

**BEBAUUNGSPLAN NR. 96**  
**„ALTONAER STRASSE / GRÜNER WEG / WITTORFER STRASSE /**  
**LINDENSTRASSE / WRANGELSTRASSE“**  
**DER STADT NEUMÜNSTER**  
**(einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB)**

**für**

**das Gebiet der Grundstücke Altonaer Straße 140-146 (gerade Hausnummern), 131-159 (ungerade Hausnummern) und 180, Störwiesen 1-3 (ungerade Hausnummern), Grüner Weg 22-58 (gerade Hausnummern) und Am Anger 14 - Teilgebiet 1 -**

**sowie den Bereich zwischen der Bahnstrecke Neumünster - Hamburg im Nordwesten, der Bahnstrecke Neumünster - Kaltenkirchen / Bad Oldesloe im Osten, der Kreisstraße 9 (Wittorfer Straße / Lindenstraße) und den Grundstücken Lindenstraße 29a-39 (ungerade Hausnummern) im Südosten, den Grundstücken Helmoldstraße 4-44 (gerade Hausnummern) und der Freifläche „Schwalewiesen“ im Westen - Teilgebiet 2 -**

**in den Stadtteilen Wittorf und Stadtmitte**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96 „Altonaer Straße / Grüner Weg / Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße“ in den Stadtteilen Wittorf und Stadtmitte erlassen:

### **§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Bebauungsplan umfasst die folgenden beiden Teilgebiete:
  - Teilgebiet 1: Grundstücke Altonaer Straße 140-146 (gerade Hausnummern), 131-159 (ungerade Hausnummern) und 180, Störwiesen 1-3 (ungerade Hausnummern), Grüner Weg 22-58 (gerade Hausnummern) und Am Anger 14,
  - Teilgebiet 2: Bereich zwischen der Bahnstrecke Neumünster - Hamburg im Nordwesten, der Bahnstrecke Neumünster - Kaltenkirchen / Bad Oldesloe im Osten, der Kreisstraße 9 (Wittorfer Straße / Lindenstraße) und den Grundstücken Lindenstraße 29a-39 (ungerade Hausnummern) im Südosten, den Grundstücken Helmoldstraße 4-44 (gerade Hausnummern) und der Freifläche „Schwalewiesen“ im Westen,
- (2) Der genaue Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500, der Bestandteil dieser Bebauungsplansatzung ist, dargestellt.

### **§ 2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

- (1) Die in den folgenden Bestimmungen enthaltenen Angaben zu den zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufssortimenten von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich auf die in § 3 dieser Satzung aufgeführte Sortimentsliste. Als „Verkaufssortimente“ werden die jeweili-

gen Haupt-Verkaufssortimente der Betriebe bezeichnet. Zusätzliche Regelungen zu Ergänzungs- und Randsortimenten werden in Absatz (5) getroffen.

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind.
- (3) Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens eines der folgenden Merkmale erfüllen:
  - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>,
  - Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>,
  - Betriebe, deren Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienststeinrichtungen steht und diesen Funktionen gegenüber deutlich untergeordnet ist. Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen, sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht übersteigen.
- (4) Zusätzlich zu den Bestimmungen des Absatzes (3) sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen in den jeweils bezeichneten und im Übersichtsplan dargestellten Teilbereichen allgemein zulässig:
  - Teilgebiet 2.1  
Grundstück Wrangelstraße 10-12 (Gemarkung Neumünster - 6393, Flur 40, Flurstück 223): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit zoologischen Bedarfsartikeln (Verkaufssortimente gemäß Nr. 1.2 der Sortimentsliste) oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 370 m<sup>2</sup> sowie maximal ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.2  
Grundstück Wrangelstraße 34 / 34a (Gemarkung Neumünster - 6392 Flur 10, Flurstücke 231): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 7.500 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.3  
Grundstück Fehmarnstraße 1 (Gemarkung Neumünster - 6392 Flur 10, Flurstücke 289 und 290): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 9.900 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.4  
Grundstück Fehmarnstraße 6-14 (Gemarkung Neumünster - 6392 Flur 20, Flurstücke 300, 321, 322 und 353): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 5.700 m<sup>2</sup>. Hiervon ist auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> der Verkauf von zentrenrelevanten Nebensortimenten gemäß Nr. 2.7 und 2.8 der Sortimentsliste zulässig.

