

ÜBERSICHT ÜBER DIE GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

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

§ 2 (2) und (3) - alte Fassung:	§ 2 (2) und (3) - geänderte Fassung:
<p>(2) Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von über 100 m² (in den Teilgebieten 1 und 2) bzw. einer Verkaufsfläche von über 400 m² (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 m², <p>(3) Abweichend von den Bestimmungen des Absatzes (2) können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen 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.	<p>(2) Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig sind.</p> <p>(3) Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens eines der folgenden Merkmale erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² (in den Teilgebieten 1 und 2) bzw. einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (im Teilgebiet 3),- Kfz-/Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe,- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,- Betriebe, deren Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen 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 Stoverweg 2 - 4 (Gemarkung Neumünster - 6496, Flur 20, Flurstück 455): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

- Teilgebiet 2.2

Grundstück Kieler Straße 221 (Gemarkung Neumünster - 6496, Flur 40, Flurstücke 164, 166 und 309): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

- Teilgebiet 3.1

Grundstück Kieler Straße 162 (Gemarkung Neumünster - 6495, Flur 20, Flurstück 423): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

- Teilgebiet 3.2

Grundstück Gutenbergstraße 47 (Gemarkung Neumünster - 6595, Flur 30, Flurstück 186): Zulässig ist maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

- Teilgebiet 3.3

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

alte Fassung zu Teilgebiet 3.3:	geänderte Fassung zu Teilgebiet 3.3:
<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1.2 oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².	<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und- maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 1.2 oder nicht zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste und einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

- (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 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. Taurus
Oberbürgermeister