

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29**  
**„KIELER STRASSE / ILSAHL / TUNGENDORFER STRASSE“**  
**DER STADT NEUMÜNSTER**  
**(einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB)**

für

**das Gebiet der Grundstücke Christianstraße 160-170 (gerade Hausnummern) und Tungendorfer Straße 4-60 (gerade Hausnummern) - Teilgebiet 1 -**  
**das Gebiet der Grundstücke Kieler Straße 204-336 (gerade Hausnummern) und 207-345 (ungerade Hausnummern), Hagedornbusch 2, Stoverweg 1-2 und Wilhelminenstraße 18a-19f einschließlich der dazwischenliegenden Straßenflächen - Teilgebiet 2 -**  
**sowie das Gebiet zwischen der Kieler Straße und den Bahnanlagen im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, dem Ilsaahl im Osten und der Ascheberger Bahn im Süden - Teilgebiet 3 -**  
**in den Stadtteilen Tungendorf, Stadtmitte und Gartenstadt**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Kieler Straße / Ilsaahl / Tungendorfer Straße“ in den Stadtteilen Tungendorf, Stadtmitte und Gartenstadt erlassen:

**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Bebauungsplan umfasst die folgenden drei Teilgebiete:
- Teilgebiet 1: Grundstücke Christianstraße 160-170 (gerade Hausnummern) und Tungendorfer Straße 4-60 (gerade Hausnummern),
  - Teilgebiet 2: Grundstücke Kieler Straße 204-336 (gerade Hausnummern) und 207-345 (ungerade Hausnummern), Hagedornbusch 2, Stoverweg 1-2 und Wilhelminenstraße 18a-19f einschließlich der dazwischenliegenden Straßenflächen,
  - Teilgebiet 3: Gebiet zwischen der Kieler Straße und den Bahnanlagen im Westen, der Max-Johannsen-Brücke im Norden, dem Ilsaahl im Osten und der Ascheberger Bahn im Süden.
- (2) Der genaue Geltungsbereich ist 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-

ge 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 folgenden Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von über 100 m<sup>2</sup> (in den Teilgebieten 1 und 2) bzw. einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> (im Teilgebiet 3),
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste,
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste - mit Ausnahme von Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetrieben - und einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup>,
- (3) Abweichend von den Bestimmungen des Absatzes (2) können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, und
  - die Einzelhandelsnutzung muss den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein. 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 der Absätze (2) und (3) sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen in den jeweils bezeichneten und im Übersichtsplan dargestellten Teilbereichen zulässig:
- Teilgebiet 2.1  
Grundstück Stoverweg 2 - 4 (Gemarkung Neumünster - 6496, Flur 20, Flurstück 455): Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 2.2  
Grundstück Kieler Straße 221 (Gemarkung Neumünster - 6496, Flur 40, Flurstücke 164, 166 und 309): Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 3.1  
Grundstück Kieler Straße 162 (Gemarkung Neumünster - 6495, Flur 20, Flurstück 423): Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.
  - Teilgebiet 3.2  
Grundstück Gutenbergstraße 47 (Gemarkung Neumünster - 6595, Flur 30, Flurstück 186): Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.

- Teilgebiet 3.3

Grundstücke Gutenbergstraße 48 bis 56 (Gemarkung Neumünster - 6595, Flur 30, Flurstücke 178, 190, 191, 193 und 194): Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>,
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1.2 oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.

- (5) Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten ist auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche der Verkauf von zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimenten gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste zulässig.

Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten ist auf einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche der Verkauf von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Sortimentsliste zulässig.

### § 3 Sortimentsliste

1. Als nahversorgungsrelevante (gleichzeitig auch zentrenrelevante) 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**

