu berücksichtigen und den Entwurf entsprechend abzuändern. Wir bitten höflich darum, uns den Eingang dieses Schreibens schriftlich zu bestätigen.</p> <p>Den ausgelegten Entwurfsunterlagen entnehmen wir, dass die Anregungen / Einwendungen unserer Mandantin nur zu einem geringen Teil Berücksichtigung gefunden haben. Der ausgelegte Entwurf stellt die aus Sicht der Stadt Neumünster gewünschte Nutzung der überplanten Flächen dar, die zukünftig realisiert werden soll. Wir nehmen zur Kenntnis, dass Sie darauf hinweisen, dass mit der Ausweisung von Nutzungsabsichten im F-Plan keine unmittelbaren Rechtswirkungen und direkten Konsequenzen für die betroffenen Grundstückseigentümer ausgelöst werden. Im Rahmen der erstellten Tabelle, die für die Beteiligung der Behörden erarbeitet wurde (einschließlich der Vorschläge zur Berücksichtigung von Einwendungen/Anregungen) wird hervorgehoben, dass für den betroffenen Eigentümer mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einschränkungen ausgelöst werden.</p> <p>Gleichwohl sind wir beauftragt, an dieser Stelle noch einmal zu verdeutlichen, dass die bloße Reduzierung des Grünstreifens auf 20 m keinesfalls ausreichend sein kann. Unsere Mandantin hält ihre bereits schriftsätzlich vorgetragenen Vorbehalte gegen den Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen weiter in vollem Umfange aufrecht. Unsere Mandan-</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung.</u></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. Es werden keine Einschränkungen ausgelöst und auch keine unmittelbare Rechtskraft mit direkten Konsequenzen entfaltet. Die bestehende Nutzung, vorhandene Zufahrtsmöglichkeiten etc. werden daher 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 Eigentumsschutzes 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 linearen Grünzone, 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 Fort-</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>tin weist darauf hin, dass sie die bloße Reduzierung des Grünstreifens auf 20 m äußerst kritisch betrachtet. Zu berücksichtigen ist, dass unsere Mandantin seinerzeit mündlich einem Grünstreifen im Norden ihres Grundstückes wohlwollend zugestimmt hatte. Hintergrund dieser Zustimmung war allerdings die Tatsache, dass eine Wegeverbindung geschaffen werden sollte, die ja jetzt aber an die Bahnlinie verlegt werden soll. Dies führt aus Sicht unserer Mandantin zu dem nicht akzeptablen Ergebnis, dass an dieser Stelle ein Grünstreifen im Norden ohne Nutzung verblieben ist. Als die Gespräche geführt wurden, war von dem Grünstreifen an der Bahn keine Rede. Für unsere Mandantin ist die Planung daher schon aus diesem Grunde nicht akzeptabel. Die seinerzeitige mündliche Zustimmung zu einem Grünstreifen im Norden stand gewissermaßen unter dem Vorbehalt, dass kein entsprechender Grünstreifen an der Bahn festgelegt wird.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen in unserem Schreiben vom 08.04.2020. Aus unserer Sicht ist es verfehlt, die Anregungen / Einwendungen unserer Mandantin im Wesentlichen mit dem Argument zurückzuweisen, dass die privaten Belange des Eigentumsschutzes durch die Veränderung des Flächennutzungsplanes beschränkt werden. Es mag zutreffen, dass die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten erst später auf der Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanes erfolgen. Trotzdem kann doch realistischerweise nicht von der Hand gewiesen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Wenn also auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes bestimmte Nutzungszwecke (z.B. Grünstreifen an der Bahn) in die Festlegungen des Flächennutzungsplanes einfließen, dann wird dadurch die Wahrscheinlichkeit, dass sich aus dieser Festsetzung später auch eine Festsetzung im Bebauungsplan entwickelt, dramatisch erhöht.