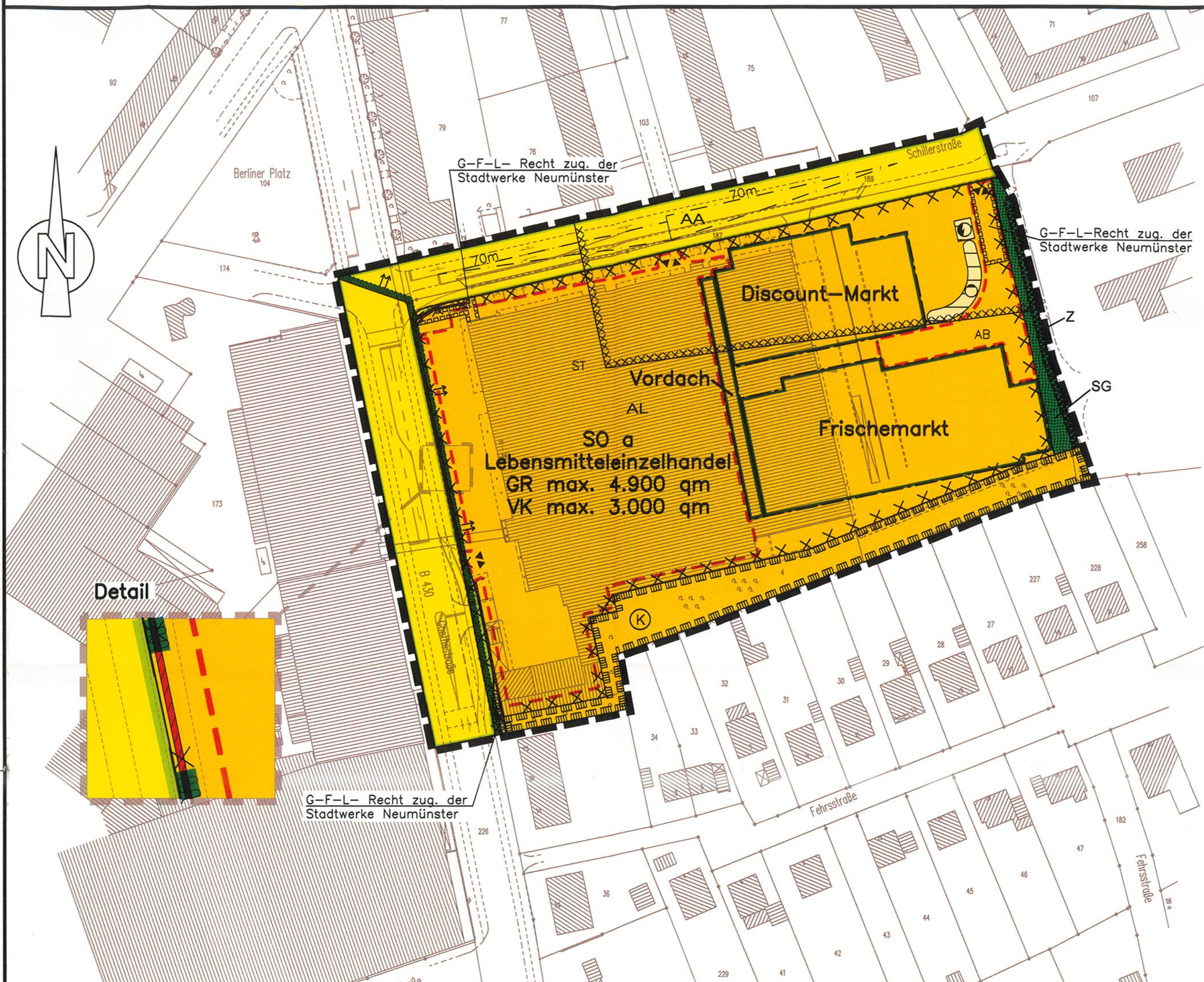


# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 60 "Goethestr./Schillerstr. (ehem. AEG)" der Stadt Neumünster

