

**Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	157/2020	Datum:	26.11.2020
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			Sitzungstag
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	x	Ausschuss für Bauwesen	03.12.2020
5	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	03.12.2020
6	x	Hauptausschuss	07.12.2020
7		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleitung	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

**1. TOP: B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

Entwurfsstand November 2020 bestehend aus:

- Lageplan Geltungsbereich
- Planzeichnung Stand 25.11.2020
- Textliche Festsetzungen Stand 24.11.2020
- Begründung mit Umweltbericht Stand 25.11.2020
- Anlagen Begründung wie folgt
- Artenschutzbericht Fassung 30.04.2020
- Verträglichkeitsuntersuchung –Schlussgutachten- Fassung 16.11.2020
- Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung mit Anlage 20. April 2012
- Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020
- Hydraulische Überprüfung Dieselstraße, 11.09.2020
- Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen, 18.11.2020
- Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente, 18.11.2020
- Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen, November 2020
- Verfahrensablaufschemata bei der Prüfung von Bauanträgen
- Tabelle Abwägungsvorschläge, Stand 25.11.2020

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 06.04.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ gefasst.

Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist der Schutz eigener Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Die sich aus dem Aufstellungsbeschluss ergebenden Planungsziele leiten sich aus dem Inhalt des durch den Ministerpräsidenten des Landes Schl.-Holst., Staatskanzlei, erlassenen landesplanerischen Anpassungsverlangens ab.

Folgende Kernaussagen ergeben sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen:

- a) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Schwentinentaler Liste in die Festsetzungen einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentbereiche - auch der benachbarten zentralen Orte- erfasst sind.

In diesem Rahmen können bestandsbezogene Ausnahmen zugelassen werden und gem. des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO können geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.

Derartige Regelungen mit Bestandsbezug beziehen sich nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung. Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dieses nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht.

- b) Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente (maximal 10 %) der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb und die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-shop zugelassen werden.

- c) Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandsschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 007/2017.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 18.05.2020 wurde der Vorentwurf beschlossen und für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 24.07.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum 09.06.2020 bis 24.07.2020 beteiligt. Im Nachgang wurden ergänzend Behörden im Zeitraum 24.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt.

Für die Entwurfsfassung wurde ein Schlussgutachten zur Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, welche die bisherige Verträglichkeitsuntersuchung und die zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zusammenfasst und ergänzt.

Es erfolgte u.a. ergänzend eine Anpassung der Begrifflichkeiten an die Festsetzungen des B-Planes, eine Bewertung und Betrachtung der Stellungnahmen aus den

frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie eine ergänzende Betrachtung der durch den B-Plan Entwurf ermöglichten Erweiterungen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen sind aus der anliegenden Zwischenabwägungstabelle ersichtlich.

Zusammengefasst behandeln die wesentlichen Stellungnahmen folgende Themenbereiche:

1. Negative Auswirkungen auf die Funktion der zentralen Versorgungsgebiete der Nachbarstädte Preetz, Lütjenburg und Plön durch mögliche Erweiterungen und Flexibilisierungsansätze im Regelungsgehalt des B-Planes sowie Vorschädigung durch den Ostseepark

Hier wesentlich durch die Stellungnahmen des Kreises Plön (Ifd. Nr. 5 der Zwischenabwägung), der Industrie- und Handelskammer Kiel (Ifd. Nr. 14 der Zwischenabwägung), der Stadt Plön (Ifd. Nr. 54 der Zwischenabwägung), Handelsverband Nord e.V. (Ifd. Nr. 57 der Zwischenabwägung).

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie das Schluss-Gutachten ausführt, wurden durch die seit den 1960er/ 70er Jahren erfolgten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Ostseepark - ebenso wie anderen Orts erfolgte Ansiedlungen - fraglos Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Region ausgelöst. Allerdings ist die Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark kaum nachweisbar.

Die Vermeidung einer weiteren negativen Entwicklung im Sinne einer zunehmenden Schädigung war einer der Gründe für das landesplanerische Anpassungsverlangen. Durch die Aufstellung des B-Planes soll vermieden werden, dass es zu weiteren wesentlichen Schwächungen des Einzelhandels in der Region kommt; bestenfalls soll erreicht werden, dass bestehende Vorschädigungen reduziert werden.

Auch dies ist ein Grund dafür, dass durch den B-Plan keinerlei weitere Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden sollen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe im Ostseepark durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen.

Die Sogkraft wird sich durch die Überplanung des Ostseeparks mit großer Wahrscheinlichkeit nicht verstärken, sondern tendenziell beschränkt werden.

Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgabebedingt umgesetzt. Um im Ostseepark noch einige grundlegende Entwicklungsimpulse zuzulassen, sollen keine weiteren Einschränkungen vorgesehen werden. Der Bebauungsplan hat den Festsetzungen eine umfangreiche Bestandsaufnahme zugrunde gelegt. Diese sichert den Bestand und die Entwicklung der genannten Betriebe. Das Schlussgutachten stellt ausdrücklich fest, dass negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

2. Kritik an Entwicklungsmöglichkeit für die bisher noch unbebaute Fläche des „Erdbeerberges“ u.a. in Bezug auf Artenvielfalt und Klima

Hier wesentlich durch die Stellungnahmen des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (Ifd. Nr. 50 der Zwischenabwägung), dem NABU Schleswig-Holstein (Ifd. Nr. 51 der Zwischenabwägung).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der „Erdbeerberg“ ist in großen Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft durch Festsetzung gesichert. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes erfolgt in einem deutlich geringeren Umfang. Eine Bebauungsmöglichkeit war schon im geltenden Flächennutzungsplan vorbereitet. Der Ostseepark ist ein weitgehend versiegelter Standort mit bestandsgenehmigten Nutzungen, die durch die vorliegende Planung abgesichert werden.

Es werden größere Teile des „Erdbeerberges“ mit seinen landschaftsökologischen Strukturen erhalten als neue Gewerbefläche entsteht. Damit wird beiden Belangen, der Gewerbeentwicklung als auch der Sicherung relevanter Grünstrukturen, Rechnung getragen.

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Die entwickelbaren Flächen auf dem Erdbeerberg (GE 5) stellen nur einen sehr geringen Teil des hoch versiegelten Ostseeparks dar.



Die hier noch mögliche Versiegelung durch das GE 5 wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima im Ostseepark haben.

3. Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe

Hier wesentlich durch die Stellungnahmen der Bürger 01 bis 06.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen mit seinen Detailregelungen um und kann nur im Rahmen dieser Vorgaben Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe ermöglichen.

Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgabebedingt umgesetzt. Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des Ostseeparkes für die Zukunft unter Berücksichtigung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan kann nur die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten umsetzen.

Neben dem landesplanerischen Anpassungsverlangen wurde zur Flächenregelung des Einzelhandels im Planungsgebiet des Ostseeparks eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese Untersuchung entwickelte im Kontext der Sortimentslisten benachbarter Städte und Gemeinden eine „Sortimentsliste Ostseepark“, die Grundlage für die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete wurde.

Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung der zusammenfassenden Stellungnahme vom Februar 2020, wie bereits ausgeführt, zu einem Schlussgutachten zu den Festsetzungen des B-Plans ausgearbeitet.

Aus diesem ergibt sich die Notwendigkeit, auch Betriebe mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten zu begrenzen, weil ansonsten die auswirkungsrelevanten Randsortimente nicht quantifizierbar und von ihren Auswirkungen her nicht hinnehmbar wären.

Die sortimentsweisen Obergrenzen werden entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzbarkeit einzelner Grundstücke wurden sowohl die Baugrenzen erweitert als auch die Anzahl der Vollgeschosse erhöht.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zur Vorentwurfsfassung stellen sich wie folgt dar:

Planzeichnung: Generelle Erweiterung der Baugrenzen, Erhöhung Anzahl der Vollgeschosse im GE 4 und GE 8, Aufnahme von Hinweisen, nachrichtlichen Darstellungen und Kennzeichnungen in die Planzeichnung, u.a. zu Bodendenkmälern, Kampfmitteln und Versorgungsleitungen.

Textliche Festsetzungen: Unter Punkt 1.1.2.2 wurde festgesetzt, dass eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) im jeweiligen Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche zulässig ist, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.1.5.4 für die Fälle, bei dem sich in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden. Hier errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Für ein besseres Verständnis wurden die Tabellen mit den Verkaufsflächen und den Umnutzungswerten in die textlichen Festsetzungen integriert. Weiterhin erfolgt unter 1.4 eine Regelung zu Nebenanlagen sowie ergänzende Hinweise und Begriffserläuterungen unter 1.8.

Begründung: Ergänzung der Begründung u.a. um Aussagen zum Anpassungsverlangen (Seite 3), Baugenehmigungen (Seite 10), Verkehrliche Belange und Belange der Wasserwirtschaft (Seiten 15+16), Aussagen zur Luftbelastung und Altlastenverdachtsfällen (Seite 17), Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Schlussgutachten (Seiten 22 bis 26), ergänzende Ausführungen zu den Randsortimenten (Seite 30), den Verkaufsflächenzahlen, der Umnutzung, der Umwandlung und der Transferregelung (Seiten 30 bis 34) sowie ergänzende Hinweise und Begriffserläuterungen (Seite 88).

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden, soweit sie für die verbindliche Bauleitplanung relevant sind, nach Auffassung der Verwaltung in dem vorliegenden Entwurf hinreichend berücksichtigt.

Eine vollständige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist zu dem jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht erforderlich.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen, um das Bauleitplanverfahren fortzuführen.

