

**Satzung der Stadt Neumünster über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ für das Gebiet beiderseits der Straße Freesenburg zwischen der Grünachse am Baumschulengraben, dem Kleingartenweg und den Grundstücken an der Wasbeker Straße (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Sondergebiet Freesenburg“) im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen**

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 21 G des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

§ 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVObI. Schl.-H., S. 264).

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 21 G des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GVObI. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom  
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 158 2. Änderung „Gewerbegebiet Freesenburg“ für das Gebiet beiderseits der Straße Freesenburg zwischen der Grünachse am Baumschulengraben, dem Kleingartenweg und den Grundstücken an der Wasbeker Straße im Stadtteil Böcklersiedlung / Bugenhagen bestehend aus dem Text (Teil B) erlassen:

## **Die textlichen Festsetzungen (Teil B) hinsichtlich**

### **- Art der baulichen Nutzung**

### **- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**werden wie folgt geändert:**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 9 BauGB, BauNVO**

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Sondergebiet (SO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Obergrenze von insgesamt 45.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die nachstehend aufgeführten Betriebsarten sind ausschließlich in folgenden Teilgebieten zulässig:

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Holzfachmarkt                                                | im Teilgebiet A   |
| - Möbelmarkt                                                   | im Teilgebiet B 1 |
| - Leuchtenmarkt                                                | im Teilgebiet B 1 |
| - Baby Fachmarkt                                               | im Teilgebiet B 1 |
| - SB-Warenhaus mit angegliederter Shop-Zone und SB-Discountern | im Teilgebiet B 2 |
| - Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt                          | im Teilgebiet B 3 |

Für die nachstehend aufgeführten Betriebsarten gelten folgende Verkaufsflächenobergrenzen:

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Möbelmarkt                          | 22.000 m <sup>2</sup> |
| - Holzfachmarkt                       | 5.000 m <sup>2</sup>  |
| - Leuchtenmarkt                       | 1.200 m <sup>2</sup>  |
| - Babyfachmarkt                       | 1.000 m <sup>2</sup>  |
| - Farben-, Tapeten-, Teppichfachmarkt | 3.500 m <sup>2</sup>  |
| - SB-Discounter                       | 1.000 m <sup>2</sup>  |

Im Sondergebiet (SO) ist der Vertrieb von folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig:

- Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren
- Glas, Porzellan, Keramik
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck und Silberwaren
- Foto, Optik
- Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmittel, Computer
- Bücher, Tonträger, Musikalien
- Spielwaren, Sportartikel
- Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und -dekoration

Im Einzelfall können innenstadtrelevante Warensortimente als untergeordnete Nebensortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 20 %, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> je Betrieb, zugelassen werden.

Abweichend von den grundsätzlichen Beschränkungen der Warensortimente ist für den Betrieb eines Möbel- und Einrichtungshauses der Handel mit Einrichtungsgegenständen aller Art, einschließlich Elektrogeräten für Einbauküchen, Leuchten sowie Teppichen zulässig. Ebenfalls zulässig ist der Handel mit den in Einrichtungshäusern üblichen Rand- und Zubehörsortimenten. Die genannten Sortimente sind nur zulässig, wenn sie innerhalb des Gesamtbetriebes eines Einrichtungshauses vertrieben werden und insgesamt einen Flächenanteil von 15 %, maximal 2.000 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Abweichend von den grundsätzlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Warensortimente ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt o. ä.) mit einer Verkaufsfläche bis zu 6.000 m<sup>2</sup> zulässig. Von der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche ist ein Flächenanteil von mindestens 75 % dem Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln (Food-Artikel) vorbehalten. Auf dem restlichen Flächenanteil von höchstens 25 % der realisierten Verkaufsfläche ist der Betrieb von mittel- bis langfristigen Bedarfsgütern mit Innenstadtrelevanz zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus angegliedert werden (Shop-Zone). Innerhalb dieser Zone kann der Vertrieb innenstadtrelevanter Warensortimente auf einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Der Anteil der innenstadtrelevanten Warensortimente darf 300 m<sup>2</sup> / Betrieb nicht überschreiten.

Für die sonstigen Gewerbebetriebe im Sondergebiet (SO) gelten die allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften über Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO und die Ausnahmegesetze über Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Ausnahmegesetze bezüglich der vorgenannten Wohnungen gelten auch für Einzelhandelsbetriebe.

Im Sondergebiet (SO) können folgende sonstige Gewerbebetriebe mit Dienstleistungs- und Reparaturangebot ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem SB-Warenhaus o. ä. angegliedert werden:

- Schuhreparatur
- Schlüsseldienst
- Reinigungsdienst
- Bankfiliale
- Reisebüro

Die Bruttogeschossfläche der vorgenannten Betriebe sind auf die zulässige Bruttogeschossfläche für die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit der Obergrenze von 3.000 m<sup>2</sup> anzurechnen.

## **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Im Sondergebiet (SO) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit einheimischen standortgerechten Bäumen (Mindestumfang 16 – 18 cm) in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden. Bäume in anschließenden begehbaren Flächen können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

### **Fassadenbegrünung**

An der Ostfassade im Teilgebiet B 2 des SB-Warenhauses mit angegliederter Shop-Zone und SB-Discountern ist auf einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> eine Fassadenbegrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Sondergebiet (SO) sind 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.