## Teil A – Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



## Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- Sichtdreieck

## Teil B – Text

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO
  - a) In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
    - Discount-Markt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1000qm
    - Frischemarkt einschließlich Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2000qm
  - b) In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel ist der Vertrieb der folgenden innenstadtrelevanten Warensortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% je Betrieb 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
  - c) Innerhalb der unter 1.a) genannten Verkaufsflächen ist als Sondernutzung auch eine Apotheke mit einer Grundfläche von max. 140 qm zulässig.
2. **Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlieferung, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundfläche von 14.200 qm überschritten werden.
3. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**  
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50m zulässig sind.
4. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB**
  - a) Die Anlieferungszone des Discount-Marktes ist einzuhausen. Die Einhausung darf keine Lücken zwischen dem Dach und den Seitenwänden bzw. zwischen dem Gelände und den Seitenwänden aufweisen und muss eine lichte Mindesthöhe von 4,25m haben.
  - b) An der Anlieferungszone am Frischemarkt ist eine Teileinhausung vorzusehen. Die Teileinhausung darf keine Lücken zwischen Dach und den Seitenwänden bzw. zwischen dem Gelände und den Seitenwänden aufweisen und muss eine lichte Mindesthöhe von 4,25m haben.
  - c) Die Warenanlieferung der Märkte ist in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig.
5. **Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a und b BauGB**
  - a) Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 9 Stellplätze ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 50% der Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlage auszuführen. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich gem. der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel- bis großkronige Arten und Sorten. Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cm je Baumstandort zu gewährleisten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen und Einrichtungen gegen Anfahrtschäden zu sichern. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB, 18-20
  - b) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahes Siedlungsgehölz" sind außerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebietes standortheimische große bis baumartige Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt bei: Sträucher: v. Str. o.B. 100-150; 1 Gehölz / qm oder gleichwertig Bäume: 1. Heister 1xv, o.B. 125-150; 1 Gehölz / qm oder gleichwertig Je angefangene 150 qm Anpflanzfläche ist ein standortheimischer Laubbäumchen in folgender Qualität zu pflanzen: Heister 2xv m.B. 175-200

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBL. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GVOBL. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27. März 2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 "Goethestraße/Schillerstraße (ehem. AEG)" für das Gebiet zwischen Goethestraße, Schillerstraße, der Freiherr-vom-Stein-Schule und der Bebauung an der Fehrsstraße im Stadtteil Brachenfeld/Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.28 "Südlich Schillerstraße zwischen Goethestraße und verlängerter Geibelstraße", erlassen:

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am 06.04.2006 durchgeführt worden.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.2006 frühzeitig nach § 4 (1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 21.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2006 sowie 03.01.2007 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.28, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 09.11.2006 sowie vom 05.01.2007 bis zum 05.02.2007 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.09.2006 bzw. am 27.12.2006 durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag
7. Der katastermäßige Bestand am 13.03.2007, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Kiel, den 02.04.2007  
öffentl. best. Vermessungsingenieur
8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 27.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.28, wurde am 27.03.2007 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.03.2007 gebilligt.