3. Lösungsvorschlag

- wie Beschlussempfehlung -

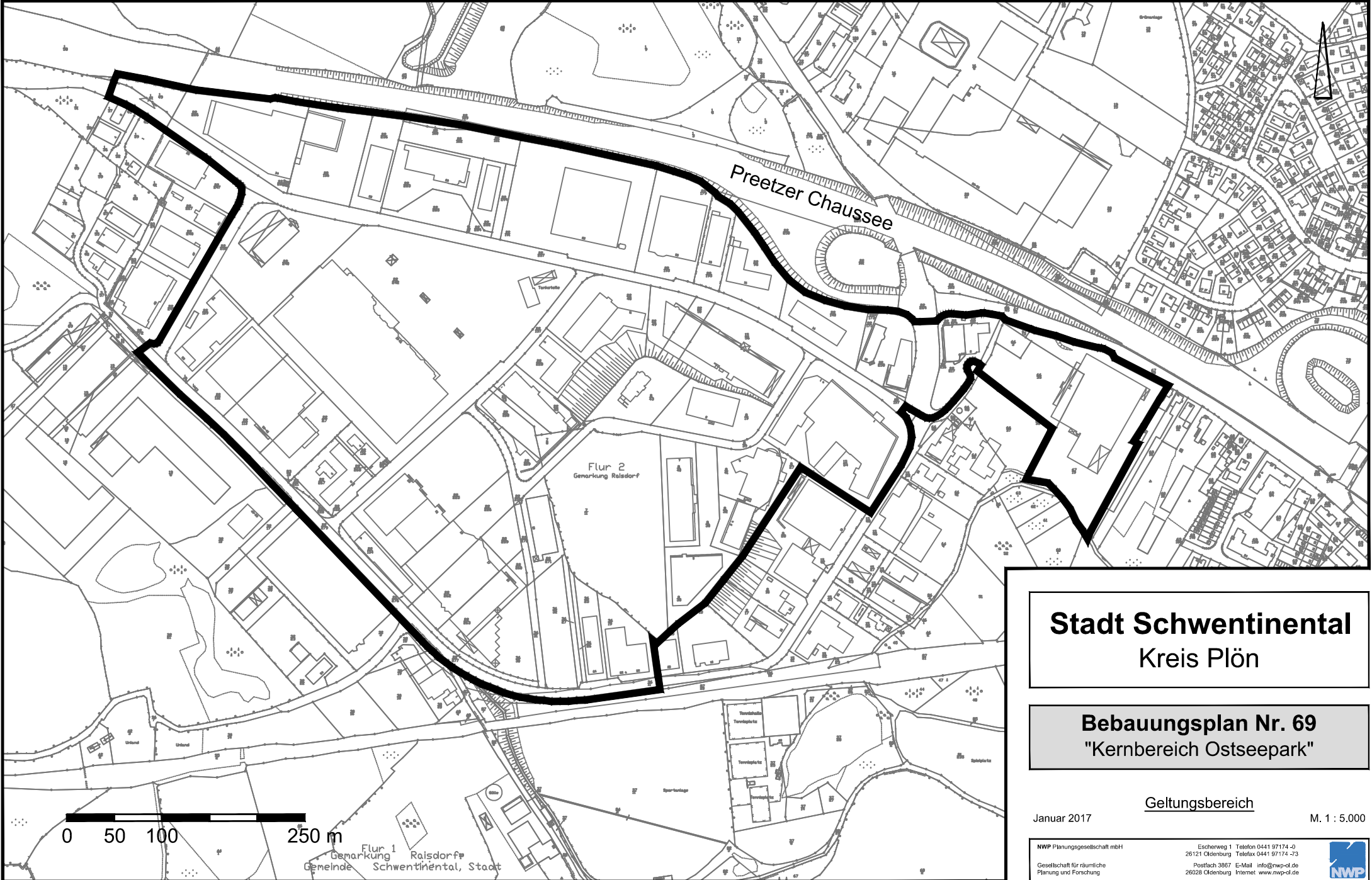
4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2020 bzw. 2021 bei der Haushaltsstelle 6100 650060 zur Verfügung.

5. Beschlussempfehlung:

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“, gemäß anliegendem Lageplan zum Geltungsbereich, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird in den vorliegenden Fassungen, Stand 25.11.2020 / 24.11.2020, gebilligt.
Der Entwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird ebenso in der vorliegenden Fassung, Stand 25.11.2020, gebilligt.
2. Der Entwurf des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:



Stadt Schwentidental
Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 69
"Kernbereich Ostseepark"

Geltungsbereich
Januar 2017 M. 1 : 5.000

Präambel:

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... (und mit Genehmigung des Ministers für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein) des Landrats des Kreises Plön vom ... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am ... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ... bis ... durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Schwentental durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am ...
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Schwentental, den ... Siegel ... Bürgermeister ...
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

- 1. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
2. Der Entwurf des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während ... erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ ins Internet eingestellt, oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Die Stadtvertretung hat den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Schwentental, den ... Siegel ... Bürgermeister ...
10. Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Schwentental, den ... Siegel ... Bürgermeister ...
11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über ihn Auskunft erteilt, sind am ... in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzerrung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Schwentental, den ... Siegel ... Bürgermeister ...

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

- 1. Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, das umgebende obere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 (1) und (2) (SchG Schleswig-Holstein)). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 (3) DSchG Schleswig-Holstein).
2. Kampfmittel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenrückständen oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen. Sollen Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
3. DIN-Normen
Die auflastenspezifischen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.
4. Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsägern zu führen.

Es gilt die BauNVO 1990

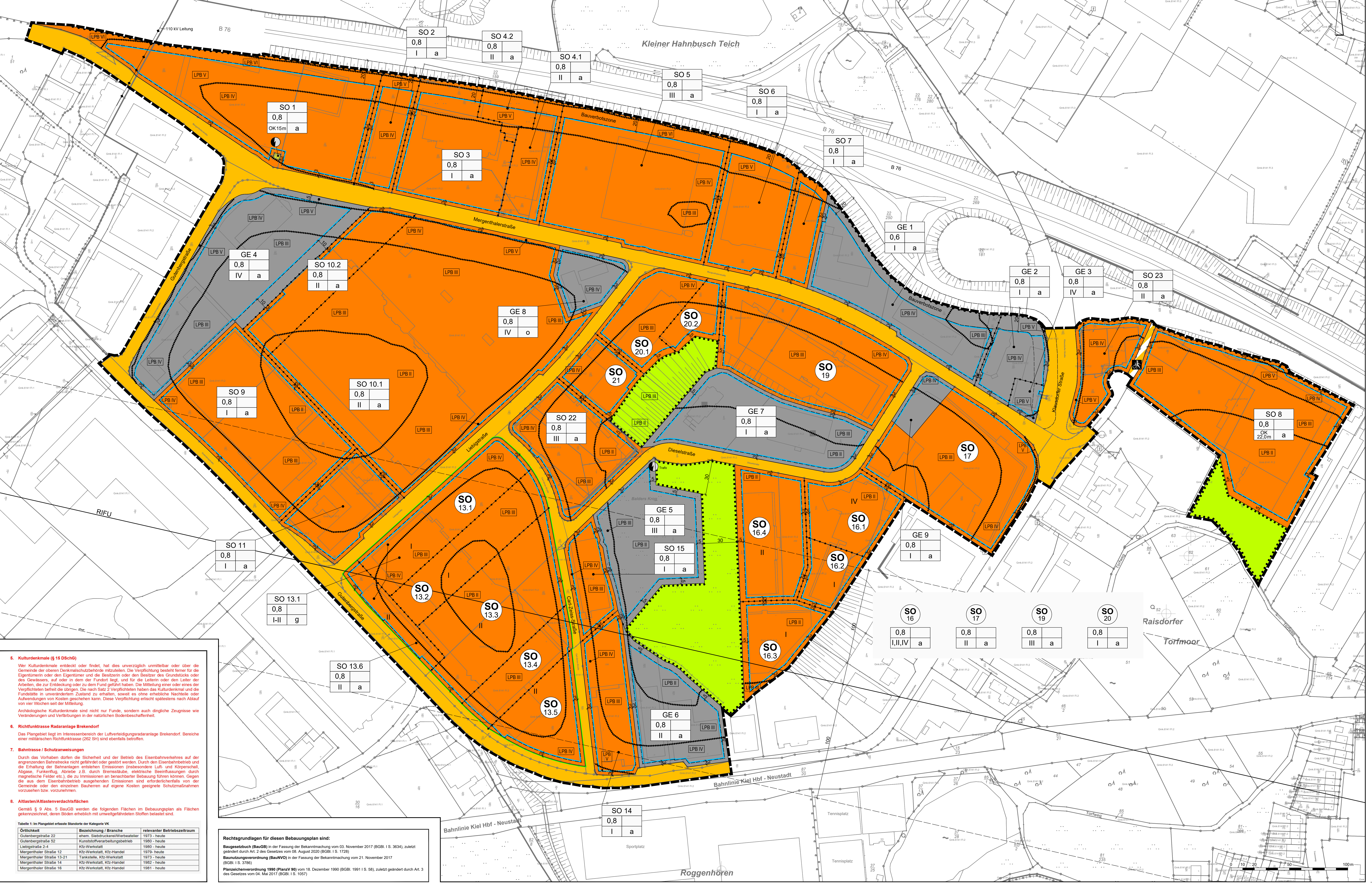


Table 1: In Plangebiet erfasste Standorte der Kategorie VK. Columns: Grundstück, Bezeichnung / Branche, relevantes Betriebszeitraum. Rows include Güldenbergerstraße 22, Güldenbergerstraße 52, Mergenthaler Straße 12, etc.