</p> <p>Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes also werden die Eigentümerinteressen unserer Mandantin massiv beeinträchtigt. Diese mittelbaren Folgewirkungen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden sind, müssen auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits in die Überlegungen der Stadt Neumünster einfließen.</p> <p>Es ist aus unserer Sicht absolut verfehlt, diese gesamte Thematik in das nachgelagerte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zeitlich zu verlagern. Unsere Mandantin hat beachtliche Einwendungen vorgetragen, die sich generell gegen die Festsetzung des Grünstreifens richten, nicht nur</p>	<p>entwicklung des Siedlungsgebietes (Wohnraumvorsorge) werden die Allgemeinbelange als gewichtig angesehen.</p> <p>Obgleich im Zuge der Abwägungsentscheidung den öffentlichen Belangen auch weiterhin der Vorrang eingeräumt wird, wurde die Breite des geplanten Grünstreifens im Zuge des Abwägungsprozesses aufgrund des vorausgegangenen Verfahrensschrittes auf 20 m verringert, um damit den ggf. auftretenden Einschränkungen, welche sich durch die aus der Flächennutzungsplanänderung entwickelnden verbindlichen Bauleitplanungen ergeben könnten, auf ein hinnehmbares Maß zu verringern. Die Stadt Neumünster kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer weiteren Verringerung der Breite des Grünkorridors oder gar bei gänzlichem Verzicht darauf, sich die städtebaulichen Ziele (Grünvernetzung, straßenunabhängige Wegeverbindung – Veloroute, Klimaschutz, Naherholung, Aufenthaltsqualität etc.) nicht mehr sinnvoll erreichen ließen. Die gewählte Breite von 20 m stellt einen angemessenen Kompromiss dar. Im Übrigen ergibt sich gemeinsam mit dem am nördlichen Gebietsrand verorteten Grünstreifen eine Gesamtbreite von etwa 35 m. Dies entspricht der im bisher gültigen Flächennutzungsplan am nördlichen Gebietsrand ausgewiesenen Breite des Grüngürtels.</p> <p>Die privaten (wirtschaftlichen) Interessen wurden im Zuge der vorliegenden Abwägung berücksichtigt und in angemessenem Maß einbezogen. Aussagen von Wertminderungen o.ä., die ggf. beim Verkauf von Flächen eine Rolle spielen können, sind zum jetzigen Zeitpunkt rein spekulativ und aufgrund der unverbindlichen Rechtsnatur der Flächennutzungsplandarstellungen nicht bewertbar.</p> <p>Die Einschätzung hinsichtlich der sich aus der Flächennutzungsplanänderung ergebenden „unmittelbaren Konsequenzen“, welche Einschränkungen für die Weiternutzung der bestehenden Betriebe oder den Verkauf der Flächen bedeuten würden, wird nicht geteilt.</p> <p>Da kein Abwägungsmangel vorliegt, ist festzustellen, dass die planende Kommune 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. auf das durchgeführte Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB ermittelt und im Zuge des Abwägungsprozesses bewertet. Die in Teilen vorrangige Einräumung von öffentlichen Belangen ist daher rechtlich nicht zu beanstanden. Das Ergebnis ist Folge einer planerischen Abwägungsentscheidung der Stadt</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>gegen die festgesetzte Breite des Grünstreifens. Die Vorbehalte unserer Mandantin bleiben also aufrechterhalten. Weite Teile des baulichen Bestandes auf den Grundstücken unserer Mandantin werden durch die festgesetzte Fläche des Grünstreifens betroffen. Wir verweisen abermals darauf, dass insbesondere die Zufahrt zu den Grundstücken durch den festgesetzten Grünstreifen betroffen ist. Es ist bislang nicht zu erkennen, dass diese Gesichtspunkte bei den Überlegungen der Stadt Neumünster hinreichend berücksichtigt wurden. Unsere Mandantin hat natürlich ein großes Interesse daran, die Grundstücksflächen selbst profitabel wirtschaftlich zu benutzen oder die wirtschaftliche Nutzbarkeit weiterzuentwickeln.</p> <p>Selbst dann, wenn unsere Mandantin sich dazu entscheiden sollte, die Grundstücksflächen auf dem Markt gegenüber Investoren zum Kauf anzubieten, wirken sich die jetzt von der Stadt Neumünster beabsichtigten Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung des Grünstreifens, massiv aus. Wir verweisen insoweit auf die Ausführungen in unserer schriftlichen Stellungnahme, die diesem Schreiben abermals beigefügt ist.