

Stadt Neumünster

Bebauungsplan Nr. 33 2. Änderung und Ergänzung

1. Art der baulichen Nutzung

- (A) Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.
- (B) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unten stehenden Neumünsteraner Sortimentsliste sind unzulässig.
- (C) Ein Verkauf dieser Sortimente ist nur zulässig, wenn ihr Anteil 10% der realisierten Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² je Betrieb nicht überschreitet. Die Verkaufsfläche eines dieser Sortimente darf 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- (D) Ein Verkauf von Sortimenten der Neumünsteraner Sortimentsliste ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen steht und ihnen 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.

Neumünsteraner Sortimentsliste

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
 - 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- und Papierwaren,
Zeitungen und Zeitschriften
2. Zentrenrelevante Sortimente
 - 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

(E) Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1 (A) – (D) sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen in dem mit **SO2** bezeichneten Sondergebiet allgemein zulässig:

- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufssortimenten gemäß Nr. 2.8, 2.9 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Die Verkaufsfläche für diese Sortimente je Betrieb darf max. 2.300 m² nicht überschreiten.

Im Hinblick auf den Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete bauliche Anlagen können zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

In dem mit X bezeichneten Bereich ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. Die Höhe des Pylons darf 18 m nicht überschreiten.

3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in den mit TF 1 bis TF 9 bezeichneten Teilflächen festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) tagsüber (6.00 bis 22 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente	
	$L_{EK,t}$ tags dB(A)	$L_{EK,n}$ nachts dB(A)
TF 1	57	42
TF 2	56	41
TF 3	57	42
TF 4	62	46
TF 5	55	43
TF 6	56	41
TF 7	55	40
TF 8	58	43
TF 9	57	42

Die Emissionskontingente erhöhen sich tags und nachts innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors RS A um 9 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors RS B um 4 dB(A). Der Richtungssektor A umfasst den Winkelbereich 311° bis 126°, der Richtungssektor B umfasst den Winkelbereich 185° bis 262°. Bezugspunkt der Richtungssektoren sind die Gauß-Krüger Koordinaten $x = 3564131,01$ / $y = 5995563,61$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die DIN 45691 kann bei der Stadtverwaltung Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Str. 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ist auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von 16/18 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden aufweisen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen und zu Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume und Sträucher in einer Weise zu erhalten und zu ergänzen, dass ein flächendeckender Bewuchs entsteht. Die ausgewählten Gehölzarten müssen temporäre Überflutungen aushalten können (z.B. Weide, Erle).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für Fußwege in einer Breite von maximal 2 Metern je Weg unterbrochen werden.

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 % extensiv zu begrünen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Begrünung von weit gespannten Dächern und leichten Überdachungen einen unverhältnismäßig hohen konstruktiven und kostenmäßigen Mehraufwand erfordert.

5. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

6. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäudeaußenwänden und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich der Gebäudearchitektur in Bezug auf den Anbringungsort, die Größe und die Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamer sind unzulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch jeweils eine Werbeanlage je Betrieb um bis zu 5m überschritten werden, wobei eine Höhe von 18m nicht überschritten werden darf. Die Ansichtsfläche darf in diesem Fall nicht mehr als 40 m² betragen.

Gestaltung der Grundstücke:

Straßenseitigen Grundstücksbereiche vor den Gebäudefronten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke genutzt werden.

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² je Baum anzulegen.

Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsflächen ist das Baugrundstück in einer Tiefe von 3 m gärtnerisch anzulegen. Geschlossener Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. dürfen eine Höhe von einem Meter bezogen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Hinweise:

Bei der konkreten Objektplanung ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

Für Teile des Plangebiets besteht der Verdacht auf Altlasten. Diese Flurstücke sind in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung dieser Flächen ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzugehen. Betroffen ist auch das Grundstück des geplanten Baumarktes, die erforderlichen Untersuchungen werden durch den Vorhabenträger veranlasst.