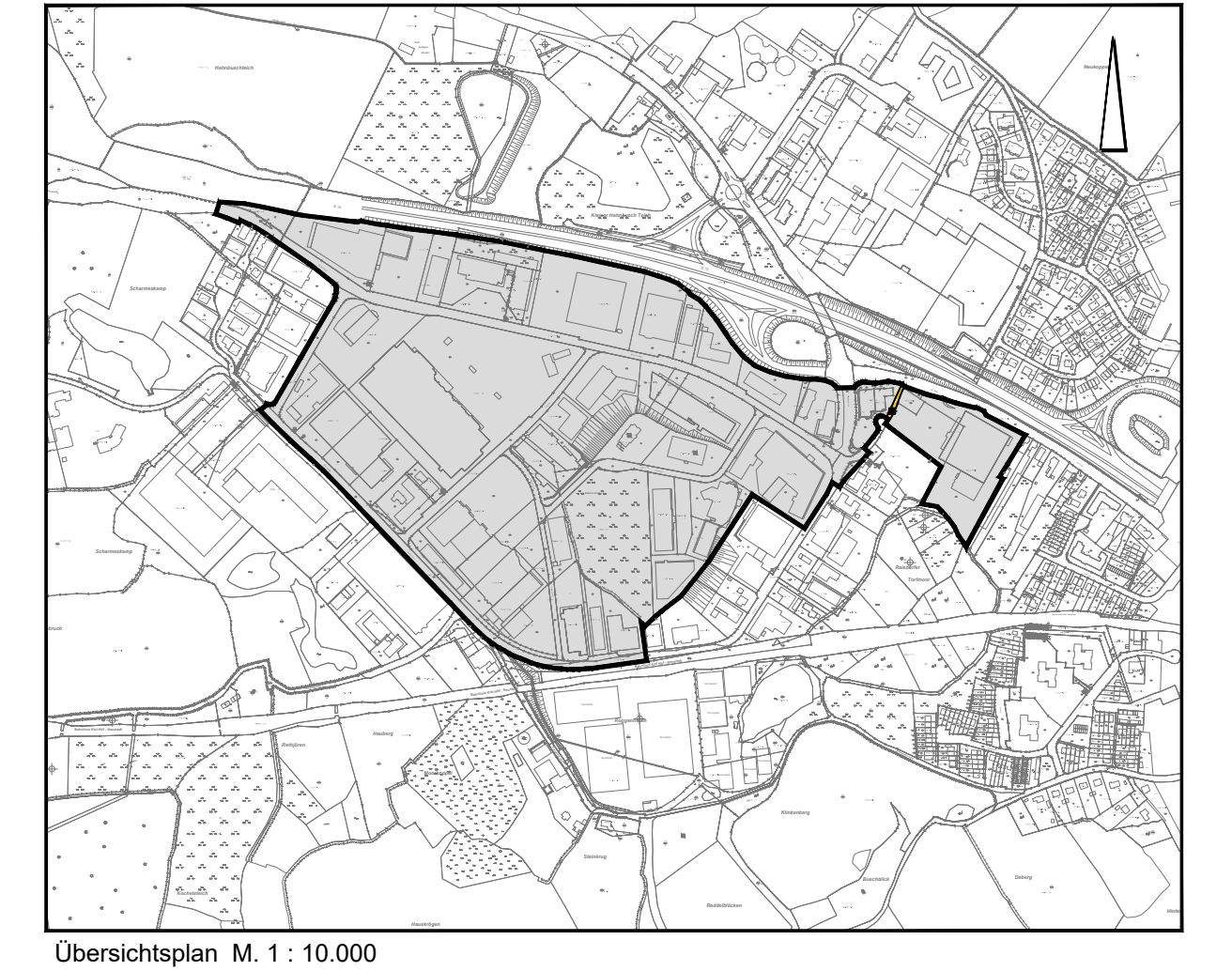
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO und § 15 BauNVO)
GE Gewerbegebiete
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel und Gewerbe
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und § 19 und § 19 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 22,0m Hohe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Elektrizität (Trafo)
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
oberirdische Leitung (110 kV Hochspannungsleitung)
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen
13. Planungs-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
Richtlinienklasse des Bundes
Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStG)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich (z.B. LPB IV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Schwentental Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark"



1 Textliche Festsetzungen 24.11.2020

1.0 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans

Im Sinne dieses Bebauungsplanes sind:

1.0.1 Haupt- und Randsortimente

Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind sämtliche nicht genannten und nicht festgesetzten Sortimente.

1.0.2 Auswirkungs-/nicht auswirkungsrelevante Sortimente

Die auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus 1.1.6. Die Einteilung in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente gilt gleichermaßen für Haupt- und Randsortimente.

1.0.3 Verkaufsflächenzahl

Diese Zahl markiert die Verkaufsflächengröße für auswirkungsrelevante oder nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie ist als Verhältniszahl dargestellt (vgl. Grundflächenzahl): wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

1.0.4 Umnutzung

Umnutzung im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Sortiments innerhalb eines Sondergebietes über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl hinaus unter gleichzeitiger Verminderung der Verkaufsflächenzahl anderer Sortimente in diesem Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenzahl dieses Sondergebietes.

1.0.5 Umwandlung

Umwandlung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment.

1.0.6 Aktionsware

Aktionswaren sind zeitlich begrenzte, in kurzen Abständen ständig wechselnde Warenangebote unterschiedlicher Sortimente. Sie sind dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind.

Insbesondere bei Lebensmitteldiscountern werden sog. „Aktionswaren“ angeboten. Darunter versteht man ein- bis zweimal wöchentlich wechselnde Sortimente, wobei teilweise mehr als 4% der Gesamtfläche mit nur einem Sortiment belegt werden.

1.0.7 Transferregelung

Transferregelung ist die Übertragung von Verkaufsfläche innerhalb eines Sondergebietes oder zwischen verschiedenen Sondergebieten auf ein aufnehmendes Grundstück unter gleichzeitigem Verzicht auf diese Verkaufsfläche beim abgebenden Grundstück. Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen.

1.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 23 sind neben den Festsetzungen für die Einzelhandelssondergebiete zulässig:

1.1.1.1 die in den Ziff. 1.3.1 und 1.3.2 genannten gewerblichen Nutzungen,

1.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2 Umnutzungen

1.1.2.1 Umnutzungen von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente sind bezogen auf das einzelne Sondergebiet SO 1 bis SO 23 zulässig

- bei gleichzeitiger Minderung anderer festgesetzter Verkaufsflächen und unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche,
- wenn die sortimentsbezogenen Zunahmen die nachstehend festgesetzten Verkaufsflächen insgesamt nicht überschreiten:
 - Baustoffe/ Bauelemente 1.000 m²,
 - Bad- und Sanitärbedarf 800 m²,
 - Bodenbeläge 200 m²,
 - Boote und Zubehör 800 m²,
 - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse 200 m²,
 - Campingartikel/ Caravanzubehör 200 m²,
 - Eisenwaren/ Beschläge 200 m²,
 - Farben/Lacke/Tapeten 200 m²,
 - Fliesen 200 m²,
 - Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) 800 m²,
 - Getränke in Getränkemärkten 200 m²,
 - Haushaltselektrogroßgeräte 200 m²,
 - Heizungen/Kamine/Kachelöfen 400 m²,
 - Holz 1.000 m²,
 - Installationsmaterial 200 m²,
 - Kinderwagen/ -sitze 200 m²,
 - Kfz-Teile und Zubehör 200 m²,
 - Lampen/Leuchten/Beleuchtungskörper 200 m²,
 - Maschinen/Werkzeuge 200 m²,
 - Matratzen 200 m²,

- Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel 2.000 m²,
- motorisierte Fahrzeuge 1.000 m²,
- Motorradbedarf 200 m²,
- Nähmaschinen 100 m²,
- Rollläden und Markisen 400 m²,
- Teppiche 200 m²,
- Zoobedarf 200 m².

Die vorgenannten Verkaufsflächen sind in den SO 1 bis SO 23 als Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.

1.1.2.2 Bei Überschreitung der in Ziffer 1.1.2.1 genannten Größenordnungen ist eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) im jeweiligen Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

1.1.2.3 Umnutzungen in auswirkungsrelevante Sortimente sind unzulässig.

1.1.3 Unzulässige Nutzungen

In den SO 1 bis SO 23 sind unzulässig, soweit nicht ausdrücklich zugelassen,

1.1.3.1 die Errichtung und der Betrieb von sonstigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind;

1.1.3.2. sonstige Einzelhandelsbetriebe

1.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen

1.1.4.1 Innerhalb eines Sondergebietes und zwischen zwei Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans können unter Einhaltung der folgenden Voraussetzungen festgesetzte Verkaufsflächen übertragen (transferiert) werden: Ausnahmsweise ist die Erhöhung von Verkaufsflächen um bis zu 800 m² auf einem Grundstück zulässig (aufnehmendes Grundstück), wenn auf einem anderen Grundstück in demselben oder in einem anderen Sondergebiet des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ die Verkaufsflächen in derselben Größe durch Verzicht vermindert werden (abgebendes Grundstück) und dies durch Baulast auf dem abgebenden Grundstück gesichert wird – Transferregelung – (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Erhöhung und Verminderung sind in Quadratmeter-Verkaufsfläche (m², VKF) zu bestimmen und in die Verkaufsflächenzahlen für das abgebende und aufnehmende Grundstück umzurechnen und in die Baulast aufzunehmen.

1.1.4.2 Diese Transferregelung ist sowohl an die Größe der zu übertragenden zulässigen Verkaufsfläche als auch an das betreffende im Bebauungsplan für die zu übertragende Fläche festgesetzte Sortiment gebunden. Sortimentsänderungen, sind im Zuge der Transferregelung nicht zulässig. Unzulässig ist, transferierte Verkaufsflächen weiter zu übertragen.

1.1.5 Haupt- und Randsortimente

- 1.1.5.1 Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind die nicht festgesetzten Sortimente.
- 1.1.5.2 Sind auswirkungsrelevante Hauptsortimente festgesetzt, sind
- 1.1.5.2.1 auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten; beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m² oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze);
- 1.1.5.2.2 nicht auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu den in Ziffer 1.1.2.1 genannten Verkaufsflächen der dort aufgeführten Sortimente in entsprechender Anwendung der Ziff. 1.1.2.2 zulässig;
- 1.1.5.2.3 diese, sofern deren konkret festgesetzte Verkaufsfläche geringer ist als die nach 1.1.5.2.1 zulässige Größe des entsprechenden Randsortiments, als Randsortiment mit identischem Sortiment zulässig (Umwandlung), wenn die Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsflächenregelungen nach 1.1.5.2.1 eingehalten werden.
- 1.1.5.3 Sind nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente festgesetzt, sind
- 1.1.5.3.1 auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten; beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m² oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze). Ein funktionaler Zusammenhang setzt insbesondere einen technischen-unterstützenden, auf Arbeitsabläufe und Sicherheitsvorkehrungen begründeten Bezug zwischen Haupt- und Randsortiment voraus.
- 1.1.5.3.2 nicht auswirkungsrelevante Randsortimente unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu den in Ziffer 1.1.2.1 genannten Verkaufsflächenengrößen der dort genannten Sortimente in entsprechender Anwendung der Ziff. 1.1.2.2 zulässig.
- 1.1.5.4 Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

1.1.6 Sortimentsliste Ostseepark

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird die folgende Sortimentsliste „Ostseepark“ zugrunde gelegt:

