

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158
"Gewerbegebiet Freesenburg (Freesen-Center)"**

Text - Teil B

Textliche Festsetzungen, Stand: 02.03.2020

TEXT - TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“ (SO-EKZ)

§ 11 BauNVO Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentren“ dient der Unterbringung von Einkaufszentren.

1.1.2 Auf dem Grundstück Wasbeker Straße 330 (Flurstück 106, Flur 20, Gemarkung Neumünster- 6193) sind Einkaufszentren mit einer Grundfläche von mindestens 14.000 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 9.600 m² zulässig.

1.1.3 Innerhalb der Einkaufszentren sind jeweils folgende Einzelhandelsbetriebe mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- a. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) mit maximal 5.600 m² Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach Nr. 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 sind auf maximal 25 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 2 und 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- b. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach Nr. 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche Aktionswaren zulässig. Aktionswaren in diesem Sinne bestehen aus nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Nr. 1 bis 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste, die in regelmäßigen Abständen (wöchentlich oder häufiger) zeitlich begrenzt angeboten werden und somit nicht dauerhaft zum Sortiment des Betriebes gehören.
- c. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit insgesamt maximal 820 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 ist auf maximal 300 m² Verkaufsfläche das zentrenrelevante Sortiment nach Nr. 2.12 (Kosmetik- und Parfümerieartikel) der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig. Zudem sind innerhalb der Verkaufsfläche auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche nach Satz 1 nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 1 bis 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- d. Ein Einzelhandelsbetrieb für Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer und Regenschirme mit insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche andere zentrenrelevante Randsortimente nach Nr. 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- e. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht- zentrenrelevanten Kernsortiment nach Nr. 3 der Neumünsteraner Sortimentsliste mit insgesamt maximal 1.100 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Verkaufsfläche nach Satz 1 sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente nach Nr. 1 und 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.
- f. Weitere Ladeneinheiten in Zuordnung zu der Mall (Definition Mall siehe Textfestsetzung 1.1.7) mit insgesamt maximal 500 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche je Betrieb ist auf maximal 120 m² begrenzt. Ausnahmsweise darf bei einer Ladeneinheit die maximale Verkaufsfläche von 120 m² überschritten werden, sofern die Verkaufsfläche dieser Ladeneinheit nicht mehr als 160 m² beträgt.

1.1.4 Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:

Bezogen auf alle unter Textfestsetzung 1.1.3 a. bis f. genannten Betriebstypen dürfen die zusammengenommenen Verkaufsflächen je zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten (Vk max.):

Nr.	Sortiment	Vk max. in m²
1	Nahversorgungsrelevante Sortimente	
1.1	Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	5.450
1.2	Schnittblumen	170
1.3	Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	1.130
1.4	Zeitungen / Zeitschriften	170
2	Zentrenrelevante Sortimente	
2.1	Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren	220
2.2	Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung und Wäsche)	160
2.3	Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	450
2.4	Glaswaren, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren	300
2.5	Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen	160
2.6	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportkleingeräte, Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	150
2.7	Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen, Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen	300
2.8	Elektrokleingeräte	300
2.9	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Fotoartikel, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör	300
2.10	Sanitätsartikel, Optik, Augenoptik, Hörgeräte	150
2.11	Uhren, Schmuck	60
2.12	Kosmetik- und Parfümerieartikel	400
2.13	Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Wolle	150
2.14	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen	100

Hinweis: Die oben genannten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind nicht additiv zu verstehen; es handelt sich stattdessen um einen Flächenpool, der Flexibilität in der Umsetzung sicherstellt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 9.600 m² im SO Einkaufszentrum ist einzuhalten.

1.1.5 Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment 1.1 "Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke" darf ausnahmsweise um bis zu 300 m² überschritten werden, wenn die zusätzliche Fläche für Mischnutzungen von Verkauf und Gastronomie innerhalb des Verkaufsbereichs des Betriebes nach Nr. 1.1.3 a, genutzt wird.

1.1.6 Die Summe der Verkaufsflächen in den Sortimenten 1.3 "Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)" und 2.12 "Kosmetik- und Parfümerieartikel" darf zusammengenommen 1.330 m² nicht überschreiten. Es ist zulässig, im Rahmen der Baugenehmigung die vorgenannten Sortimente zusammengefasst als "Gesundheit und Körperpflege" zu genehmigen, ohne dass es einer Differenzierung zwischen diesen Einzelsortimenten bedarf.

1.1.7 Nicht zur Verkaufsfläche nach Textfestsetzung 1.1.2 zählen die Flächen einer innerhalb des Gebäudes liegenden Erschließungsfläche, über die unabhängig voneinander zu betreibende Mieteinheiten erschlossen werden (Mall). Auf dieser Erschließungsfläche (d. h. in der Mall) sind Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie auf einer Fläche von maximal 50 m² auch Verkaufsstände mit Aktionswaren im Sinne von Textfestsetzung 1.1.3 b. Satz 3 zulässig.

