

# Teil B – Text

---

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO

- 1.1 In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Frischemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200m<sup>2</sup> inclusive eines Backhops bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m<sup>2</sup>.
- 1.2 In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel ist der Vertrieb der folgenden innenstadtrelevanten Warensortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt maximal 10% 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

## 2. Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Höhe des Roschdohler Weges.

## 3. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlieferung, Stellplätzen und deren Zufahrten um bis zu 2.400 qm überschritten werden.

## 4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Im Süden ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

- 5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Saumstreifen' sind durch Ansaat mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 'Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland)' Saumstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Die Anlage von Versickerungsmulden ist zulässig.
- 5.2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

- 5.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind auf einer 1.800 qm großen Teilfläche des stadteigenen Grundstücks südlich des Prehnfelder Wegs (Gemarkung Neumünster 6296/30, Flurstück 23) Kompensationsmaßnahmen durchzuführen (Entwicklung eines strukturierten, extensiv genutzten und mit einem Saum bodenständiger Gehölzarten weitgehend umschlossenen Wiesenbiotops mit Feucht- und trockeneren Standorten); des weiteren sind 19 Einzelbäume als Alleepflanzung an der Kieler Straße zu pflanzen.
6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB

Im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist weder eine Öffnung des Frischemarktes für den Kundenverkehr noch das Durchführen von Belieferungsvorgängen zulässig. An der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 33, 3,0 m von der Südgrenze des Flurstückes 182 gelegen, ist eine 2,0 m hohe und 44,0 m lange, beidseitig begrünte Lärmschutzwand zu errichten.

7. Anpflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr.25a + Nr.25b BauGB
- 7.1 Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Teil A 'Planzeichnung' zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.  
Zulässig sind ausschließlich standortheimische und gem. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel-großkronige Arten und Sorten.  
Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm je Baumstandort zu gewährleisten.  
Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.  
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 18-20cm Stammumfang
- 7.2 Innerhalb der Flächen mit Anpflanzgeboten mit der Zweckbestimmung 'Gebüsch' sind mittelgroße bis große Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.  
Die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand innerhalb des Anpflanzgebotes ist zulässig.  
Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt:  
Sträucher: v. Str. o.B. 100-150; 1 Gehölz / 1,5 qm oder hinsichtlich der Funktion gleichwertig  
Je angefangene 50 qm Anpflanzfläche ist ein Solitärstrauch in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen: Sol. 3xv m.B. 150-175

- 7.3 Für die in Teil A 'Planzeichnung' festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich standortheimische und gem. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel-großkronige Arten und Sorten zulässig. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm je Baumstandort zu gewährleisten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.cm  
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 18–20cm Stammumfang
- 7.4 Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen als extensive Dachbegrünung nachhaltig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien, Vordächer und Nebengebäude.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

### Fassaden

Die Außenwände sind aus Klinker herzustellen.

### Dächer

Das Dach des Marktes ist als Flachdach auszubilden.

### Werbeanlagen

Im Plangebiet ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbetafel darf max. 4 qm, die Höhe der Werbeanlage insgesamt max. 5 m betragen.