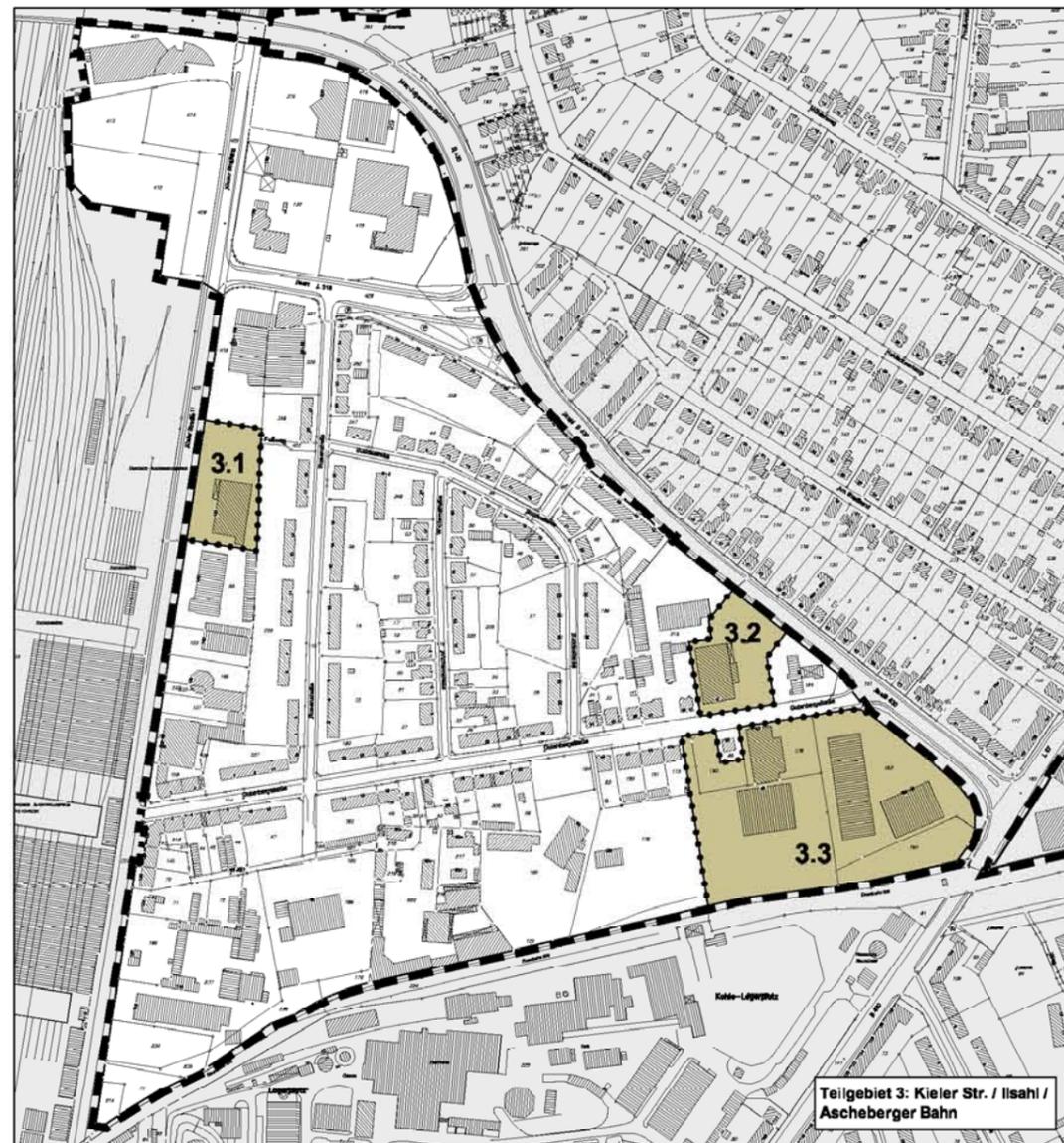
Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu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

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Neumünster, den .....

Dr. Tauras  
Oberbürgermeister



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

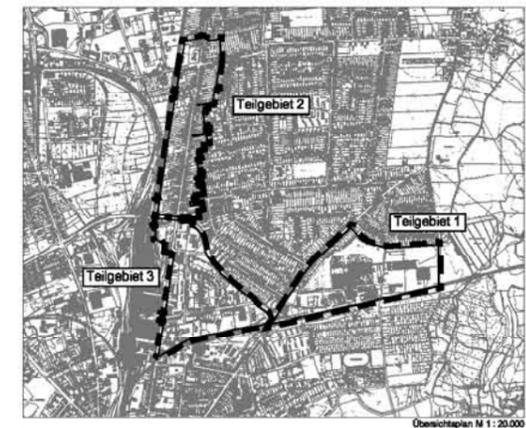
**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Abgrenzung und Bezeichnung der Teilgebiete mit  
besonderen Festsetzungen (zu § 2 (4) der Satzung)



**STADT NEUMÜNSTER**

Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 29  
"Kieler Straße / Ilsahl / Tungendorfer Straße"

Maßstab:  
1:2500

Satzungsanlage - Übersichtsplan

bearbeitet:	19.03.2009	M. Duerchmann	Neumünster, den 25.06.2009
geändert:	23.07.2009	M. Duerchmann	LA



KIERN JVFD 810dm DatenMIS-2\_BauabzugMIS23\_InhaltsverzeichnisMIS23-30\_KielerStr.nördl.TungendorferStr.1:2500.dwg