

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsgliederung der Sonstigen Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO 1 „Einkaufszentrum“

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet, Teilgebiet SO 1, dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben (Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben).
- 1.1.1 Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m² inklusive Mall und Eingangsbereich.
Folgende Nutzungen sind innerhalb dieser maximalen Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei die festgesetzten maximalen Verkaufsflächen betriebsübergreifend innerhalb der Betriebe nach Ziffer 1.1.2 und 1.1.3 gelten.
- 1.1.2 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis maximal 4.400 m² Gesamtverkaufsfläche mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen:
Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (siehe Nr. 1.1 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 4.000 m² Verkaufsfläche
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (siehe Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 300 m² Verkaufsfläche
sonstige Randsortimente auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen:
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (siehe Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche
Bekleidung (siehe Nr. 2.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu maximal 900 m² Verkaufsfläche
Schuhe / Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme (siehe Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste) bis zu insgesamt maximal 500 m² Verkaufsfläche
sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste bis zu maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment
nicht-zentrenrelevante Sortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste bis zu maximal 800 m² Verkaufsfläche je Sortiment
- 1.1.4 Zulässig sind:
Handwerksbetriebe,
Dienstleistungsbetriebe und
Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.1.5 Außerhalb des Gebäudes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind weitere Nutzungen zulässig:
Saisonartikelstände auf einer Grundfläche von bis zu insgesamt maximal 110 m²,
mobile/temporäre Verkaufsstände (wie z. B. Imbiss, Eiswaagen) auf einer Grundfläche von bis zu insgesamt maximal 50 m² sowie
Tankstelle und Waschstraße.

SO 2 „Einzelhandel und Gewerbe“

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels, nicht-großflächigen Einzelhandels und gewerblichen Nutzungen und gliedert sich in die Teilgebiete SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“ und in das Teilgebiet SO 2.2 „nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“.

SO 2.1 „Lebensmitteldiscounter“

- 1.2 Das Sonstige Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.1, dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters.
- 1.2.1 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m².
Sonstige Randsortimente sind auf maximal 15 % dieser Gesamtverkaufsfläche zulässig, davon sonstige zentrenrelevante Randsortimente der Neumünsteraner Sortimentsliste auf maximal 10 % dieser Gesamtverkaufsfläche.
- 1.2.2 Zulässig ist an den in der Planzeichnung (Teil A) mit (Δ) gekennzeichneten Standorten die Errichtung von zwei Werbepylonen zuzüglich des an der Zufahrt Stoverweg 40 im Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.1, bestehenden Werbepylons mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m².

SO 2.2 „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“

- 1.3 Das Sonstige Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.2, dient der Unterbringung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe.
- 1.3.1 Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche (siehe Nr. 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste),
sonstige Gewerbebetriebe aller Art i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- 1.3.2 Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, wenn Spielhallen eine Spielfläche von 100 m² und Wettbüros eine Nutzfläche von 100 m² nicht überschreiten.
- 1.3.3 Unzulässig sind Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist.
- 1.4 **Definition der Verkaufsfläche**
Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (vgl. Urteil BVerwG 4 C 14.04 vom 24. November 2005)
- 1.5 **Neumünsteraner Sortimentsliste**
Sämtliche Sortimentsangaben beziehen sich auf die Neumünsteraner Sortimentsliste, entnommen aus der Fortschreibung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept; Junker & Kruse, gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 22.11.2016:

Nr.

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

- 1.1 Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- und Fleischereiwaren,
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- 1.2 Schnittblumen
- 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel,
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- 1.4 Zeitungen und Zeitschriften

2. Zentrenrelevante Sortimente

- 2.1 Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- 2.2 Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung und Wäsche)
- 2.3 Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- 2.4 Glaswaren, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren,
- 2.5 Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör,
Musikinstrumente und Zubehör,
Sammlerbriefmarken und -münzen
- 2.6 Sportbekleidung und -schuhe,
Sportartikel und Sportkleingeräte,
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- 2.7 Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen, Dekostoffe,
Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen
- 2.8 Elektrokleingeräte
- 2.9 Unterhaltungselektronik und Zubehör,
Telekommunikation und Zubehör,
Fotoartikel, Bild- und Tonträger,
Computer und Zubehör
- 2.10 Sanitätsartikel, Optik, Augenoptik, Hörgeräte
- 2.11 Uhren, Schmuck
- 2.12 Kosmetik- und Parfümerieartikel
- 2.13 Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Wolle
- 2.14 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen

3. Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Liste)

- 3.1 Möbel (inkl. Küchen)
Bettwaren, Matratzen
- 3.2 Teppiche (Roll- und Einzelware), Bodenbeläge,
Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge,
Elektroinstallationsmaterial, Installationsmaterial,
Farben, Lacke, Fliesen,
Lampen, Leuchten und Leuchtmittel, Tapeten,
Gartenartikel und -geräte (inkl. Polsterauflagen für Gartenmöbel)
- 3.3 Kamine und Kachelöfen
KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör, inkl. Kindersitze
Maschinen, Werkzeuge
Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße, Terrakotta (Outdoor)
Sanitärartikel, Rollläden und Markisen
- 3.4 Elektrogroßgeräte,
Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte,
Büromaschinen,
Kinderwagen
- 3.5 Angler- und Jagdartikel, Waffen, Reitsportartikel,
- 3.6 Zoologische Artikel, lebende Tiere, Heimtier- und Kleintierfutter
- 3.7 Erotikartikel
- 3.8 Kraftfahrzeuge
- 3.9 Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. der Anlagenabschluss.

2.2 Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 kann die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.

2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 setzt sich die in der Nutzungsschablone festgesetzte Gesamt - Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt) aus der Grundfläche des Hauptgebäudes und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zusammen. Eine Überschreitung dieser GRZ-Gesamt ist nicht zulässig.

2.3.2 Im Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 1, darf die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und im Teilgebiet SO 2.1 mit festgesetzter abweichender Bauweise $> a <$ sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.2, mit festgesetzter abweichender Bauweise $> a <$ sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO einerseits Gebäude in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig und andererseits darf auf die östliche Grundstücksgrenze zum Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.1, gebaut werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.1, ist die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen auch innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

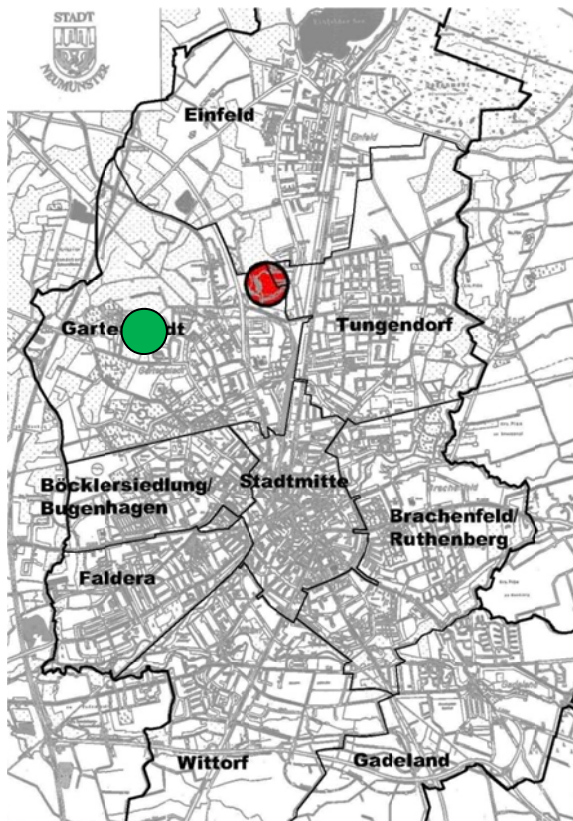
5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.1, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers des östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes Stoverweg 40 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr / Unfallfahrzeuge festgesetzt.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, Teilgebiet SO 2.1, ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit / Stadt Neumünster festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen derart zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze mindestens ein Baum entfällt. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden, sofern nicht eine planzeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 42 erfolgt. Es sind geeignete mittel- bis großkronige standortgerechte heimische Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang (12/14 cm Stammumfang bei schwachwüchsigen Arten) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind umgehend in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)



