

Bebauungsplan Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ – 1. Änderung Neumünster

Teil B -Text -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I. Sondergebiet 1 „Einkaufszentrum Störpark“ (§ 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet dient zur Unterbringung eines Einkaufszentrums (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), der Unterbringung eines oder mehrerer Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) und der Unterbringung von sonstigen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und freiberuflich Tätigen.
Für das Sondergebiet 1 gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 13.670 m² Verkaufsfläche (VK).
2. **Im Teilgebiet A** des Sondergebietes 1 ist ein Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt, Mallbereich und Konzessionären auf insgesamt maximal 6.100 m² Verkaufsfläche im Rahmen der folgenden Obergrenzen zulässig:
 - a) Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt (Verkaufssortiment gemäß Nr. 1 bis 3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.400 m², darunter maximal 1.500 m² VK für Verkaufssortimente gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV. Die Verkaufsfläche der einzelnen Verkaufssortimente gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV darf 500 m² jeweils nicht überschreiten.
 - b) Zulässig sind bis zu sechs Einzelhandelskonzessionäre (Verkaufssortiment gemäß Nr. 1 bis 3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² im Vorkassenbereich des Verbrauchermarktes, darunter maximal zwei Einzelhandelskonzessionäre mit einem Hauptsortiment gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV. Die Verkaufsfläche der einzelnen Konzessionäre darf 80 m² jeweils nicht überschreiten. Auf die Verkaufsfläche der Konzessionäre anzurechnen sind auch jene Flächen, die Bestandteil der Mall sind, jedoch für die Präsentation oder den Verkauf von Waren durch die Konzessionäre genutzt werden.
 - c) Zur Erschließung des Verbrauchermarktes und der Konzessionäre ist eine Mall mit Eingangsbereich mit insgesamt bis zu 400 m² zulässig.
3. **Im Teilgebiet B** des Sondergebietes 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 3.070 m² VK im Rahmen der folgenden Obergrenzen zulässig:
 - a) ein Lebensmitteldiscounter (Verkaufssortiment gemäß Nr. 1 bis 3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m², darunter maxi-

- mal 150 m² VK für Verkaufssortimente gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV;
- b) ein Zoofachmarkt (Verkaufssortiment gemäß Nr. 1.2 b) der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²;
 - c) ein Fahrradfachmarkt (Verkaufssortiment gemäß Nr. 3.4 b) der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²;
 - d) ein Angelcenter (Verkaufssortiment gemäß Nr. 2.6 d) der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit maximal 160 m² VK;
 - e) ein Tankstellenshop (Verkaufssortiment gemäß Nr. 1 und 3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit maximal 10 m² VK;
 - f) maximal vier weitere Einzelhandelsbetriebe (Verkaufssortiment gemäß Nr. 3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV, jedoch ohne Nr. 3.4 b) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m².
4. **Im Teilgebiet C** des Sondergebietes 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 4.500 m² VK im Rahmen der folgenden Obergrenzen zulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe (Verkaufssortiment gemäß Nr. 3.1 a), 3.1 b), 3.1 d), 3.2 und 3.3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m².

Der Verkauf zentrenrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV ist auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 450 m², zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelsortimente darf hierbei 150 m² jeweils nicht überschreiten. Eigene Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.
 - b) Einzelhandelsbetriebe (Verkaufssortiment gemäß 3.1 c), 3.4 a) und 3.4 c) der Sortimentsliste nach Ziffer IV) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Der Verkauf zentrenrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment gemäß Nr. 2 der Sortimentsliste nach Ziffer IV ist auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 80 m², zulässig. Eigene Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.
5. Darüber hinausgehende Verkaufsflächen sind nur zulässig, sofern sie in direkter Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind („Handwerkerprivileg“). Ihr Geschossflächenanteil wird auf 20 % der Gesamt-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beschränkt, wobei eine Verkaufsfläche von jeweils 120 m² nicht überschritten werden darf.

II. Sondergebiet 2 „Bau- und Gartenmarkt“ (§ 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet 2 dient zur Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes (großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO).