A	auswirkungsrelevante Sortimente
1	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)
2	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
3	Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
4	Pharmazeutika
5	Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich
6	Zeitungen/ Zeitschriften
7	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren
8	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik
9	Bilder, Rahmen
10	Briefmarken, Münzen
11	Bücher/ Antiquariat
12	Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerbli. Ausrichtung/ Büromaschinen
13	Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren
14	Erotikartikel
15	Fahrräder und Zubehör
16	Foto/ Video und Zubehör
17	Geschenkartikel
18	Glas/ Porzellan/ Keramik
19	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör
20	Haushaltselektrokleingeräte
21	Haushaltswaren
22	Kommunikationselektronik/ Computer
23	Kosmetika/ Parfümerieartikel
24	Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe
25	Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör
26	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf
27	Orthopädische Artikel
28	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen)
29	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf
30	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte
31	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren
32	Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme
33	Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf

B	nicht auswirkungsrelevante Sortimente
1	Baustoffe/ Bauelemente
2	Bad- und Sanitärbedarf

3	Bodenbeläge
4	Fliesen
5	Boote und Zubehör
6	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
7	Campingartikel, Caravanzubehör
8	Eisenwaren, Beschläge
9	Farben, Lacke, Tapeten
10	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)
11	Getränke in Getränkemärkten
12	Haushaltselektrogroßgeräte
13	Heizungen, Kamine, Kachelöfen
14	Holz
15	Installationsmaterial
16	Kinderwagen/ -sitze
17	Kfz-Teile und Zubehör
18	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper
19	Matratzen
20	Maschinen, Werkzeuge
21	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
22	motorisierte Fahrzeuge
23	Motorradbedarf
24	Nähmaschinen
25	Rollläden u. Markisen
26	Teppiche
27	Zoobedarf

1.2 Art der baulichen Nutzung Sondergebiete SO 1 bis SO 23

Die Flächengrößen, denen die Verkaufsflächenzahlen zu Grunde liegen, sind der Tabelle Verkaufsflächen / Verkaufsflächenzahlen (Anlage Begründung) zu entnehmen.

1.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4204 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3871,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1245,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7304 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 6.754 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4204.

1.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2604 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2031,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,0222,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0111,
- A29 Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0095,

- A3 Schreibwaren/Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A7 Bekleidung, Wäsche/Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0032.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6046,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0302,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5369 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 861 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.

1.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,460 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1182,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A21 Haushaltswaren A29 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0006,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0004.

unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche und unter Einschluss der Randsortimente gemäß Ziff. 1.1.5.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2353,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,

- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,3768 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.241 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.

1.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3290 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1012,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0870,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0854.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0506,
- Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,

- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6026,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,5252 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.092 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.

1.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4972 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogeriewaren/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4046,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B 27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0071.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,3568,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0678,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 7,9376 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 733 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

1.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (ehemals Conrad Electronics/Poco/BOC)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7670 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1322,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0152,
- A19 Haus-/Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0350,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0451,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0169,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0142,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A16 Foto/ Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,

- A25 Kunstgegenstände mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,278,
- B3, B4 Bodenbeläge, Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0324,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl 0,0278,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0159,
- B18 Lampen/ Leuchten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0132,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B2 Bad und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1259,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7367 dieser B-Sortimente wird gedeckelt auf 12.181 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.

1.2.7 Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3899 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1372,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2258.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,

- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3008,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0150,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7597 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 2.592 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.

1.2.8 Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3340 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren 0,2899.
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0294.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,8003,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0400,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,6819 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 835 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.

Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3240 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0715,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A2 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0103,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- A28 Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0046,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A24 Kunstgegenstände, Kunstgewerbe mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0412,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0408,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0359,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0333,
- B18 Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0183,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0065,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1244,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7278 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.209 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.

1.2.9 Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4624 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0421,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0105,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3421,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0117,
- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0038,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1432,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0072,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,8382 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 6.454 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.

1.2.10 Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2456 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1293,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0154,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- A2 Drogeriewaren/ A23 Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057,

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0043,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A3 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A4 Pharmazeutika mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0014,
- A5 Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör 0,0043,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0019,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0543,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,3176 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 9.047 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.

1.2.11 Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,

- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3837,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0192,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m² Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795 entspricht.

1.2.12 Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2268 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0206.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0783,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0969,

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1570,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,

- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0196,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

1.2.13 (nicht vergeben)

1.2.14 Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2214 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0558,
- A.17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0077,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1509.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2952,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7267 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.

1.2.15 Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2469 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2422,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0724,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3618,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0181,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0723,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,1165 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.365 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.

1.2.16 Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3735 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1530,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1497,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0173,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- B17 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper 0,0026,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B7 Campingartikel, Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,

- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1997,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0100,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200.

Die rechnerisch zulässige Verkaufsflächenzahl von 1,1691 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 3.738 m² Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735 entspricht.

1.2.17 Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B26 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,

- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5775,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0289,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,3786 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

1.2.18 Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9352 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1527,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0862,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0616,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0542,

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2536,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0394,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,

- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,739 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 3.988 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.

1.2.19 Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3929,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1965,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9823,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0491,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,01965,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,7466 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.575 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

1.2.20 Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2578 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2138,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021

unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche und unter Einschluss der Randsortimente gemäß Ziff. 1.1.5.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0011.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4092,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,3941 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.

1.2.21 Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3777 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1035,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1638,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0276,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0221,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0110,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0092,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7013
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0351,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,1024 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.077 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.

1.2.22 Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4506 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1377,
- A3 Papier/ Büro/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0145,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0061,
- A9 Bilder und Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0048,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2801.
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0073.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4619,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0213,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7021 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.951 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.

1.2.23 Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI)“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3764 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1526,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0774,
- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0315,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0287,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0115,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,

- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9099,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0455,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,3230 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 827 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.

1.2.24 Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3479 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2874,
- A28 Schuhe, Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0242,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5116,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0256,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,9931 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.360 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

1.2.25 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenbaumarkt/Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Stoffe)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3364 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A32 Stoffe, Wolle und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0773,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0817,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0575,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0426,
- B24 Nähmaschinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0296,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0041,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3113,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0157,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,8318 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 2.148 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.

1.2.26 Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4701 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1343,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0479,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0448,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0342,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A16 Foto/Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0088,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1668,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0184.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,

- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1672,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0084,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.624 m² Gesamtverkaufsfläche. Das einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.

1.2.27 (nicht vergeben)

1.2.28 Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Voswinkel)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6192 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4190,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0051,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0727,
- A30 Sportartikel (inkl. Großgeräte) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1224.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,

- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1612,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0081,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,9428 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 7.684 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.

1.2.29 Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2487 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2475,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0012.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7439 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.061 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.

1.2.30 Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4303 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4246,
- A30 Sportartikel inkl. Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,0929,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0546
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 6,3934 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 788 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

1.2.31 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, T-Punkt)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2914 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1602,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0610,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0076
- B16 Kinderwagen/ -sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0625.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7265,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0363,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2914.

1.2.32 Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,2460 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6055,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0445,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0259,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0237,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0104,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/Büro/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4811
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0059,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,

- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2822,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0141,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,6521 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 8.824 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.

1.2.33 Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1551 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik/Computer bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1127,
- A14 Erotikartikel bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0424.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5574,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0279,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 557 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.

1.3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete

1.3.1. Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- Anlagen für sportliche Zwecke insbesondere Indoor-Spiel- und Sportanlagen, Kart-Bahnen, Jumphaus, Laser-Tag auch soweit sie Vergnügungsstätten sind.
- Tankstellen; in diesen sind Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m² ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

1.3.2. Ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen (eigenproduzierte oder vertriebene Ware), soweit die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

1.3.3 Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit diese nicht nach 1.3.1 allgemein oder nach 1.3.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- die unter 1.1.3.1 genannten Nutzungen.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise ist je Sondergebiet ein Werbepylon/ Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylone/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen festgesetzt.

Für die Begrenzung aller anderen Nebenanlagen gilt eine Höhe von max. 5 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen.

**1.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO und § 31 BauGB)**

- 1.5.1 In den Sondergebieten wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.5.2 Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 1.5.3 Im SO 1 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 8 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 1 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthalerstraße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 8 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).
- 1.5.4 In den Sonstigen Sondergebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

1.6 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

Pflanzlisten , beispielhafte Aufzählung

<u>Straßenbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

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

1.8 Hinweise

1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 Abs. 3 DSchG Schleswig-Holstein).

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

5. Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Bereiche einer militärischen Richtfunktrasse (262 SH) sind ebenfalls betroffen.

7. Bahntrasse / Schutzanweisungen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und

die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8. Einzelhandelsbetrieb

Einzelhandelsbetriebe im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hilfe muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können, abgeleitet aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14.04), juris Rn. 20.

1.9 Nachrichtliche Übernahmen

Hochspannungsleitung

Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Innerhalb der beidseitigen Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Bauhöhenbeschränkungen (mx. 52,50 m ü. NHN) zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

Werden innerhalb des Leitungsschutzbereiches Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen, ist vorher eine Abstimmung mit dem Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) zu treffen. Eine Abstimmung ist ebenso bei erforderlichen Abgrabungsarbeiten in einem Sicherheitsabstand von 10,0 m eines Maststandortes einzuholen sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.