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Grünfläche wird unsere Mandantin die Nutzbarkeit der davon betroffenen Grundstücksflächen letztlich vollständig entzogen.</p> <p>Durch die Festsetzung des Grünstreifens wird, auch wenn dieser nunmehr etwas schmaler gestaltet werden soll, eine profitable Nutzbarkeit der betroffenen Fläche, aber auch der hinter der Grünfläche liegenden Grundstücksteile vollständig aufgehoben. Wenn diese Gesichtspunkte nicht hinreichend berücksichtigt werden und der Plan entsprechend abgeändert wird, werden die Eigentümerinteressen unserer Mandantin letztlich ignoriert.</p> <p>Wir möchten deshalb dringend daran appellieren, auf die Festsetzung des Grünstreifens vollständig verzichten.</p> <p>Es ist zwingend notwendig, hierzu Alternativen zu entwickeln und die Festsetzung eines Grünstreifens an der Bahnlinie zu unterlassen.</p>	<p>Neumünster als Ausdruck ihrer Planungshoheit und entspricht der gesetzlich vorgesehenen Abwägung.</p> <p>Es besteht daher keine Notwendigkeit zur Änderung der dargelegten Planungsinhalte. Die getroffenen Darstellungen in ihrer jetzigen Form werden beibehalten.</p>
01	<u>Eisenbahn-Bundesamt</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
06	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
07	<u>Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<u>Holstein, Abt. VII 4, Verkehr und Straßenbau, über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg</u>	
08	<u>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
13	<p><u>Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Neumünster 29.09.2020</u></p> <p>Wir begrüßen die Ausweisung des östlichen Teils des Stock-Geländes in seinen überwiegenden Teilen als „urbanes Gebiet“ und die Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenzen im „Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung“.</p> <p>Wir halten aber unsere Bedenken weiterhin aufrecht, im westlichen Teil des Stock-Geländes im Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung von „gewerbliche Baufläche (G)“ auf „gemischte Baufläche (M)“ abzuändern. Dieses Areal wird als „Stock-Gewerbepark“ nach wie vor ausschließlich gewerblich genutzt. Der Hinweis auf die trotz der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin gegebene Zulässigkeit von Vorhaben in „§ 34 BauGB-Fällen“ kann den dort ansässigen Unternehmen keine Sicherheit im Sinne es dynamischen Bestandsschutzes bieten. Angesichts der sich auch in Neumünster deutlich abzeichnenden Gewerbeflächenknappheit halten wir es auch nicht für angebracht, dabei von einer Umwandlung in eine „hochwertige Nutzung“ zu sprechen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß § 5 BauGB 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. 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 bestehenden Nutzungen können daher auch weiterhin erhalten bleiben. Es werden keine unmittelbaren Einschränkungen durch die Flächenausweisungen ausgelöst.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung zur künftigen Entwicklung des Gesamtareals ist darauf ausgerichtet, den Nutzungsschwerpunkt mittel- und langfristig anstatt auf der bisherigen rein gewerblichen Prägung auf eine Mischnutzung zu legen bzw. verstärkt auch das Wohnen zu ermöglichen. Neben dem Bedarf an innerstädtischem Wohnen und Arbeiten wird diese angestrebte Wandlung auch durch die städtebauliche Einbindung des Flächenpotenzials in dessen Umfeld (u. a. die nördlich angrenzenden, teils reinen Wohngebiete) begründet.</p>
14	<p><u>Handwerkskammer Schleswig-Holstein 22.09.2020</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen hiermit mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben wird durch die getroffenen Flächendarstellungen weder vorbereitet noch beabsichtigt.</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