2. Die zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes (Verkaufssortiment gemäß Nr. 3.2 und 3.3 der Sortimentsliste nach Ziffer IV) beträgt maximal 7.500 m², darunter maximal 6.000 m² Verkaufsfläche in Gebäuden.
3. Neben den benannten zulässigen Hauptsortimenten ist der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment gemäß Nr. 3.1 a), b) und d) sowie Nr. 3.4 a) und b) der Sortimentsliste nach Ziffer IV zulässig, wobei die Verkaufsflächen der Sortimente Nr. 3.4 a) und b) auf jeweils maximal 50 m² beschränkt sind.
4. Darüber hinaus ist außerdem der Verkauf zentrenrelevanter Ergänzungs- oder Randsortimente mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment gemäß Nr. 2.2 und Nr. 2.3 (beschränkt auf Arbeitsbekleidung und -schuhe), Nr. 2.4, 2.7 und 2.8 b) der Sortimentsliste nach Ziffer IV auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 750 m², zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelsortimente darf hierbei 250 m² jeweils nicht überschreiten. Eigene Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

III. Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzone (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (vgl. BVerwG Az. 4C14.04, Beschluss vom 24. November 2005)

IV. Neumünsteraner 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 a) Schnittblumen,
 - 1.2 b) 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 a) Sportbekleidung und -schuhe,
- 2.6 b) Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte),
- 2.6 c) Camping- und Outdoorartikel,
- 2.6 d) Waffen, Angler- und Jagdbedarf.
- 2.7 Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder,
Rahmen.
- 2.8 a) Elektrokleingeräte (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staub-
sauger, Bügeleisen etc.).
- 2.8 b) 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 a) Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel),
 - 3.1 b) Gartenmöbel und Polsterauflagen,
 - 3.1 c) Bettwaren, Matratzen,
 - 3.1 d) 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 a) Elektrogroßgeräte (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäsche-
trockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware),
 - 3.4 b) Fahrräder und Zubehör,

3.4 c) Sportgroßgeräte.

2. Maß der baulichen Nutzung, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 2.1 In den Sondergebieten darf die jeweilige zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.2 Im Teilgebiet A des SO1 darf auf maximal 2.200 m² Grundfläche die Gebäudehöhe maximal 36,0 m ü NN betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Vordächer und Windfänge an Eingangsbereichen von Gebäuden dürfen in den Teilgebieten B und C des SO1 bis zu einer Fläche von je 35 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.2 Notausgangstrepfen an Gebäuden dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Haart zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen bis zu einem Abstand von bis zu 37 m gemessen von der Straßenmitte der Straße Haart geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 4.2 Die Zufahrt von der Emil-Köster-Straße im Teilgebiet A des SO1 ist für Lkw nicht zulässig.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Der Knick an der südlichen Grenze der naturnahen Grünfläche westlich SO1 Teilgebiet A ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Mindestens alle 20 m ist ein Überhälter (*Quercus robur* = Steileiche, STU 12 – 14 cm) zu pflanzen. Mindestqualität der Sträucher: 2x verpflanzt 60 – 80 cm.
- 5.2 Die Ergänzung der flächigen Gehölz-Neuanpflanzungen im Süden des Plangeltungsbereiches sind aus standortheimischen Gehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher 60-80 cm herzustellen.
- 5.3 In der naturnahen Grünfläche südwestlich des Teilgebietes A im SO1 sind 3 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 5.4 Je 6 Stellplätze ist im Plangebiet ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen. Bestehende Bäume im Plangeltungsbereich werden auf die zu pflanzenden Bäume mit angerechnet.
- 5.5 Die vorhandenen und anzupflanzenden Bäume, Gehölzflächen und Knicks sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

- 6.1 An den Südfassaden des SO1-Teilgebiet A und an den mit „KL“ gekennzeichneten Fassaden im SO1-Teilgebiete B und C sind keine Lichtwerbungen zulässig.
- 6.2 Beleuchtungen im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass die Lichtwirkung nicht über die Süd- und Westgrenze des Plangeltungsbereiches hinausreicht.
- 6.3 Bis zur Durchführung von Gehölzrodungen und von Gebäudeabrissen sind an Gebäuden im Sondergebiet 1 mindestens 6 Fledermausspaltenkästen oder 3 Verschaltungen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Son-

dergebiet 1 mindestens 8 Fledermausrundkästen und 8 Fledermausspaltenkästen anzubringen.

