

Anlage 3

Bebauungsplan **Nr. 128** „Köstersche Fabrik“ – 2. Änderung

TEIL B – TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgültigkeit bestehender Festsetzungen

- 1.1. Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ gelten mit der 2. Änderung neue Festsetzungen unter der Ziffer II.
- 1.2. Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ gelten weiter.

2. Sondergebiet 2 „Fachmarkt + sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 BauNVO)

- 2.1. Das SO 2 dient zur Unterbringung von
 - a. einem Elektrofachmarkt und
 - b. einem sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Neumünsteraner Sortimentsliste (siehe Ziffer II).
- 2.2. Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe nach Nr. 1. a. und b. beträgt zusammen max. 6.700 qm einschließlich der Freiverkaufsflächen.
- 2.3. Zulässig sind folgende Verkaufsflächen und Verkaufssortimente der Sortimentsliste nach Ziffer II:
 - a. Ein Elektrofachmarkt auf max. 2.500 qm Verkaufsfläche mit den Sortimenten der Nummern 2.8 und 2.9 (zusammen maximal 80 % der Verkaufsfläche) und Nummer 3.4a
 - b. Ein sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf insgesamt max. 4.200 qm, und zwar
 - nahversorgungsrelevante Sortimente der Nummern 1.1 bis 1.4 bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 600 qm
 - zentrenrelevante Sortimente der Nummern 2.1 bis 2.12 bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen max. 450 qm
 - nichtzentrenrelevante Sortimente der Nummern 3.1 a, 3.1 b, 3.1 d, 3.2, 3.3 und 3.4 b
 - nichtzentrenrelevante Sortimente der Nummern 3.1c und 3.4c bis zusammen maximal 800 qm

Die Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Nr. 1.1 bis 1.4 und der zentrenrelevanten Sortimente nach Nr. 2.2 und 2.3 dürfen eine Verkaufsfläche von 250 qm pro Sortiment nicht überschreiten.



II. 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,
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,
b) Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte),
c) Camping- und Outdoorartikel,
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, Staubsauger, Bügeleisen etc.).
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),
 - b) Gartenmöbel und Polsterauflagen,
 - c) Bettwaren, Matratzen,
 - 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, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware),
 - b) Fahrräder und Zubehör,
 - c) Sportgroßgeräte.

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).