- Teilgebiet 2.5  
Grundstück Fehmarnstraße 11 (Gemarkung Neumünster - 6392, Flur 20, Flurstück 349): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 170 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.6[X6]  
Grundstück Fehmarnstraße 13 (Gemarkung Neumünster - 6392, Flur 20, Flurstück 350): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.7  
Grundstücke Rügenstraße 10 (Gemarkung Neumünster - 6392, Flur 20, Flurstück 317): Zulässig ist maximal ein Elektro-Fachmarkt (Verkaufssortimente gemäß Nr. 2.8, 2.9 und 3.4 der Sortimentsliste nach § 3) oder ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 14.500 m<sup>2</sup>.
- (5) Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten ist auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup>, der Verkauf von anderen nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Sortimentsliste zulässig.
- Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten ist, wenn in Absatz (4) nichts anderes bestimmt ist, auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup>, der Verkauf von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Sortimentsliste zulässig.

### § 3 Sortimentsliste

1. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden definiert:
  - 1.1 Back- und Konditoreiwaren,  
Metzgerei- / Fleischereiwaren,  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)  
Getränke.
  - 1.2 Schnittblumen,  
Zoologischer Bedarf.
  - 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),  
Parfümerieartikel,  
Freiverkäufliche Apothekenwaren.
  - 1.4 Schreib- u. Papierwaren,  
Zeitungen und Zeitschriften.
2. Als zentrenrelevante Sortimente werden definiert:
  - 2.1 Büroartikel,  
Sortimentsbuchhandel.
  - 2.2 Herren-, Damen- und Kinderbekleidung,  
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.),  
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,  
Wäsche und Miederwaren, Bademoden.

- 2.3 Schuhe,  
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme.
  - 2.4 Glas, Porzellan, Feinkeramik,  
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,  
Haushaltswaren,  
Geschenkartikel.
  - 2.5 Spielwaren,  
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne,  
Musikinstrumente und Zubehör,  
Sammlerbriefmarken und -münzen.
  - 2.6 Sportbekleidung und -schuhe,  
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte),  
Camping- und Outdoorartikel,  
Waffen, Angler- und Jagdbedarf.
  - 2.7 Antiquitäten,  
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,  
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen.
  - 2.8 Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.),  
Leuchten und Lampen,
  - 2.9 Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware),  
Videokameras und Fotoartikel,  
Telefone und Zubehör,  
Bild- und Tonträger,  
Computer und Zubehör, Software.
  - 2.10 Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf,  
Hörgeräte,  
Augenoptikartikel.
  - 2.11 Uhren, Schmuck.
  - 2.12 Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel,  
Erotikartikel.
3. Als nicht zentrenrelevante Sortimente werden definiert:
- 3.1 Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel),  
Gartenmöbel und Polsterauflagen,  
Bettwaren, Matratzen,  
Bodenbeläge, Teppiche.
  - 3.2 Bauelemente, Baustoffe,  
Eisenwaren, Beschläge,  
Elektroinstallationsmaterial,  
Farben, Lacke,  
Fliesen,  
Tapeten,  
Gartenbedarf und Gartengeräte,  
Holz.
  - 3.3 Kamine und Kachelöfen,  
KFZ- und Motorradzubehör,  
Maschinen und Werkzeuge,  
Pflanzen und Sämereien,  
Sanitärbedarf,  
Rollläden und Markisen,  
Baumarktspezifische Waren.

- 3.4 Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware),  
Fahrräder und Zubehör,  
Sportgroßgeräte.