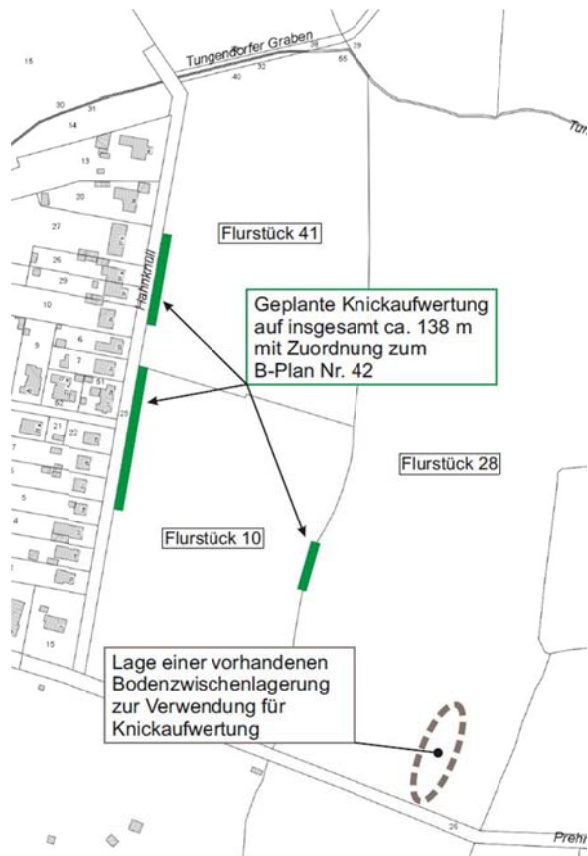
Übersichtsplan:

Eingriffsort



und Lage

der externen Ausgleichsmaßnahme



Maßnahme:

Aufwertung und „Instandsetzung“ von degenerierten Knickabschnitten auf insgesamt 138 m Länge, bestehend aus unterschiedlich langen Lücken im Gehölzbewuchs der vorhandenen Knicks an der westlichen Seite der Flurstücke 41 (Flur 10) und 10 (Flur 30) sowie 28 (Flur 10) und östliche Seite des Flurstücks 10 (Flur 30) (alle Gemarkung 4726 NMS-6296).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet, Teilgebiet SO 2.1, sind Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage um maximal 1,0 m überschritten werden darf
und
in Form dreier Werbepylonen mit einer Höhe von jeweils maximal 7,0 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der untermittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und einer Werbefläche von 4 m² je Seite und je Pylon, wobei beleuchtete Werbeanlagen in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen sind.
- 1.2 Unzulässig sind in allen Teilgebieten der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete
- Werbeanlagen auf Dächern,
 - Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

2. Einfriedungen

- 2.1 Geschlossene Grundstückseinfriedigungen (im Sinne „blickdicht“) wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der untermittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- 2.2 Die an die Landesstraße L 328 angrenzenden Baugrundstücke sind entlang dieser lückenlos einzufriedigen.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit ausgeführt werden.

Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sondergebiet Baeyerstraße (a+b-Center)“ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 einschließlich dessen rechtswirksamen Änderungen und des Bebauungsplanes Nr. 59 durch diesen Bebauungsplan Nr. 42 ersetzt.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 ergebende Kompensationsbedarf für die planungsrechtlich gegenüber bestehendem Planrecht zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft (Verlust eines Baumes und von 87 m Feldhecke als gesetzlich geschützter Knick) wird außerhalb des Plangeltungsbereiches durch Aufwertung und „Instandsetzung“ von degenerierten Knickabschnitten auf insgesamt 138 m Länge, bestehend aus unterschiedlich langen Lücken im Gehölzbewuchs der vorhandenen Knicks an der westlichen Seite der Flurstücke 41 (Flur 10) und 10 (Flur 30) sowie 28 (Flur 10) und östliche Seite des Flurstücks 10 (Flur 30) (alle Gemarkung 4726 NMS-6296) abgelöst.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittelfunde:

Im Plangebiet können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster unverzüglich zu unterrichten.

Anbauverbotszone zur Landesstraße L 328:

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. (StrWG) gelten folgende Anbauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 328, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße 328, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 328 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.