- 6.4 An Gebäuden im Sondergebiet 1 sind für Vögel mindestens 6 Nisthilfen und an vorhandenen Bäumen in den privaten Grünflächen angrenzend an das Sondergebiet 1 mindestens 6 Nistkästen anzubringen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

1. Gebäudegestaltung (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die von der öffentlichen Verkehrsfläche (Haart) einsehbaren Fassadenflächen der Kösterschen Fabrik (Sichtmauerwerk, Fensteröffnungen und Aufteilung) sind in ihrer Eigenart (Backsteinarchitektur) zu erhalten.

2. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 An den Ein-/Ausfahrten 'A' und 'E' sind je zwei Werbepylone bis zu einer Höhe von 10,0 m über Gelände und einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig. Eine Beleuchtung darf nur außerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) erfolgen.
- 2.2 An den Ein-/Ausfahrten 'C' und 'D' sind je ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 8,00 m über Gelände und einer maximalen Breite von 2,25 m zulässig. Eine Beleuchtung darf nur außerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) erfolgen.
- 2.3 Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Anlagen an der Gebäudeaußenwand sind nur bis zur Unterkante Traufe zulässig. Mehrere Anlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamern) sind unzulässig.

III ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den im Geltungsbereich festgesetzten Teilgebieten A, B und C des SO1 werden sowohl die im Umweltbericht dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den außerhalb des Geltungsbereichs in der Stadt und Gemarkung Neumünster-6692 liegenden Flurstücken 8 und 80 der Flur 30 als auch Teilflächen des bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neumünster geführten Ökokontos "Vierkamp" (Az. 63.2.2.8.425) zugeordnet. Den im Geltungsbereich festgesetzten Teilgebieten A, B und C des SO1 wird die in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegte und im Umweltbericht dargestellte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme "Schaffung von Gehölzstrukturen" auf dem außerhalb des Geltungsbereichs in der Stadt und Gemarkung Neumünster-6692 liegenden Flurstück 77 der Flur 30 zugeordnet.

HINWEISE

1 Bodenschutz

Vor der Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung von Flächen im Plangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen. Der Untersuchungsumfang von Gefährdungsabschätzungen ist im Vorwege mit der Abteilung Natur und Umwelt abzustimmen.

2 Gewässerschutz

- Die gegenüber dem derzeitigen Bestand neu zu versiegelnden Flächen sind möglichst über eine Versickerung des abfließenden Oberflächenwassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik innerhalb des B-Plan-Gebietes oder auf dem Flurstück 8, Flur 30, Gemarkung Neumünster-6692 zu entwässern. Oberflächenwasser von versiegelten Hofflächen und Stellplatzanlagen sind möglichst über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Gering belastetes Oberflächenwasser von Dachflächen kann über Rigolen unterirdisch versickert werden.
- Bei der Versickerung von Oberflächenwasser ist zu berücksichtigen, dass Teile des B-Plan-Gebietes mit Boden- oder evtl. Grundwasserverunreinigungen belastet sind. In Bereichen von Versickerungsanlagen sind detaillierte Erkundungen durchzuführen und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig, um eine Versickerung durchführen zu können.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist bei der Wasserbehörde Neumünster ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig in die Projektplanung mit aufzunehmen und eng mit der Wasserbehörde abzustimmen, um unnötige Zwangspunkte, z.B. durch frühzeitige Hochbauplanungen, zu vermeiden.
- Flächen, die durch Abbruch entsiegelt werden, sind nur nach einer detaillierten Altlastenuntersuchung und ggf. Sanierung als Versickerungsflächen nutzbar.

3 Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das Landeskriminalamt, Sachgebiet Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166, 24116 Kiel rechtzeitig zu beteiligen, um den Untersuchungsumfang festzulegen.

4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01. Dezember bis 29. Februar, Gebäudeabrisse in der Zeit vom 01. Dezember bis 29. Februar durchzuführen. Die weitere Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01. September und dem 14. März durchzuführen.