#### **§ 4 Hinweis**

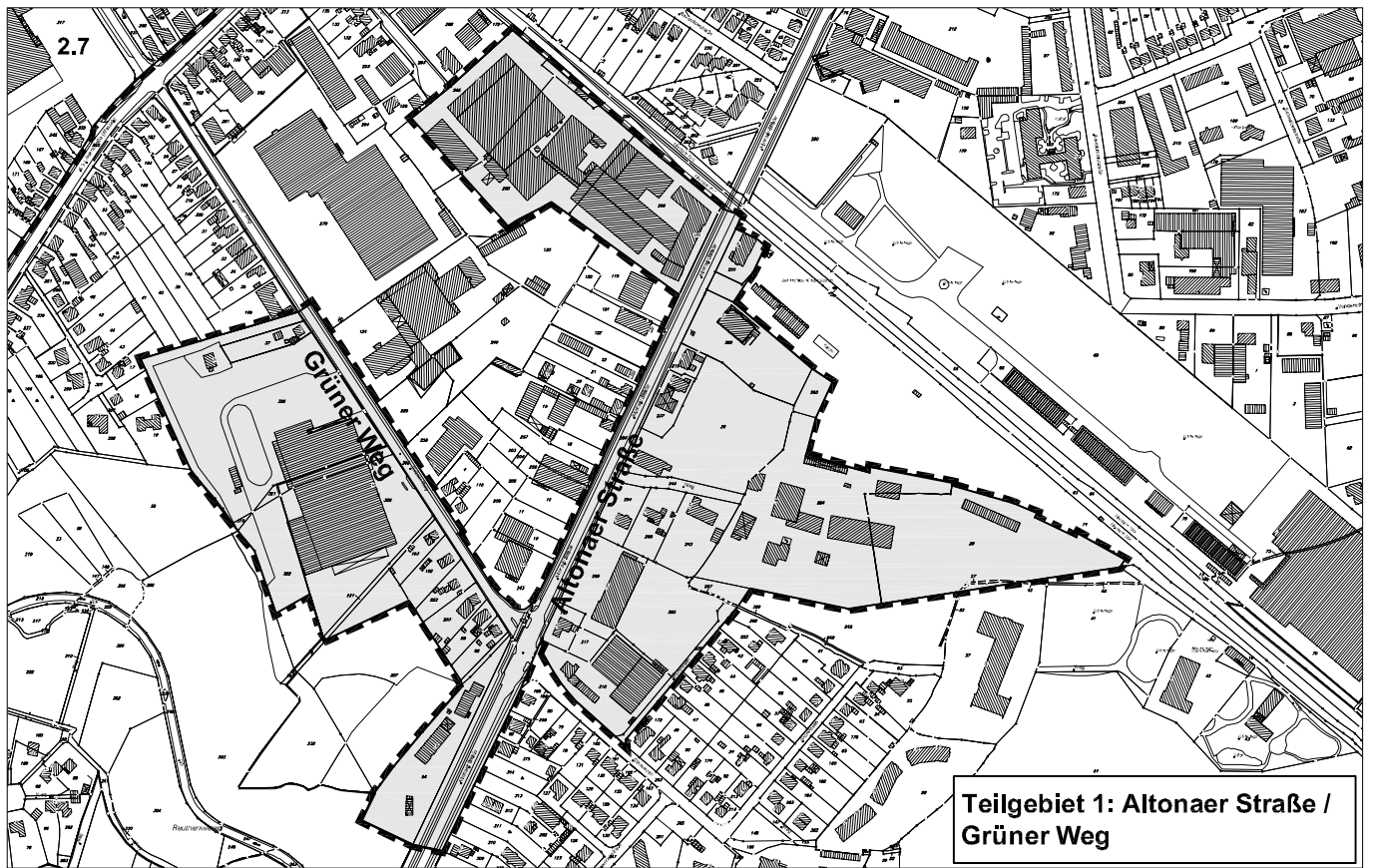
Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