2 Tabellen Verkaufsflächen, Verkaufsflächenzahlen, Umnutzungswerte B-Sortimente



2.1 Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 2

	A	B	C	D	E	F	G	H
23								
24	Sondergebiet SO 3 8.498 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
25	Sortimente							
26	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	957	8.498	1.005	0,1182		
27	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	40	8.498	42	0,0049		
28	Zeitungen/ Zeitschriften	A.6	3	8.498	3	0,0004		
29	Haushaltswaren	A.21	5	8.498	5	0,0006		
30	Zoobedarf	B.27	7	8.498	7	0,0009		200
31	Aktionsfläche	Alle	170	8.498	179	0,0210		
32	ungenutzte Verkaufsfläche 48 m ² wurde zu Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränke in Getränkemärkten zugerechnet (A.1)			8.498				
33			1.182	8.498	1.241	0,1460	0,0146	
34								
35								
36	Sondergebiet SO 4.1 3.319 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
37	Sortimente							
38	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	270	3.319	284	0,0854		
39	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	275	3.319	289	0,0870		
40	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	320	3.319	336	0,1012		
41	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	160	3.319	168	0,0506		200
42	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	15	3.319	16	0,0047		200
43			1.040	3.319	1.092	0,3290	0,0329	
44								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 3

	A	B	C	D	E	F	G	H
45								
46	Sondergebiet SO 4.2 1.474 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
47	Sortimente							
48	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	70	1.474	74	0,0499		
49	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	568	1.474	596	0,4046		
50	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	25	1.474	26	0,0178		
51	Haushaltswaren	A.21	25	1.474	26	0,0178		
52	Zoobedarf	B.27	10	1.474	11	0,0071		200
53			698	1.474	733	0,4972	0,0497	
54								

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 4

	A	B	C	D	E	F	G	H
55								
56	Sondergebiet SO 5 15.882 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
57	Sortimente							
58	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	5	15.882	5	0,0003		
59	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	250	15.882	263	0,0165		
60	Fahrräder und Zubehör	A.15	1.999	15.882	2.099	0,1322		
61	Foto/ Video und Zubehör	A.16	50	15.882	53	0,0033		
62	Geschenkartikel	A.17	230	15.882	242	0,0152		
63	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	60	15.882	63	0,0040		
64	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	530	15.882	557	0,0350		
65	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	215	15.882	226	0,0142		
66	Haushaltswaren	A.21	250	15.882	263	0,0165		
67	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	682	15.882	716	0,0451		
68	Kunstgegenstände	A.25	50	15.882	53	0,0033		
69	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	255	15.882	268	0,0169		
70	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	5	15.882	5	0,0003		
71	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	420	15.882	441	0,0278		1.000
72	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	50	15.882	53	0,0033		800
73	Bodenbeläge, Fliesen	B.3, B.4	490	15.882	515	0,0324		200
74	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	35	15.882	37	0,0023		800
75	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	40	15.882	42	0,0026		200
76	Installationsmaterial	B.15	50	15.882	53	0,0033		200
77	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	80	15.882	84	0,0053		200
78	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	200	15.882	210	0,0132		200
79	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	5.415	15.882	5.686	0,3580		2.000
80	Teppiche	B.26	240	15.882	252	0,0159		200
81			11.601	15.882	12.181	0,7670	0,0767	
82								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 5

	A	B	C	D	E	F	G	H
83								
84	Sondergebiet SO 6 6.649 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
85	Sortimente							
86	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	869	6.649	912	0,1372		
87	Zoobedarf	B.27	1.430	6.649	1.502	0,2258		200
88	ungenutzte Verkaufsfläche Fressnapf XXL	B.27	170	6.649	179	0,0268		
89			2.469	6.649	2.592	0,3899	0,0390	
90								
91								
92	Sondergebiet SO 7 2.499 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
93	Sortimente							
94	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	70	2.499	74	0,0294		
95	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	690	2.499	725	0,2899		
96	ungenutzte Verkaufsfläche	A.7, A28	35	2.499	37	0,0147		
97			795	2.499	835	0,3340	0,0334	
98								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 6

	A	B	C	D	E	F	G	H
99								
100	Sondergebiet SO 8 16.075 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
101	Sortimente							
102	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	250	16.075	263	0,0163		
103	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	180	16.075	189	0,0118		
104	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	5	16.075	5	0,0003		
105	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	35	16.075	37	0,0023		
106	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	10	16.075	11	0,0007		
107	Bilder, Rahmen	A.9	20	16.075	21	0,0013		
108	Geschenkartikel	A.17	30	16.075	32	0,0020		
109	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	30	16.075	32	0,0020		
110	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	1.095	16.075	1.150	0,0715		
111	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	83	16.075	87	0,0054		
112	Haushaltswaren	A.21	158	16.075	166	0,0103		
113	Kunstgegenstände, Kunstgewerbe	A.24	20	16.075	21	0,0013		
114	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	70	16.075	74	0,0046		
115	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	5	16.075	5	0,0003		
116	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	625	16.075	656	0,0408		1.000
117	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	100	16.075	105	0,0065		800
118	Bodenbeläge, Fliesen	B.3, B4	630	16.075	662	0,0412		200
119	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	225	16.075	236	0,0147		800
120	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	15	16.075	16	0,0010		200
121	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	280	16.075	294	0,0183		200
122	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	510	16.075	536	0,0333		2.000
123	Teppiche	B.26	550	16.075	578	0,0359		200
124	Zoobedarf	B.27	35	16.075	37	0,0023		200
125			4.961	16.075	5.209	0,3240	0,0324	
126								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 10

	A	B	C	D	E	F	G	H
191								
192	Sondergebiet SO 12 2.581 m²							
193	Tankstelle							
194								
195								
196	Sondergebiet SO 13.1 6.776 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
197	Sortimente							
198	Geschenkartikel	A.17	50	6.776	53	0,0077		
199	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	360	6.776	378	0,0558		
200	Haushaltswaren	A.21	40	6.776	42	0,0062		
201	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	5	6.776	5	0,0008		
202	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	974	6.776	1.023	0,1509		2.000
203			1.429	6.776	1.500	0,2214	0,0221	
204								
205								
206	Sondergebiet SO 13.2 5.528 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
207	Sortimente							
208	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	1.275	5.528	1.339	0,2422		
209	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	25	5.528	26	0,0047		
210			1.300	5.528	1.365	0,2469	0,0247	
211								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 12

	A	B	C	D	E	F	G	H
237								
238	Sondergebiet SO 13.4 3.463 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
239	Sortimente							
240	Zoobedarf	B.27	1.200	3.463	1.260	0,3638		200
241			1.200	3.463	1.260	0,3638	0,0364	
242								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 15

	A	B	C	D	E	F	G	H
287								
288	Sondergebiet SO 15 2.852 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
289	Sortimente							
290	Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke)	A.1	25	2.852	26	0,0092		
291	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	281	2.852	295	0,1035		
292	Geschenkartikel	A.17	445	2.852	467	0,1638		
293	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	80	2.852	84	0,0295		
294	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	60	2.852	63	0,0221		
295	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	5	2.852	5	0,0018		
296	Haushaltswaren	A.21	30	2.852	32	0,0110		
297	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	75	2.852	79	0,0276		
298	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	10	2.852	11	0,0037		
299	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	10	2.852	11	0,0037		
300	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren	A.31	5	2.852	5	0,0018		
301			1.026	2.852	1.077	0,3777	0,0378	
302								
303								
304								
305	Sondergebiet SO 16.1 4.330 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
306	Sortimente							
307	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	60	4.330	63	0,0145		
308	Bilder u. Rahmen	A.9	20	4.330	21	0,0048		
309	Geschenkartikel	A.17	25	4.330	26	0,0061		
310	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	568	4.330	596	0,1377		
311	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	30	4.330	32	0,0073		200
312	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	1.155	4.330	1.213	0,2801		2.000
313			1.858	4.330	1.951	0,4506	0,0451	
314								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 16

	A	B	C	D	E	F	G	H
315								
316	Sondergebiet SO 16.2 2.198 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
317	Sortimente							
318	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	30	2.198	32	0,0143		
319	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	12	2.198	13	0,0057		
320	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	48	2.198	50	0,0229		
321	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	18	2.198	19	0,0086		
322	Geschenkartikel	A.17	162	2.198	170	0,0774		
323	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	48	2.198	50	0,0229		
324	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	66	2.198	69	0,0315		
325	Haushaltswaren	A.21	320	2.198	336	0,1529		
326	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	24	2.198	25	0,0115		
327	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	60	2.198	63	0,0287		
328			788	2.198	827	0,3764	0,0376	
329								
330								
331	Sondergebiet SO 16.3 3.909 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
332	Sortimente							
333	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	40	3.909	42	0,0107		
334	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	10	3.909	11	0,0027		
335	Bücher/ Antiquariat	A.11	60	3.909	63	0,0161		
336	Geschenkartikel	A.17	25	3.909	26	0,0067		
337	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	90	3.909	95	0,0242		
338	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	1.070	3.909	1.124	0,2874		
339			1.295	3.909	1.360	0,3479	0,0348	
340								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 17

	A	B	C	D	E	F	G	H
341								
342	Sondergebiet SO 16.4 6.387 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
343	Sortimente							
344	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	5	6.387	5	0,0008		
345	Fahrräder und Zubehör	A.15	5	6.387	5	0,0008		
346	Haushaltswaren	A.21	5	6.387	5	0,0008		
347	Stoffe, Wolle und Zubehör	A.32	470	6.387	494	0,0773		
348	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	497	6.387	522	0,0817		1.000
349	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	25	6.387	26	0,0041		800
350	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	259	6.387	272	0,0426		800
351	Installationsmaterial	B.15	10	6.387	11	0,0016		200
352	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	35	6.387	37	0,0058		200
353	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	5	6.387	5	0,0008		200
354	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	350	6.387	368	0,0575		2.000
355	Nähmaschinen und Zubehör	B.24	180	6.387	189	0,0296		100
356	Ungenutzte VKF insgesamt 1.190 m ² . davon wurden 470 m ² zu Stoffe (A.32), 340 m ² zu Möbel (B.21) und 380 m ² zu Nähmaschinen (B.24) zugerechnet	B.x	200	6.387	210	0,0329		
357			2.046	6.387	2.148	0,3364	0,0336	
358								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 18

	A	B	C	D	E	F	G	H
359								
360	Sondergebiet SO 17 11.962 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
361	Sortimente							
362	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	546	11.962	573	0,0479		
363	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	1.530	11.962	1.607	0,1343		
364	Foto/ Video und Zubehör	A.16	100	11.962	105	0,0088		
365	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	390	11.962	410	0,0342		
366	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	510	11.962	536	0,0448		
367	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	10	11.962	11	0,0009		
368	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	160	11.962	168	0,0140		
369	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	210	11.962	221	0,0184		200
370	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	1.900	11.962	1.995	0,1668		2.000
371			5.356	11.962	5.624	0,4701	0,0470	
372								
373								
374	Sondergebiet SO 19 12.410 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
375	Sortimente							
376	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	4.952	12.410	5.200	0,4190		
377	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	60	12.410	63	0,0051		
378	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	859	12.410	902	0,0727		
379	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte	A.30	1.447	12.410	1.519	0,1224		
380	Leerstand im CB-Modemarkt 427 m ² (A7 zugerechnet)	A.7		12.410				
381			7.318	12.410	7.684	0,6192	0,0619	
382								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 21

