



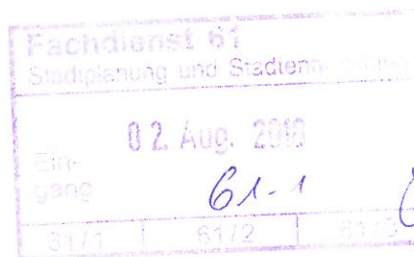
EMIL KÖSTER GMBH

GRUNDSTÜCKSVERWALTUNG

Anlage 02

Emil Köster GmbH, Haart 224, 24539 Neumünster

Stadt Neumünster
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Herrn Bernd Heilmann
Brachenfelder Straße 1 - 3
24534 Neumünster



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Ba

Neumünster
27. Juli 2018

Sehr geehrter Herr Heilmann,

Hiermit beantragen wir als Vertreter des Grundeigentümers, Emil Köster GmbH eine einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ für das Teilgebiet C im Sondergebiet SO 1, und zwar ausschließlich bezogen auf die bestehenden textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung.

Nachdem der Famila-Markt in seinen neuen Standort im Störpark umgezogen ist, stehen die vorhandenen Gebäude im Teilgebiet C des Sondergebiets 1 für anderweitige Nachnutzungen zur Verfügung. Lt. geltendem B-Plan sind in diesem Teilgebiet insgesamt max. 4.500 qm Verkaufsfläche zulässig.

Beabsichtigt ist, hier unter anderem jeweils eine Filiale des Dänischen Bettenlagers sowie des Fachmarktes Rusta anzusiedeln. Beide Betriebe entsprechen mit ihrem eindeutigen Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Verkaufssortimente den in diesem Teilgebiet zulässigen Betriebstypen.

Bei beiden Betrieben werden zudem anteilig zentrenrelevante Sortimente veräußert, was nach bestehendem Planrecht ebenfalls bis zu einer Schwelle von insgesamt max. 450 qm Verkaufsfläche zulässig ist.

Zusammengenommen halten beide Vorhaben die o.g. Schwelle von max. 450 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Güter ein. Auf den einzelnen Betrieb bezogen kommt es jedoch zu einer Überschreitung der lt. B-Plan ebenfalls geltenden 10-% Regel.

Durch die beantragte einfache Änderung soll klargestellt werden, dass die max. zulässigen 450 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Güter im Teilgebiet C als absoluter Wert gelten bzw. dass der relative Anteil je Betrieb auch über 10 % liegen kann.

Zudem verbleibt bei Ansiedlung der beiden o.g. Betriebe im Teilgebiet C noch ein Flächenpotenzial von ca. 1.450 qm Vk. Uns ist bekannt, dass diese Flächen nach Ausschöpfung der vorgenannten 450 qm ausschließlich für Verkaufseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Gütern genutzt werden können. Wir sind damit einverstanden, dass mittels der Planungsänderung für dieses Flächenpotenzial entsprechende klarstellende Regeln getroffen werden.

Unsererseits besteht Interesse, auf diesen Flächen ggfs. ein Sozialkaufhaus unterzubringen. In einem Sozialkaufhaus werden naturgemäß ausschließlich gebrauchte Waren zu einem sehr geringen Preis veräußert; es geht dabei nicht um Gewinnerzielung, sondern um soziales Engagement zur Unterstützung von Menschen mit geringen finanziellen Mitteln. Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, dass im Zuge der Planänderung geprüft wird, ob eine solche Einrichtung im Teilgebiet C künftig allgemein oder zumindest als Ausnahme planungsrechtlich zugelassen werden könnte.

Das Ziel der Planung bliebe bei der beantragten Planänderung uneingeschränkt bestehen. Eine Erhöhung der Verkaufsflächen an sich oder auch nur des zentrenrelevanten Anteils im Teilgebiet C soll nicht stattfinden und wird nicht beantragt.

Die beantragte einfache Änderung ermöglicht eine rechtlich eindeutige sowie den Betriebsanforderungen gerecht werdende Vorhabenrealisierung.

Als Planungsbegünstigte erklärt sich die Emil Köster GmbH bereit, die Kosten für die Planung zu tragen und entsprechende Kostenübernahmeerklärungen verbindlich abzugeben.