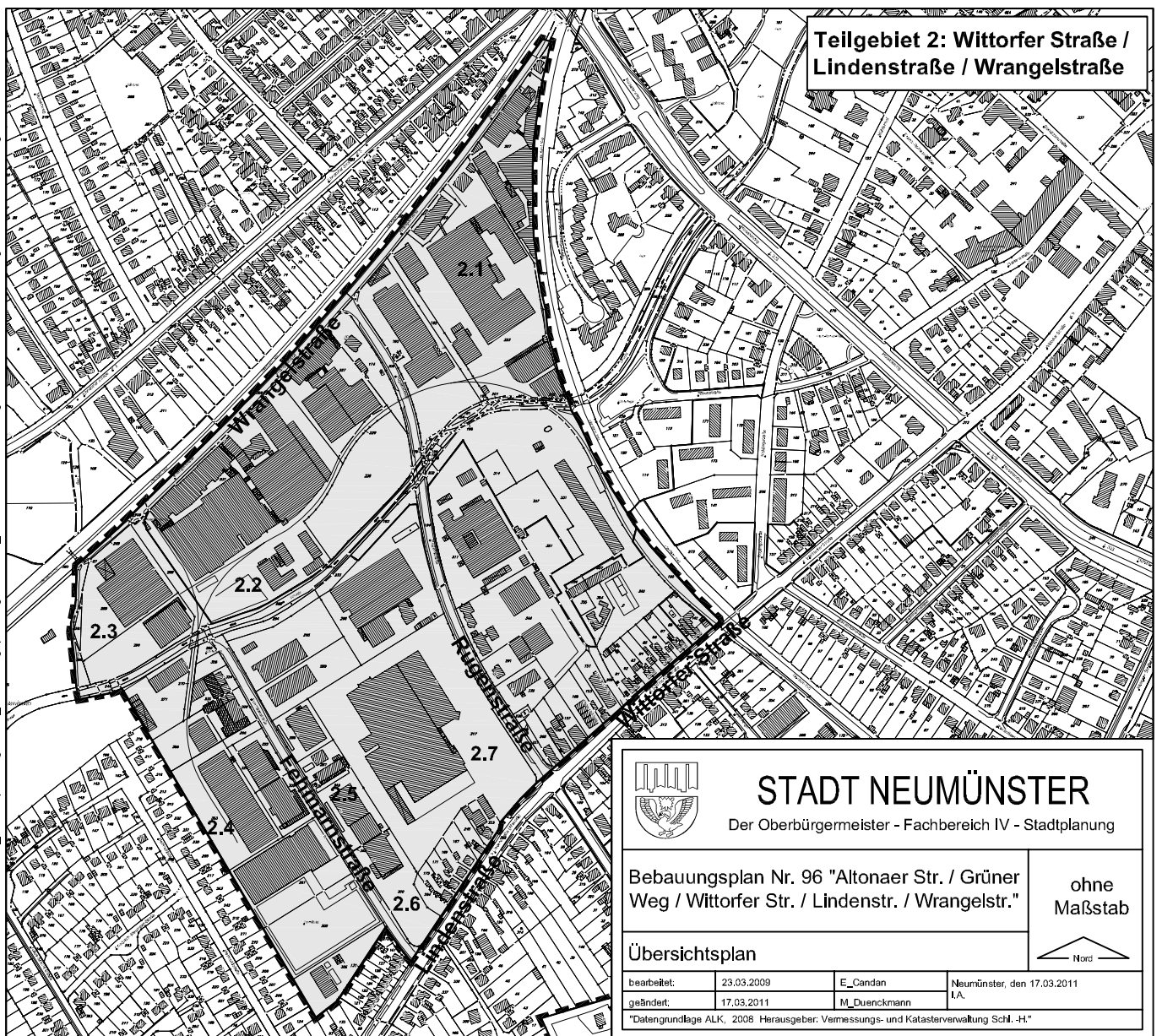
Dieser Bebauungsplan tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Neumünster, den .....

Dr. Tauras  
Oberbürgermeister



**Teilgebiet 1: Altonaer Straße / Grüner Weg**



**Teilgebiet 2: Wittorfer Straße / Lindenstraße / Wrangelstraße**

N:\FB IV\FD 61\Gem Dateien\61-2\_Bebauungsplanung\61-26-96\_Altonaer Str-GrünerWeg-WittorferStr-Lindenstr-Wrangelstr\CAD\B-Plan.dwg



## STADT NEUMÜNSTER

Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

ohne Maßstab

**Übersichtsplan**

bearbeitet:	23.03.2009	E_Candan	Neumünster, den 17.03.2011
geändert:	17.03.2011	M_Duenckmann	L.A.

\*Datengrundlage ALK, 2008 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.\*