Neumünster, den 28.03.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag

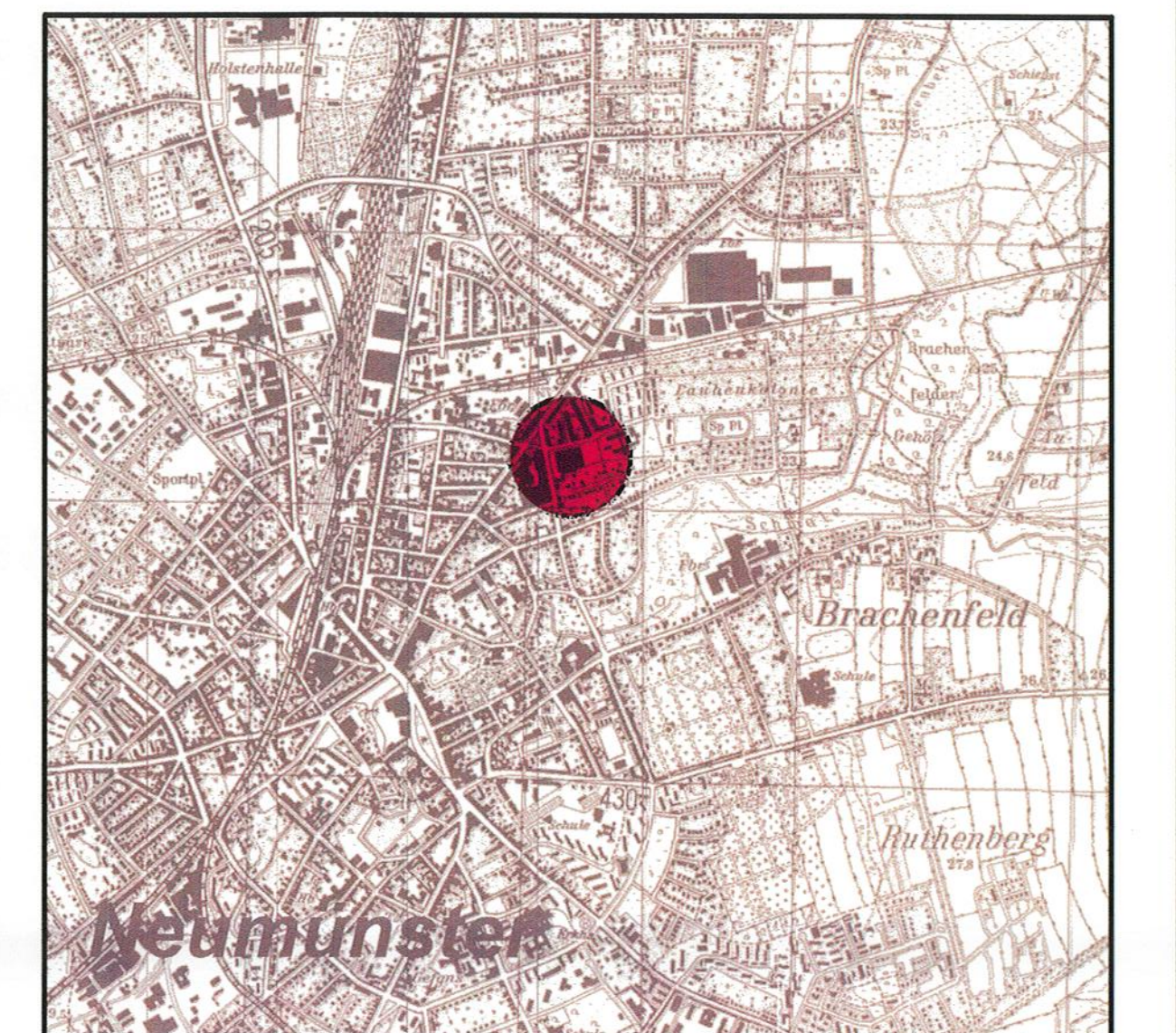
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.28, wurde hiermit ausgefertigt.

Neumünster, den 16.04.07  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 25.04.07 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein sowie auf die Rechtsfolgen wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.04.07 in Kraft getreten.

Neumünster, den 26.04.2007  
Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV – Stadtplanung  
im Auftrag

## Übersichtskarte M.1:25000



## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.60 "Goethestr./Schillerstr. (ehem. AEG)" der Stadt Neumünster

Verfahrensstand nach BauGB  
 §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Stand: 26.09.2006 L-/P/Str  
 Gosch – Schreyer – Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH

## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>SO</b> Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: SO Lebensmitteleinzelhandel	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>GR</b> Grundfläche	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
<b>VK</b> Verkaufsfläche	§ 16 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
<b>a</b> Abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt/Ausfahrt	
Einteilung der Straßenflächen	
<b>Grünflächen</b>	
Private Grünflächen Zweckbestimmung: SG naturnahes Siedlungsgehölz	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung: ○ Mulde für Entsorgung von Oberflächenwasser ⊙ Elektrizität	§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
<b>Z</b> Zweckbestimmung: naturnahes Ziergebüsch	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
<b>ST</b> Stellplätze	
<b>AB</b> Anlieferungsbereich	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Mauer h= 0,70m	
<b>Kennzeichnungen</b>	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche)	§ 9 (5) BauGB § 9 (5) Nr.3 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
Knick	§ 15b LNatSchG
Wasserschutzgebiet	§ 15 LWG a.F.
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altablagerung)	

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

- Fassaden**  
Die Außenwände sind aus Klinker herzustellen.
- Dächer**  
Die Dächer der beiden Märkte sind als Flachdächer auszubilden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).  
 Verordnung über die baulichen 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–PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).  
 § 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBL. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVOBL. Schl.-H., S. 264).