15	Bundesnetzagentur	Keine Stellungnahme abgegeben.
16	<p><u>DB Netz AG, Kiel</u> <u>28.09.2020</u></p> <p>Zu den o.a. Bauvorhaben werden von uns keine Anregungen vorgetragen. Die von uns zu vertretenden Belange werden nicht berührt. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Jedoch gilt der Hinweis, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke (Strecke 1041 Neumünster – Heide) nicht gefährdet oder gestört werden darf.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der angrenzenden Bahnstrecke sind bekannt und im Zuge zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungsplan) in den betroffenen Bereichen entsprechend zu beachten.</p>
17	<p><u>Deutsche Bahn AG, DM Immobilien</u> <u>Region Nord</u> <u>09.10.2020</u></p> <p>Gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sowie Bebauungsplan Nr. 83 bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs an den angrenzenden Strecken nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe zrwd@deutschebahn.com.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eine Zunahme an Zugzahlen bei Tag und Nacht ist nicht auszuschließen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der angrenzenden Bahnstrecke sind bekannt und im Zuge zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungsplan) in den betroffenen Bereichen entsprechend beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Lärmprognose untersucht; eine Bewertung erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht), die nötigen Darstellungen wurden getroffen. Eine konkrete Untersuchung aller evtl. aus dem Bahnbetrieb hervorgerufenen Immissionen erfolgt auf der Ebene der räumlich angrenzenden verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Die zu erwartenden Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen einer Lärmprogn-</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung im Geltungsbereich (in unmittelbarer Nähe zur Strecke) sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten sind. Die DB AG übernimmt grundsätzlich keine Abstandsflächen.</p> <p>Wir bitten um Zusendung einer Kopie der Satzung bzw. Abwägung zum gegebenen Zeitpunkt.</p>	<p>nose untersucht. Aufgrund dessen sind in der Flächennutzungsplanänderung entsprechende Darstellungen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)“ vorgenommen worden, die bei zukünftigen verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungsplan) in den betroffenen Bereichen zu beachten sind.</p> <p>Die rechtlichen Anforderungen an eine Abwägung sind bekannt und bei zukünftigen verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungsplan) stets zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Mitteilung der Prüfergebnisse ist gesetzlich vorgeschrieben und erfolgt nach Abschluss der Bauleitplanverfahren.</p>
18	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>14.09.2020</u>	<u>Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</u>
21	<u>Stadtwerke Neumünster Beteiligungen GmbH</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
22	<u>Stadtwerke Neumünster GmbH</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
39	<u>Eisenbahngesellschaft Altona – Kaltenkirchen – Neumünster</u> <u>30.09.2020</u>	<u>Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</u>
51	<u>Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht,</u> <u>Abt. Natur und Umwelt</u> <u>15.10.2020</u> <u>Untere Naturschutzbehörde</u>	<u>Nichtberücksichtigung.</u> Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes: Im Frühjahr wurde noch im PU-Ausschuss der Entwurf der F-Plan Änderung dahingehend angepasst, dass die Funktionsreduktion des nördlichen Grünstreifens auf eine sackgassenartige Wegeverbindung in 15 m Breite mit Spielplatz, aber ohne Biotopverbundfunktion, durch eine parkartige Grünfläche entlang der Bahntrasse am Südrand des Plangebietes ergänzt wurde. In der PU-Sitzung wurde die Breite dieses südlichen Streifens extra wegen der beabsichtigten Biotopverbundspangenfunktion zwischen Stadtpark und der Messeachse von 15 m auf 30 m Breite erweitert.</p> <p>Wir sind nun sehr erstaunt, dass der aktuelle Entwurf diese Grünfläche wieder auf eine 20 m breite Trasse zurücksetzt. Mit dieser Breite inkl. integriertem Fuß- und Radweg ist ein Biotopverbund auf dieser langen Strecke nicht möglich und auf eine Alibifunktion beschränkt.</p> <p>In der im September 2020 von der Ratsversammlung beschlossenen ökologischen Leitlinie für die Bauleitplanung wird in Teil I, Buchstabe A, Ziff.1 festgeschrieben: „Bei der Entwicklung neuer Baugebiete ist die Freihaltung der Biotopverbundachsen und der lokalen Grünachsen als eine bedeutende Zielsetzung in die Abwägung einzustellen.