	A	B	C	D	E	F	G	H
408								
409	Sondergebiet SO 22 7.082 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
410	Sortimente							
411	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	50	7.082	53	0,0074		
412	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	10	7.082	11	0,0015		
413	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	45	7.082	47	0,0067		
414	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	4.084	7.082	4.288	0,6055		
415	Bücher/ Antiquariat	A.11	2	7.082	2	0,0003		
416	Fahrräder und Zubehör	A.15	15	7.082	16	0,0022		
417	Geschenkartikel	A.17	70	7.082	74	0,0104		
418	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	20	7.082	21	0,0030		
419	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	160	7.082	168	0,0237		
420	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	15	7.082	16	0,0022		
421	Haushaltswaren	A.21	300	7.082	315	0,0445		
422	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf	A.26	6	7.082	6	0,0009		
423	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	175	7.082	184	0,0259		
424	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	110	7.082	116	0,0163		
425	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren	A.31	10	7.082	11	0,0015		
426	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	5	7.082	5	0,0007		1.000
427	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	20	7.082	21	0,0030		800
428	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	40	7.082	42	0,0059		800
429	Installationsmaterial	B.15	5	7.082	5	0,0007		200
430	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	3.245	7.082	3.407	0,4811		2.000
431	ungenutzte Verkaufsfläche Adler 17 m ²	A.x	17	7.082	18	0,0025		
432			8.404	7.082	8.824	1,2460	0,1246	
433								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 22

	A	B	C	D	E	F	G	H
434								
435	Sondergebiet SO 23 3.588 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
436	Sortimente							
437	Erotikartikel	A.14	145	3.588	152	0,0424		
438	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	385	3.588	404	0,1127		
439			530	3.588	557	0,1551	0,0155	
440								



2.2 Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente

	A	B	C	D	E	F	G
3	Sondergebiet SO 1 16.018 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
4	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
5	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	16.018	0,0624		
6	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	16.018	0,0499		
7	Bodenbeläge	B.3	200	16.018	0,0125		
8	Boote und Zubehör	B.5	800	16.018	0,0499		
9	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	16.018	0,0125		
10	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	16.018	0,0125		
11	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	16.018	0,0125		
12	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	16.018	0,0125		
13	Fliesen	B.4	200	16.018	0,0125		
14	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	16.018	0,0499		
15	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	16.018	0,0125		
16	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	16.018	0,0125		
17	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	16.018	0,0250		
18	Holz	B.14	1.000	16.018	0,0624		
19	Installationsmaterial	B.15	200	16.018	0,0125		
20	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	16.018	0,0125		
21	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	16.018	0,0125		
22	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	16.018	0,0125		
23	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	16.018	0,0125		
24	Matratzen	B.19	200	16.018	0,0125		
25	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	16.018	0,1249		
26	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	16.018	0,0624		
27	Motorradbedarf	B.23	200	16.018	0,0125		
28	Nähmaschinen	B.24	100	16.018	0,0062		
29	Rolläden und Markisen	B.25	400	16.018	0,0250		
30	Teppiche	B.26	200	16.018	0,0125		
31	Zoobedarf	B.27	200	16.018	0,0125		
32			11.700	16.018	0,7304	6.754	0,4217
33							
34	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7304 wird begrenzt auf 6.754 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4217.						

	A	B	C	D	E	F	G
35							
36	Sondergebiet SO 2 3.306 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
37	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
38	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.306	0,3025		
39	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.306	0,2420		
40	Bodenbeläge	B.3	200	3.306	0,0605		
41	Boote und Zubehör	B.5	800	3.306	0,2420		
42	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.306	0,0605		
43	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.306	0,0605		
44	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.306	0,0605		
45	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.306	0,0605		
46	Fliesen	B.4	200	3.306	0,0605		
47	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.306	0,2420		
48	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.306	0,0605		
49	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	3.306	0,0605		
50	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.306	0,1210		
51	Holz	B.14	1.000	3.306	0,3025		
52	Installationsmaterial	B.15	200	3.306	0,0605		
53	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.306	0,0605		
54	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.306	0,0605		
55	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.306	0,0605		
56	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.306	0,0605		
57	Matratzen	B.19	200	3.306	0,0605		
58	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.306	0,6050		
59	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.306	0,3025		
60	Motorradbedarf	B.23	200	3.306	0,0605		
61	Nähmaschinen	B.24	100	3.306	0,0302		
62	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.306	0,1210		
63	Teppiche	B.26	200	3.306	0,0605		
64	Zoobedarf	B.27	200	3.306	0,0605		
65			11.700	3.306	3,5390	861	0,2604
66							
67	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5390 wird begrenzt auf 861 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.						

	A	B	C	D	E	F	G
68							
69	Sondergebiet SO 3 8.498 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
70	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
71	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	8.498	0,1177		
72	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	8.498	0,0941		
73	Bodenbeläge	B.3	200	8.498	0,0235		
74	Boote und Zubehör	B.5	800	8.498	0,0941		
75	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	8.498	0,0235		
76	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	8.498	0,0235		
77	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	8.498	0,0235		
78	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	8.498	0,0235		
79	Fliesen	B.4	200	8.498	0,0235		
80	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	8.498	0,0941		
81	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	8.498	0,0235		
82	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	8.498	0,0235		
83	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	8.498	0,0471		
84	Holz	B.14	1.000	8.498	0,1177		
85	Installationsmaterial	B.15	200	8.498	0,0235		
86	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	8.498	0,0235		
87	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	8.498	0,0235		
88	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	8.498	0,0235		
89	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	8.498	0,0235		
90	Matratzen	B.19	200	8.498	0,0235		
91	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	8.498	0,2353		
92	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	8.498	0,1177		
93	Motorradbedarf	B.23	200	8.498	0,0235		
94	Nähmaschinen	B.24	100	8.498	0,0118		
95	Rolläden und Markisen	B.25	400	8.498	0,0471		
96	Teppiche	B.26	200	8.498	0,0235		
97	Zoobedarf	B.27	200	8.498	0,0235		
98			11.700	8.498	1,3768	1.241	0,1460
99							
100	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,3768 wird begrenzt auf 1.241 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.						

	A	B	C	D	E	F	G
101							
102	Sondergebiet SO 4.1 3.319 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
103	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
104	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.319	0,3013		
105	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.319	0,2410		
106	Bodenbeläge	B.3	200	3.319	0,0603		
107	Boote und Zubehör	B.5	800	3.319	0,2410		
108	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.319	0,0603		
109	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.319	0,0603		
110	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.319	0,0603		
111	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.319	0,0603		
112	Fliesen	B.4	200	3.319	0,0603		
113	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.319	0,2410		
114	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.319	0,0603		
115	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.319	0,0603		
116	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.319	0,1205		
117	Holz	B.14	1.000	3.319	0,3013		
118	Installationsmaterial	B.15	200	3.319	0,0603		
119	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.319	0,0603		
120	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.319	0,0603		
121	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.319	0,0603		
122	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.319	0,0603		
123	Matratzen	B.19	200	3.319	0,0603		
124	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.319	0,6026		
125	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.319	0,3013		
126	Motorradbedarf	B.23	200	3.319	0,0603		
127	Nähmaschinen	B.24	100	3.319	0,0301		
128	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.319	0,1205		
129	Teppiche	B.26	200	3.319	0,0603		
130	Zoobedarf	B.27	200	3.319	0,0603		
131			11.700	3.319	3,5252	1.092	0,3290
132							
133	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5252 wird begrenzt auf 1.092 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.						

	A	B	C	D	E	F	G
134							
135	Sondergebiet SO 4.2 1.474 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
136	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
137	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	1.474	0,6784		
138	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	1.474	0,5427		
139	Bodenbeläge	B.3	200	1.474	0,1357		
140	Boote und Zubehör	B.5	800	1.474	0,5427		
141	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	1.474	0,1357		
142	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	1.474	0,1357		
143	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	1.474	0,1357		
144	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	1.474	0,1357		
145	Fliesen	B.4	200	1.474	0,1357		
146	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	1.474	0,5427		
147	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	1.474	0,1357		
148	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	1.474	0,1357		
149	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	1.474	0,2714		
150	Holz	B.14	1.000	1.474	0,6784		
151	Installationsmaterial	B.15	200	1.474	0,1357		
152	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	1.474	0,1357		
153	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	1.474	0,1357		
154	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	1.474	0,1357		
155	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	1.474	0,1357		
156	Matratzen	B.19	200	1.474	0,1357		
157	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	1.474	1,3569		
158	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	1.474	0,6784		
159	Motorradbedarf	B.23	200	1.474	0,1357		
160	Nähmaschinen	B.24	100	1.474	0,0678		
161	Rolläden und Markisen	B.25	400	1.474	0,2714		
162	Teppiche	B.26	200	1.474	0,1357		
163	Zoobedarf	B.27	200	1.474	0,1357		
164			11.700	1.474	7,9376	733	0,4973
165							
166	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 7,9376 wird begrenzt auf 733 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4973.						

	A	B	C	D	E	F	G
167							
168	Sondergebiet SO 5 15.882 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
169	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
170	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	15.882	0,0630		
171	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	15.882	0,0504		
172	Bodenbeläge	B.3	200	15.882	0,0126		
173	Boote und Zubehör	B.5	800	15.882	0,0504		
174	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	15.882	0,0126		
175	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	15.882	0,0126		
176	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	15.882	0,0126		
177	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	15.882	0,0126		
178	Fliesen	B.4	200	15.882	0,0126		
179	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	15.882	0,0504		
180	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	15.882	0,0126		
181	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	15.882	0,0126		
182	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	15.882	0,0252		
183	Holz	B.14	1.000	15.882	0,0630		
184	Installationsmaterial	B.15	200	15.882	0,0126		
185	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	15.882	0,0126		
186	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	15.882	0,0126		
187	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	15.882	0,0126		
188	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	15.882	0,0126		
189	Matratzen	B.19	200	15.882	0,0126		
190	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	15.882	0,1259		
191	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	15.882	0,0630		
192	Motorradbedarf	B.23	200	15.882	0,0126		
193	Nähmaschinen	B.24	100	15.882	0,0063		
194	Rolläden und Markisen	B.25	400	15.882	0,0252		
195	Teppiche	B.26	200	15.882	0,0126		
196	Zoobedarf	B.27	200	15.882	0,0126		
197			11.700	15.882	0,7367	12.181	0,7670
198							
199	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7367 wird begrenzt auf 12.181 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.						