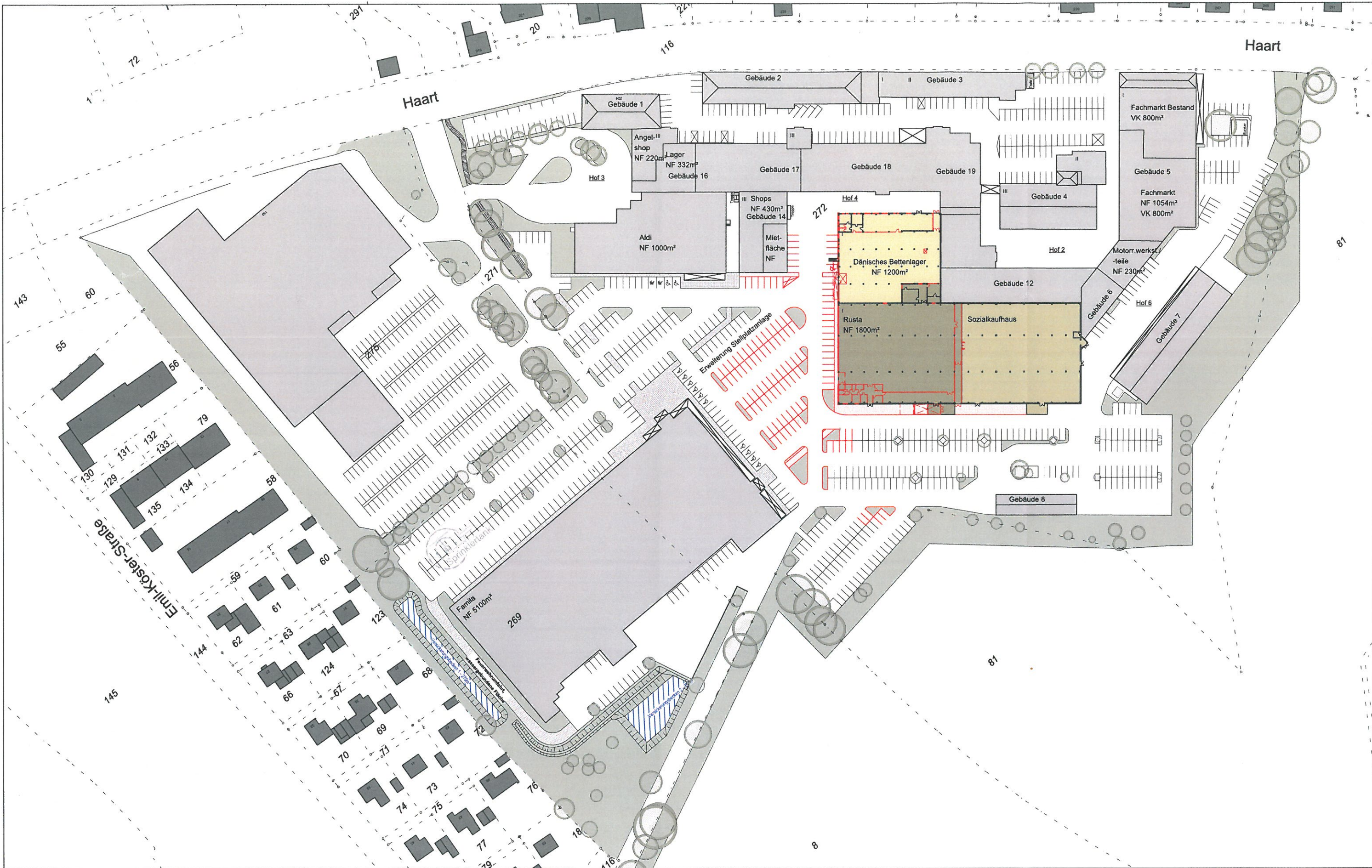
Wir bitten um wohlwollende Betrachtung und positive Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen


Emil Köster GmbH



Anlage



Projekt-Nr. 17129	Maßstab 1: 1500	AX5 architekten PartG mbB Mühlendamm 11 24113 Kiel T 0431 . 64 80 - 40 F 0431 . 64 80 430 info@ax5.de www.ax5.de
Projekt Köster'sche Fabrik - Rusta Haart 24, 24539 Neumünster	Plan-Nr. B LA 03.01 Übersichtsplan Mieteinheiten	
Bauherr Emil Köster GmbH Grundstücksverwaltung Haart 24, 24539 Neumünster	Erstausgabe-Datum XX.XX.XX	
		Bearbeiter: H. Koppe A. Ohlf, D. Ellrath