“</p>	<p>In dem Vorentwurf zur FNP-Änderung, aufgrund dessen die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden, war entlang der Bahntrasse – wie im bisherigen Flächennutzungsplan – keine lineare Grünzone enthalten. Zur Berücksichtigung u. a. auch der Belange des Biotopverbundes wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen ein 15 m breiter Korridor aufgenommen. Im Zuge der Entwurfsbilligung hat sich der Planungs- und Umweltausschuss mehrheitlich für eine Breite des Grüngürtels von 30 m ausgesprochen, woraufhin der Entwurf geändert wurde. Die anschließende Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zeigte, dass die letztgenannte Breite im Abwägungsergebnis nicht haltbar ist. Die privaten Belange (künftige Grundstücksverfügbarkeit für bauliche Nutzungen usw.) wären unverhältnismäßig stark berührt. Ein Grüngürtel in einer Breite von 20 m stellt einen Kompromiss dar: Die „Belastungen“ der privaten Eigentümer werden auf ein hinnehmbares Maß gemindert; gleichzeitig kann die städtebauliche Zielsetzung (Grünverbindung usw.) umgesetzt werden. Ein 20 m breiter Korridor im innerstädtischen Siedlungsraum ist deutlich mehr als „eine Alibifunktion“.</p> <p>Im Übrigen unterliegt eine Bauleitplanung immer einem dynamischen Entwicklungsprozess, in dessen Verlauf sich Planungsinhalte - insbesondere vor dem Hintergrund des gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungsprozesses verändern können. Bei der gewählten Breite des Grünkorridors lassen sich die zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele (Grünvernetzung, straßen-unabhängige Wegeverbindung – Veloroute, Klimaschutz, Naherholung, Aufenthaltsqualität etc.) 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 gültigen Flächennutzungsplan am nördlichen Gebietsrand ausgewiesenen Breite des Grüngürtels.</p> <p>Die zitierte „ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung“ wurde zeitlich deutlich nach den jahrelangen Abstimmungsprozessen zu den Planinhalten für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 83 beschlossen und kann daher im vorliegenden Fall nicht (nachträglich) uneingeschränkt angelegt werden. Dennoch werden wesentliche Empfehlungen der Leitlinie in der vorliegenden Planung umgesetzt. Gleichzeitig wird klargestellt, dass die genannte Leitlinie nicht den Charakter einer örtlichen Bauvorschrift entsprechend des § 84 LBO-SH hat. Jede Empfehlung daraus unterliegt im</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>Die untere Naturschutzbehörde fordert deshalb, aus fachlichen Gründen und zur Erreichung der beschlossenen ökologischen Ziele, mindestens die Beibehaltung des 30 m-Streifens, der unabdingbar ist für die funktionale Umsetzung des Biotopverbundes. Wirklich sinnvoll wäre aus fachlichen Überlegungen die Erweiterung des grünen Bandes bis an die Gebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 83, um zumindest in einigen Abschnitten eine größere Tiefe des Grünstreifens für den Biotopverbund zu erreichen.</p> <p>Zur Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 83: ...</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> ...</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Im Bereich des B-Plans 83 wurde 2014 eine Sanierung des Betriebsgeländes der Fa. Stock Guss durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass die Vorsorgewerte für Zink in einigen Bereichen überschritten wurden. 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 Stockvermögensverwaltung GbR und liegen im Bereich des F-Plans. In diesen Bereichen sind Grundwasserunreinigungen durch Lösemittel bekannt. Der Umfang der Schäden ist noch nicht abschließend erkundet. Zurzeit wird von kleineren Schäden ausgegangen, so dass der Aufstellung eines F-Planes von Seiten der uBB zugestimmt werden kann. Spätestens bei Aufstellung eines B-Planes oder Änderung der Nutzung sollte der Schaden abschließend untersucht und ggf. saniert werden.</p>	<p>konkreten Planungsfall der Abwägung, was aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch nicht anders sein darf.</p> <p>Nichtberücksichtigung, s.o.</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, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt und es wird, in Abstimmung mit der UBB, ein entsprechender Bodenaustausch vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind erst für die nachfolgende Ebene des Bebauungsplanes zum Westteil des Stock-Geländes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.</p> <p>Aufgrund des zurzeit bekannten geringen Umfangs der Bodenbelastungen wird von einer Kennzeichnung der Fläche nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB abgesehen. Die zuständige Fachbehörde wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur weiteren Erkundung und Bewertung eingeschaltet.</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
53	Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht, Abt. Bauaufsicht / Untere Bauaufsichtsbehörde 18.09.2020	Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.
54	Fachdienst Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz 18.09.2020	Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.
55	Fachdienst Bürgerservice, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Straßenverkehrsangelegenheiten 14.09.2020	Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.
