

## TEIL B - TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der Nutzung im Sondergebiet (SO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB

1.1 Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist ausschließlich ein „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“, bestehend aus einem großflächigen Bekleidungsanbieter als Leitnutzung und zwei weiteren Einzelhandelseinheiten sowie Dienstleistungs- und gastronomischen Betrieben zulässig. Ausnahmen von der Anzahl der zulässigen Betriebe werden unter 1.5 geregelt.

1.2 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 sind insgesamt maximal 14.700 qm Verkaufsfläche\* zulässig.

1.3 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 ist ein großflächiger Bekleidungsanbieter mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

1.3.1 **Bekleidung/Wäsche usw.** gemäß Nr. 2.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste\*\* als Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche nach 1.2.

1.3.2 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 ist das **Nebensortiment Schuhe** aus Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig. Davon sind auf max. 800 qm Verkaufsfläche Schuhe aller Art und auf max. 800 qm Verkaufsfläche ausschließlich Schuhe in Unter-, Über- oder Sondergrößen zulässig.

1.3.3 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 ist das **Nebensortiment Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme** aus Nr. 2.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.3.4 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 sind **Parfümerieartikel** aus Nr. 2.12 der Neumünsteraner Sortimentsliste ausnahmsweise zulässig, sofern der Verkaufsflächenanteil hierfür 100 qm nicht überschreitet.

1.3.5 Innerhalb der Verkaufsfläche nach 1.3.1 sind **Rand- und Nebensortimente** mit insgesamt maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig. Rand- und Nebensortimente ergänzen das Hauptsortiment um sachlich zugeordnete Waren.

1.4 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 sind ergänzend zu dem Bekleidungsanbieter nach 1.3 innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nach 1.2 folgende Einzelhandelsnutzungen zulässig:

1.4.1 Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für **Nahrungs- und Genussmittel, Getränke usw.** (Lebensmittel-Vollsortimenter) gemäß Nr. 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 2.200 qm Verkaufsfläche. Das Kernsortiment besteht dabei aus Nr. 1.1 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Waren aus Nr. 1.2 bis 1.4 der Neumünsteraner Sortimentsliste sind als untergeordnete Rand- und Nebensortimente zulässig. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes sind zudem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 2 und Nr. 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.

1.4.2 Ein Einzelhandelsbetrieb für **Drogerie- und Körperpflegeartikel** gemäß Nr. 1.3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche. Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ausnahmsweise das zentrenrelevante Sortiment „**Kosmetik- und Parfü-**

**merieartikel“** nach Nr. 2.12 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig, sofern die Verkaufsfläche hierfür 400 qm nicht überschreitet. Auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche nach Satz 1 sind zudem Sortimente nach Nr. 1 bis Nr. 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.

1.5 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1

1.5.1 darf der nach 1.3 zulässige großflächige Einzelhandelsbetrieb für das Leitsortiment Bekleidung ausnahmsweise in insgesamt maximal drei selbstständige Betriebseinheiten baulich aufgeteilt werden, sofern es sich jeweils um großflächige Einheiten handelt und diese weiterhin räumlich-funktional als Gesamtkomplex miteinander verbunden sind, und

1.5.2 dürfen innerhalb des nach 1.4.1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke usw. ausnahmsweise maximal drei selbstständige Betriebseinheiten baulich abgeteilt werden, sofern es sich hierbei um untergeordnete Einzelhandelsbetriebe für einzelne Nahrungs- und Genussmittel, Getränke usw. handelt (zum Beispiel Bäckerei, Getränkehandel) und diese weiterhin räumlich-funktional als Gesamtkomplex miteinander verbunden sind. Die Verkaufsflächen dieser Einzelhandelsbetriebe sind auf die Verkaufsfläche nach 1.4.1 anzurechnen.

1.6 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe (z. B. Textilreinigung, Reisebüro) zulässig. Vergnügungsstätten aller Art sind im SO 1 unzulässig.

1.7 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 und SO 2 sind die zu Einzelhandelsbetrieben zugehörigen Verwaltungs-, Lager- und Technikräume usw., Stellplätze, Parkhäuser und Nebenanlagen zulässig.

1.8 Im „Besonderen Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 2 sind nicht-störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig. Andere als die vorgenannten Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsverkaufsflächen und Vergnügungsstätten sind im SO 2 unzulässig.

**2. Art der baulichen Nutzung im WA**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**3. Maß der baulichen Nutzung und Größe des Baugrundstücks**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.1 Im gesamten Sondergebiet „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“ darf die insgesamt zulässige Grundfläche durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3.2 Das Sondergebiet „Besonderes Einkaufszentrum – Grüner Weg“, SO 1 muss eine zusammenhängende Grundstücksfläche von mindestens 28.500 qm aufweisen. Über Baulast vereinigte Flurstücke gelten als zusammenhängende Grundstücksflächen.

#### **4. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise im gesamten Sondergebiet SO 1 und SO 2: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

#### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

- 5.2 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 5.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern a) der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und b) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 5.4 Von den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### Hinweis zur Einsichtnahme

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Abteilung Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1 – 3 in 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen zur Abschirmung der Grundstücke *Grüner Weg 3* sowie *Lindenstraße 84 bis 90* und *Am Anger 10* an der jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenze, ist auf der Sondergebietsfläche ein berankerter Sichtschutzzaun zu errichten und mit standortgerechten heimischen Kletter-/Schlingpflanzen zu bepflanzen. Der Sichtschutzzaun darf eine Höhe von 3 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

- 6.2 Auf den Anpflanzflächen nach 5.1 sind im Übrigen freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind 2xverpflanzte, 125 – 150 cm hohe Pflanzen zu verwenden.
- 6.3 Im Sondergebiet sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16 – 18 cm (in 1 m Höhe gemessen) in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.
- 6.4 Die mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Kronentraufbereich dieser Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen der Bäume zu erwarten sind.

## **7. Kompensation und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auf den Flurstücken 309 und 311 im Sondergebiet SO 2 wird ein Flächenanteil von 490 qm von der Ausgleichsfläche westlich Dannenkoppel (Gemarkung NMS 4770, Flur 10, Flurstück 31) dem Eingriff zugeordnet. Der Ausgleich wird über Maßnahmen der Extensivierung/Sukzession erbracht.

## **Fußnoten zu Festsetzung Nr. 1 Art der Nutzung im Sondergebiet (SO)**

### **\* Definition 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 Vorkassenzone (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)

### **\*\* Neumünsteraner Sortimentsliste**

*Gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 22. November 2016*

#### **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

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H

### **1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig.
- 1.2 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 16 m über Gelände (gemessen mittig in der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) nicht überschreiten.

### **2. Gestaltung der Grundstücke**

- 2.1 In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm je Baum anzulegen.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern oder zu verrieseln. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in das Grundwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Quelle: Abwasser-satzung der Stadt Neumünster, 14.12.2010

### **2. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

### **3. Altlasten**

In Baugenehmigungsverfahren zu Bauvorhaben, die den Untergrund der Flurstücke 282, 313, 309 und 311 betreffen ist die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

### **4. Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung sowie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 96 ersetzt.