	A	B	C	D	E	F	G
200							
201	Sondergebiet SO 6 6.649 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
202	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
203	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.649	0,1504		
204	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.649	0,1203		
205	Bodenbeläge	B.3	200	6.649	0,0301		
206	Boote und Zubehör	B.5	800	6.649	0,1203		
207	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.649	0,0301		
208	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.649	0,0301		
209	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.649	0,0301		
210	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.649	0,0301		
211	Fliesen	B.4	200	6.649	0,0301		
212	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.649	0,1203		
213	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.649	0,0301		
214	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	6.649	0,0301		
215	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.649	0,0602		
216	Holz	B.14	1.000	6.649	0,1504		
217	Installationsmaterial	B.15	200	6.649	0,0301		
218	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.649	0,0301		
219	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.649	0,0301		
220	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.649	0,0301		
221	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.649	0,0301		
222	Matratzen	B.19	200	6.649	0,0301		
223	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.649	0,3008		
224	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.649	0,1504		
225	Motorradbedarf	B.23	200	6.649	0,0301		
226	Nähmaschinen	B.24	100	6.649	0,0150		
227	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.649	0,0602		
228	Teppiche	B.26	200	6.649	0,0301		
229	Zoobedarf	B.27	200	6.649	0,0301		
230			11.700	6.649	1,7597	2.592	0,3898
231							
232	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7597 wird begrenzt auf 2.592 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.						

	A	B	C	D	E	F	G
233							
234	Sondergebiet SO 7 2.499 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
235	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
236	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.499	0,4002		
237	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.499	0,3201		
238	Bodenbeläge	B.3	200	2.499	0,0800		
239	Boote und Zubehör	B.5	800	2.499	0,3201		
240	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.499	0,0800		
241	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.499	0,0800		
242	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.499	0,0800		
243	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.499	0,0800		
244	Fliesen	B.4	200	2.499	0,0800		
245	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.499	0,3201		
246	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.499	0,0800		
247	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.499	0,0800		
248	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.499	0,1601		
249	Holz	B.14	1.000	2.499	0,4002		
250	Installationsmaterial	B.15	200	2.499	0,0800		
251	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.499	0,0800		
252	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.499	0,0800		
253	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.499	0,0800		
254	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.499	0,0800		
255	Matratzen	B.19	200	2.499	0,0800		
256	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.499	0,8003		
257	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.499	0,4002		
258	Motorradbedarf	B.23	200	2.499	0,0800		
259	Nähmaschinen	B.24	100	2.499	0,0400		
260	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.499	0,1601		
261	Teppiche	B.26	200	2.499	0,0800		
262	Zoobedarf	B.27	200	2.499	0,0800		
263			11.700	2.499	4,6819	835	0,3341
264							
265	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,6819 wird begrenzt auf 835 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.						

	A	B	C	D	E	F	G
266							
267	Sondergebiet SO 8 16075 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
268	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
269	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	16.075	0,0622		
270	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	16.075	0,0498		
271	Bodenbeläge	B.3	200	16.075	0,0124		
272	Boote und Zubehör	B.5	800	16.075	0,0498		
273	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	16.075	0,0124		
274	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	16.075	0,0124		
275	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	16.075	0,0124		
276	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	16.075	0,0124		
277	Fliesen	B.4	200	16.075	0,0124		
278	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	16.075	0,0498		
279	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	16.075	0,0124		
280	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	16.075	0,0124		
281	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	16.075	0,0249		
282	Holz	B.14	1.000	16.075	0,0622		
283	Installationsmaterial	B.15	200	16.075	0,0124		
284	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	16.075	0,0124		
285	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	16.075	0,0124		
286	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	16.075	0,0124		
287	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	16.075	0,0124		
288	Matratzen	B.19	200	16.075	0,0124		
289	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	16.075	0,1244		
290	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	16.075	0,0622		
291	Motorradbedarf	B.23	200	16.075	0,0124		
292	Nähmaschinen	B.24	100	16.075	0,0062		
293	Rolläden und Markisen	B.25	400	16.075	0,0249		
294	Teppiche	B.26	200	16.075	0,0124		
295	Zoobedarf	B.27	200	16.075	0,0124		
296			11.700	16.075	0,7278	5.209	0,3240
297							
298	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7278 wird begrenzt auf 5.209 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.						

	A	B	C	D	E	F	G
299							
300	Sondergebiet SO 9 13.958 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
301	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
302	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	13.958	0,0716		
303	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	13.958	0,0573		
304	Bodenbeläge	B.3	200	13.958	0,0143		
305	Boote und Zubehör	B.5	800	13.958	0,0573		
306	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	13.958	0,0143		
307	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	13.958	0,0143		
308	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	13.958	0,0143		
309	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	13.958	0,0143		
310	Fliesen	B.4	200	13.958	0,0143		
311	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	13.958	0,0573		
312	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	13.958	0,0143		
313	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	13.958	0,0143		
314	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	13.958	0,0287		
315	Holz	B.14	1.000	13.958	0,0716		
316	Installationsmaterial	B.15	200	13.958	0,0143		
317	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	13.958	0,0143		
318	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	13.958	0,0143		
319	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	13.958	0,0143		
320	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	13.958	0,0143		
321	Matratzen	B.19	200	13.958	0,0143		
322	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	13.958	0,1433		
323	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	13.958	0,0716		
324	Motorradbedarf	B.23	200	13.958	0,0143		
325	Nähmaschinen	B.24	100	13.958	0,0072		
326	Rolläden und Markisen	B.25	400	13.958	0,0287		
327	Teppiche	B.26	200	13.958	0,0143		
328	Zoobedarf	B.27	200	13.958	0,0143		
329			11.700	13.958	0,8382	6.454	0,4624
330							
331	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,8382 wird begrenzt auf 6.454 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.						

	A	B	C	D	E	F	G
332							
333	Sondergebiet SO 10.1 36.835 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
334	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
335	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	36.835	0,0271		
336	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	36.835	0,0217		
337	Bodenbeläge	B.3	200	36.835	0,0054		
338	Boote und Zubehör	B.5	800	36.835	0,0217		
339	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	36.835	0,0054		
340	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	36.835	0,0054		
341	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	36.835	0,0054		
342	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	36.835	0,0054		
343	Fliesen	B.4	200	36.835	0,0054		
344	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	36.835	0,0217		
345	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	36.835	0,0054		
346	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	36.835	0,0054		
347	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	36.835	0,0109		
348	Holz	B.14	1.000	36.835	0,0271		
349	Installationsmaterial	B.15	200	36.835	0,0054		
350	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	36.835	0,0054		
351	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	36.835	0,0054		
352	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	36.835	0,0054		
353	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	36.835	0,0054		
354	Matratzen	B.19	200	36.835	0,0054		
355	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	36.835	0,0543		
356	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	36.835	0,0271		
357	Motorradbedarf	B.23	200	36.835	0,0054		
358	Nähmaschinen	B.24	100	36.835	0,0027		
359	Rolläden und Markisen	B.25	400	36.835	0,0109		
360	Teppiche	B.26	200	36.835	0,0054		
361	Zoobedarf	B.27	200	36.835	0,0054		
362			11.700	36.835	0,3176	9.047	0,2456
363							
364	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,3176 wird begrenzt auf 9.047 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.						

	A	B	C	D	E	F	G
365							
366	Sondergebiet SO 10.2 5.213 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
367	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
368	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.213	0,1918		
369	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.213	0,1535		
370	Bodenbeläge	B.3	200	5.213	0,0384		
371	Boote und Zubehör	B.5	800	5.213	0,1535		
372	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.213	0,0384		
373	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.213	0,0384		
374	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.213	0,0384		
375	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.213	0,0384		
376	Fliesen	B.4	200	5.213	0,0384		
377	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.213	0,1535		
378	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.213	0,0384		
379	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	5.213	0,0384		
380	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.213	0,0767		
381	Holz	B.14	1.000	5.213	0,1918		
382	Installationsmaterial	B.15	200	5.213	0,0384		
383	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.213	0,0384		
384	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.213	0,0384		
385	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.213	0,0384		
386	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.213	0,0384		
387	Matratzen	B.19	200	5.213	0,0384		
388	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.213	0,3837		
389	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.213	0,1918		
390	Motorradbedarf	B.23	200	5.213	0,0384		
391	Nähmaschinen	B.24	100	5.213	0,0192		
392	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.213	0,0767		
393	Teppiche	B.26	200	5.213	0,0384		
394	Zoobedarf	B.27	200	5.213	0,0384		
395			11.700	5.213	2,2444	4.064	0,7795
396							
397	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795.						
398							

	A	B	C	D	E	F	G
399							
400	Sondergebiet SO 11 5.093 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
401	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
402	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.093	0,1963		
403	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.093	0,1571		
404	Bodenbeläge	B.3	200	5.093	0,0393		
405	Boote und Zubehör	B.5	800	5.093	0,1571		
406	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.093	0,0393		
407	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.093	0,0393		
408	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.093	0,0393		
409	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.093	0,0393		
410	Fliesen	B.4	200	5.093	0,0393		
411	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.093	0,1571		
412	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.093	0,0393		
413	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	5.093	0,0393		
414	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.093	0,0785		
415	Holz	B.14	1.000	5.093	0,1963		
416	Installationsmaterial	B.15	200	5.093	0,0393		
417	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.093	0,0393		
418	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.093	0,0393		
419	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.093	0,0393		
420	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.093	0,0393		
421	Matratzen	B.19	200	5.093	0,0393		
422	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.093	0,3927		
423	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.093	0,1963		
424	Motorradbedarf	B.23	200	5.093	0,0393		
425	Nähmaschinen	B.24	100	5.093	0,0196		
426	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.093	0,0785		
427	Teppiche	B.26	200	5.093	0,0393		
428	Zoobedarf	B.27	200	5.093	0,0393		
429			11.700	5.093	2,2973	1.155	0,2268
430							
431	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.						