56	Fachdienst Schule, Jugend, Kultur und Sport, Abt. Schule und Sport	Keine Stellungnahme abgegeben.
60	Fachdienst Frühkindliche Bildung	Keine Stellungnahme abgegeben.
81	<p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes SH, Abt. Landesplanung 21.09.2020</p> <p>Vom Stand des Verfahrens (erneute 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 18. März 2020 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass den mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Zustimmung hatte ich mit dem Hinweis auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche verbunden. Zudem hatte ich darauf hingewiesen, dass eine Konkretisierung der in den einzelnen Teilgebieten des urbanen Gebietes zulässigen Einzelhandelsbetriebe zwischen 100 und 600 m² Verkaufsfläche bezüglich der zulässigen Warensortimente konsequenterweise auf der Grundlage der ‚Neumünsteraner Sortimentsliste‘ entsprechend der Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet erfolgen sollte.</p> <p>Folgende wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeu-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planungsinhalte und Sachverhalte werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	<p>tung wären, sind gegenüber dem Stand der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 5. März 2020 vorgenommen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans 1990 soll im südöstlichen Teil des Plangebietes auf die Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘ zugunsten der Darstellung einer gemischten Baufläche verzichtet werden. • Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 soll in den Teilgebieten 1 – 6 des urbanen Gebietes die bisher geplante Einzelhandelssteuerung, gegliedert nach den verschiedenen Teilgebieten, aufgegeben werden. Stattdessen soll in den Teilgebieten 3 – 6 des urbanen Gebietes Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und in den Teilgebieten 1 und 2 Einzelhandel auf das Erdgeschoss beschränkt und nur solche Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, die kein zentrenrelevantes Kernsortiment nach Nr. 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste aufweisen. <p>Innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel/Nahversorgung“ sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weiter differenziert bzw. konkretisiert werden, ohne dabei wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung vorzunehmen. Zudem soll durch die Aufnahme einer entsprechenden Erläuterung in Ziffer 2.1 der Begründung („Lebensmitteldiscounter / -vollsortimenter“) dem Hinweis des Referates für Städtebau und Ortsplanung, dass eine Differenzierung zwischen einem Discounter und einem Lebensmittelmarkt mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen bauplanungsrechtlich nicht haltbar ist, entsprochen werden.</p> <p>Die Änderungen führen gegenüber dem Stand der landesplanerischen Stellungnahme vom 18. März 2020 zu keiner grundsätzlich anderslautenden Bewertung.</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 weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Auf die Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Ermittlung der Verkaufsfläche weise ich erneut gesondert hin.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfor-</p>	<p>Die Planungsgrundlagen und –inhalte werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Planungsgrundlagen und –inhalte werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Die Planungsgrundlagen und –inhalte werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Berücksichtigung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	<u>Vorschlag zur Berücksichtigung</u> / Begründung
	dernisse 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	<u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume Und Integration des Landes SH, Städtebau und Ortsplanung</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
83	<u>Investitionsbank des Landes SH</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
84	<u>Handelsverband Nord</u> <u>13.10.2020</u> Herzlichen Dank, dass wir erneut die Gelegenheit bekommen, zu den o.a. Planungen Stellung zu nehmen. Wir haben dies zuletzt unter dem 07.04.2020 getan. Den dort gemachten Ausführungen haben wir im neuerlichen Beteiligungsverfahren nichts hinzuzufügen. Wir verweisen damit auf unser Schreiben vom 07.04.2020 und machen den Inhalt zum Gegenstand dieser erneuten Anhörung. Unser Schreiben vom 07.04.2020 haben wir noch einmal angehängt.	<u>Kenntnisnahme.</u> Die abgegebenen Hinweise sind ausschließlich für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend bewertet und ggf. beachtet.
85	<u>Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V.</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
86	<u>Wirtschaftsagentur Neumünster</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
88	<u>Polizeidirektion Neumünster</u> <u>18.09.2020</u>	<u>Keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</u>
89	<u>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst</u> <u>25.09.2020</u> In der o.a. Gemeinde / Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. 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.	<u>Kenntnisnahme.</u> Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind ausschließlich für die Ebene des Bebauungsplanes relevant und werden dort entsprechend behandelt.
90	<u>Leiter der vhs-Sternwarte Neumünster</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
96	<u>Stadtteilbeirat Gartenstadt</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie (wiederholte) Beteiligung der Behörden usw. nach § 4 Abs. 2 BauGB im September / Oktober 2020

	Anregungen	Vorschlag zur Berücksichtigung / Begründung
100	<u>Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Neumünster</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
101	<u>Seniorenbeirat der Stadt Neumünster</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>
102	<u>Behindertenbeauftragter der Stadt Neumünster</u> <u>12.09.2020</u> Bitte beachten Sie die 1te Stellungnahme. Erneut wird gebeten nach den Richtlinien der Erklärung von Barcelona zu verfahren, besonders durch Einbau von Fahrstühlen usw. im mehrgeschossigen Bau. Bitte genügend „behindertengerechte Parkplätze“ vorhalten.	<u>Kenntnisnahme.</u> Die Ausführungen der „Erklärung von Barcelona“ sind auf Ebene der nachgeordneten Objektplanung mit einzubeziehen.
103	<u>Kinder- und Jugendbeirat der Stadt Neumünster</u>	<u>Keine Stellungnahme abgegeben.</u>