- 1.1.8 Im Sondergebiet SO Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig, soweit diese sich dem Umfang nach gegenüber den Einzelhandelsnutzungen deutlich unterordnen:
- a. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
 - b. Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomiebetriebe,
 - c. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsräume,
 - d. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie
 - e. die zu den Einzelhandelsbetrieben des SO Einkaufszentren zugehörigen Lager- und Technikräume sowie Nebenanlagen.
- 1.1.9 Vergnügungsstätten jeglicher Art sind innerhalb des Sondergebietes SO Einkaufszentren unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 9 BauNVO)

- 1.2.1 Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten nach Nr. 1 und 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, sofern es sich hierbei um
- a. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (Annex-Handel) oder
 - b. Tankstellenshops handelt.
- Dabei darf die Verkaufsfläche 250 m² pro Betrieb nicht überschreiten.
- 1.2.3 Im Gewerbegebiet GE sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Neumünsteraner Sortimentsliste

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 22. November 2016:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

- 1.1 Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- 1.2 Schnittblumen
- 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- 1.4 Zeitungen und Zeitschriften

2. Zentrenrelevante Sortimente

- 2.1 Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- 2.2 Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung und Wäsche)
- 2.3 Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- 2.4 Glaswaren, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
- 2.5 Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
- 2.6 Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und Sportkleingeräte, Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- 2.7 Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen, Dekostoffe, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen
- 2.8 Elektrokleingeräte

- 2.9 Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Fotoartikel, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör
- 2.10 Sanitätsartikel, Optik, Augenoptik, Hörgeräte
- 2.11 Uhren, Schmuck
- 2.12 Kosmetik- und Parfümerieartikel
- 2.13 Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Wolle
- 2.14 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen

3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Liste)

- 3.1 Möbel (inklusive Küchen), Bettwaren, Matratzen
- 3.2 Teppiche (Roll- und Einzelware), Bodenbeläge, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Lampen, Leuchten und Leuchtmittel, Tapeten, Gartenartikel und -geräte (inkl. Polsterauflagen für Gartenmöbel)
- 3.3 Kamine und Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, inkl. Kindersitze, Maschinen, Werkzeuge, Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße, Terrakotta (Outdoor), Sanitärartikel, Rollläden und Markisen
- 3.4 Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte, Büromaschinen, Kinderwagen
- 3.5 Angler- und Jagdartikel, Waffen, Reitsportartikel
- 3.6 Zoologische Artikel, lebende Tiere, Heimtier- und Kleintierfutter
- 3.7 Erotikartikel
- 3.8 Kraftfahrzeuge
- 3.9 Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO

- 2.1 Die festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden, sofern es sich um flächenmäßig untergeordnete Bauteile, Glasüberdachungen, turmartige Aufsätze, Solaranlagen oder ähnliches handelt.
- 2.2 In dem mit „A“ und einer Schraffur gekennzeichneten Bereich ist abweichend von der festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 30 m zulässig.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die First-/ Gebäudehöhe als höchsten Punkt des Daches und bei Nicht-Gebäuden durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage bestimmt. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe wird mit 21,00 m die Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.
- 2.4 Im Sondergebiet dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) die nach Satz 2 der genannten Vorschrift maximale Überschreitung von 50 % und die im Höchstfall zulässige Grundfläche (80 % der Baugrundstücksfläche) bis zu einer GRZ von 0,9 überschreiten.

3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 3.1 Die mit **a** gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung und Nutzung eines Fuß-, Rad- und Fahrweges und von Bushaltestellen sowie von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neumünster und Versorgungsunternehmen. In den an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereichen dient die Fläche zusätzlich zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Gewerbegebietes.

- 3.2 Die mit **b** gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge sowie von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neumünster und Versorgungsunternehmen.
- 3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bzw. Trassenführungen können aufgrund verkehrlicher Anforderungen in ihrer Lage verschoben werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

- 4.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit Bäumen derart zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze mindestens ein Baum entfällt.
Es sind heimische, standortgerechte Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang (12/14 cm Stammumfang bei schwachwüchsigen Arten) zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ anzulegen.

Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden. Bäume in anschließenden begehbaren Flächen können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von begehbaren Flächen sind Baumroste von mindestens 3 m² einzubauen und ein Wurzelraum von 10 m³ vorzusehen. Die in den Stellplatzanlagen bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume in der oben genannten Mindestqualität zu ersetzen.

- 4.2 Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzfläche aus Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

1. Gestaltung von Werbeanlagen
§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO
- 1.1 Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Definition 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 sowie Schaufenster. Es gehören auch sonstige Flächen dazu, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

(vgl. Urteil BVerwG 4 C 10.04 und C 14.04 vom 24. November 2005)

Überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes zählen nicht zur Verkaufsfläche.
(vgl. Urteil BVerwG Az. 4 C 1/16 vom 09. November 2016)

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

3. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Artenschutz

4.1 Empfehlung Fledermäuse:

Bei Änderungen an der Außenbeleuchtung im Geltungsbereich sollen Insekten- und Fledermaus-verträgliche Leuchtmittel verwendet werden. Die Beleuchtung von angrenzenden Gehölzflächen im und am Geltungsbereich soll reduziert bzw. vermieden werden.

4.2 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Baumfällungen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten durchzuführen. Quartierzeit ist vom 01. März bis 30. November. Arbeiten sind damit nur zulässig vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Sollte vor den Fällarbeiten durch Kontrolle festgestellt werden können, dass keine Höhlen oder Spalten gegeben sind, kann von dem Zeitraum abgewichen werden.

4.3 Vermeidungsmaßnahme Gehölzvögel

Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. Arbeiten sind im Zeitraum 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

4.4 Vermeidungsmaßnahme Gebäudevögel

Arbeiten an den Außenfassaden des Gebäudes führen außerhalb der Brutzeit zu keinem Konflikt, d.h. Abriss/Umbau ist nur im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei künftigen Neubauten ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen.

6. Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet Freesenburg“ (bezogen auf das Sondergebiet „Einkaufszentrum Freesen-Center“, Teilgebiet B 2 gemäß Bebauungsplanes Nr. 158, 1. Änderung) werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung ersetzt.