	A	B	C	D	E	F	G
432							
433	Sondergebiet SO 13.1 6.776 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
434	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
435	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.776	0,1476		
436	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.776	0,1181		
437	Bodenbeläge	B.3	200	6.776	0,0295		
438	Boote und Zubehör	B.5	800	6.776	0,1181		
439	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.776	0,0295		
440	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.776	0,0295		
441	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.776	0,0295		
442	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.776	0,0295		
443	Fliesen	B.4	200	6.776	0,0295		
444	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.776	0,1181		
445	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.776	0,0295		
446	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	6.776	0,0295		
447	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.776	0,0590		
448	Holz	B.14	1.000	6.776	0,1476		
449	Installationsmaterial	B.15	200	6.776	0,0295		
450	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.776	0,0295		
451	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.776	0,0295		
452	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.776	0,0295		
453	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.776	0,0295		
454	Matratzen	B.19	200	6.776	0,0295		
455	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.776	0,2952		
456	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.776	0,1476		
457	Motorradbedarf	B.23	200	6.776	0,0295		
458	Nähmaschinen	B.24	100	6.776	0,0148		
459	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.776	0,0590		
460	Teppiche	B.26	200	6.776	0,0295		
461	Zoobedarf	B.27	200	6.776	0,0295		
462			11.700	6.776	1,7267	1.500	0,2214
463							
464	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7267 wird begrenzt auf 1.500 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.						

	A	B	C	D	E	F	G
465							
466	Sondergebiet SO 13.2 5.528 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
467	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
468	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.528	0,1809		
469	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.528	0,1447		
470	Bodenbeläge	B.3	200	5.528	0,0362		
471	Boote und Zubehör	B.5	800	5.528	0,1447		
472	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.528	0,0362		
473	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.528	0,0362		
474	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.528	0,0362		
475	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.528	0,0362		
476	Fliesen	B.4	200	5.528	0,0362		
477	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.528	0,1447		
478	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.528	0,0362		
479	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	5.528	0,0362		
480	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.528	0,0724		
481	Holz	B.14	1.000	5.528	0,1809		
482	Installationsmaterial	B.15	200	5.528	0,0362		
483	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.528	0,0362		
484	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.528	0,0362		
485	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.528	0,0362		
486	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.528	0,0362		
487	Matratzen	B.19	200	5.528	0,0362		
488	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.528	0,3618		
489	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.528	0,1809		
490	Motorradbedarf	B.23	200	5.528	0,0362		
491	Nähmaschinen	B.24	100	5.528	0,0181		
492	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.528	0,0724		
493	Teppiche	B.26	200	5.528	0,0362		
494	Zoobedarf	B.27	200	5.528	0,0362		
495			11.700	5.528	2,1165	1.365	0,2469
496							
497	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,1165 wird begrenzt auf 1.365 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.						

	A	B	C	D	E	F	G
498							
499	Sondergebiet SO 13.3 10.008 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
500	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
501	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	10.008	0,0999		
502	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	10.008	0,0799		
503	Bodenbeläge	B.3	200	10.008	0,0200		
504	Boote und Zubehör	B.5	800	10.008	0,0799		
505	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	10.008	0,0200		
506	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	10.008	0,0200		
507	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	10.008	0,0200		
508	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	10.008	0,0200		
509	Fliesen	B.4	200	10.008	0,0200		
510	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	10.008	0,0799		
511	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	10.008	0,0200		
512	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	10.008	0,0200		
513	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	10.008	0,0400		
514	Holz	B.14	1.000	10.008	0,0999		
515	Installationsmaterial	B.15	200	10.008	0,0200		
516	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	10.008	0,0200		
517	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	10.008	0,0200		
518	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	10.008	0,0200		
519	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	10.008	0,0200		
520	Matratzen	B.19	200	10.008	0,0200		
521	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	10.008	0,1998		
522	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	10.008	0,0999		
523	Motorradbedarf	B.23	200	10.008	0,0200		
524	Nähmaschinen	B.24	100	10.008	0,0100		
525	Rolläden und Markisen	B.25	400	10.008	0,0400		
526	Teppiche	B.26	200	10.008	0,0200		
527	Zoobedarf	B.27	200	10.008	0,0200		
528			11.700	10.008	1,1691	3.738	0,3735
529							
530	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,1691 wird begrenzt auf 3.738 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735.						

	A	B	C	D	E	F	G
531							
532	Sondergebiet SO 13.4 3.463 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
533	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
534	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.463	0,2888		
535	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.463	0,2310		
536	Bodenbeläge	B.3	200	3.463	0,0578		
537	Boote und Zubehör	B.5	800	3.463	0,2310		
538	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.463	0,0578		
539	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.463	0,0578		
540	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.463	0,0578		
541	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.463	0,0578		
542	Fliesen	B.4	200	3.463	0,0578		
543	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.463	0,2310		
544	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.463	0,0578		
545	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.463	0,0578		
546	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.463	0,1155		
547	Holz	B.14	1.000	3.463	0,2888		
548	Installationsmaterial	B.15	200	3.463	0,0578		
549	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.463	0,0578		
550	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.463	0,0578		
551	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.463	0,0578		
552	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.463	0,0578		
553	Matratzen	B.19	200	3.463	0,0578		
554	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.463	0,5775		
555	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.463	0,2888		
556	Motorradbedarf	B.23	200	3.463	0,0578		
557	Nähmaschinen	B.24	100	3.463	0,0289		
558	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.463	0,1155		
559	Teppiche	B.26	200	3.463	0,0578		
560	Zoobedarf	B.27	200	3.463	0,0578		
561			11.700	3.463	3,3786	1.260	0,3638
562							
563	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,3786 wird begrenzt auf 1.260 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.						

	A	B	C	D	E	F	G
564							
565	Sondergebiet SO 13.5 4.264 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
566	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
567	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.264	0,2345		
568	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.264	0,1876		
569	Bodenbeläge	B.3	200	4.264	0,0469		
570	Boote und Zubehör	B.5	800	4.264	0,1876		
571	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.264	0,0469		
572	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.264	0,0469		
573	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.264	0,0469		
574	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.264	0,0469		
575	Fliesen	B.4	200	4.264	0,0469		
576	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.264	0,1876		
577	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.264	0,0469		
578	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.264	0,0469		
579	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.264	0,0938		
580	Holz	B.14	1.000	4.264	0,2345		
581	Installationsmaterial	B.15	200	4.264	0,0469		
582	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.264	0,0469		
583	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.264	0,0469		
584	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.264	0,0469		
585	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.264	0,0469		
586	Matratzen	B.19	200	4.264	0,0469		
587	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.264	0,4690		
588	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.264	0,2345		
589	Motorradbedarf	B.23	200	4.264	0,0469		
590	Nähmaschinen	B.24	100	4.264	0,0235		
591	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.264	0,0938		
592	Teppiche	B.26	200	4.264	0,0469		
593	Zoobedarf	B.27	200	4.264	0,0469		
594			11.700	4.264	2,7439	3.988	0,9352
595							
596	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 3.988 m ² Gesamtverkaufsfläche. Ds entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.						

	A	B	C	D	E	F	G
597							
598	Sondergebiet SO 13.6 2.036 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
599	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
600	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.036	0,4912		
601	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.036	0,3929		
602	Bodenbeläge	B.3	200	2.036	0,0982		
603	Boote und Zubehör	B.5	800	2.036	0,3929		
604	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.036	0,0982		
605	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.036	0,0982		
606	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.036	0,0982		
607	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.036	0,0982		
608	Fliesen	B.4	200	2.036	0,0982		
609	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.036	0,3929		
610	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.036	0,0982		
611	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.036	0,0982		
612	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.036	0,1965		
613	Holz	B.14	1.000	2.036	0,4912		
614	Installationsmaterial	B.15	200	2.036	0,0982		
615	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.036	0,0982		
616	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.036	0,0982		
617	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.036	0,0982		
618	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.036	0,0982		
619	Matratzen	B.19	200	2.036	0,0982		
620	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.036	0,9823		
621	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.036	0,4912		
622	Motorradbedarf	B.23	200	2.036	0,0982		
623	Nähmaschinen	B.24	100	2.036	0,0491		
624	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.036	0,1965		
625	Teppiche	B.26	200	2.036	0,0982		
626	Zoobedarf	B.27	200	2.036	0,0982		
627			11.700	2.036	5,7466	1.575	0,7736
628							
629	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,7466 wird begrenzt auf 1.575 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.						

	A	B	C	D	E	F	G
630							
631	Sondergebiet SO 14 4.887 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
632	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
633	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.887	0,2046		
634	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.887	0,1637		
635	Bodenbeläge	B.3	200	4.887	0,0409		
636	Boote und Zubehör	B.5	800	4.887	0,1637		
637	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.887	0,0409		
638	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.887	0,0409		
639	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.887	0,0409		
640	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.887	0,0409		
641	Fliesen	B.4	200	4.887	0,0409		
642	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.887	0,1637		
643	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.887	0,0409		
644	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	4.887	0,0409		
645	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.887	0,0818		
646	Holz	B.14	1.000	4.887	0,2046		
647	Installationsmaterial	B.15	200	4.887	0,0409		
648	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.887	0,0409		
649	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.887	0,0409		
650	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.887	0,0409		
651	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.887	0,0409		
652	Matratzen	B.19	200	4.887	0,0409		
653	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.887	0,4092		
654	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.887	0,2046		
655	Motorradbedarf	B.23	200	4.887	0,0409		
656	Nähmaschinen	B.24	100	4.887	0,0205		
657	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.887	0,0818		
658	Teppiche	B.26	200	4.887	0,0409		
659	Zoobedarf	B.27	200	4.887	0,0409		
660			11.700	4.887	2,3941	1.260	0,2578
661							
662	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,3941 wird begrenzt auf 1.260 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.						

	A	B	C	D	E	F	G
663							
664	Sondergebiet SO 15 2.852 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
665	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
666	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.852	0,3506		
667	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.852	0,2805		
668	Bodenbeläge	B.3	200	2.852	0,0701		
669	Boote und Zubehör	B.5	800	2.852	0,2805		
670	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.852	0,0701		
671	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.852	0,0701		
672	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.852	0,0701		
673	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.852	0,0701		
674	Fliesen	B.4	200	2.852	0,0701		
675	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.852	0,2805		
676	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.852	0,0701		
677	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	2.852	0,0701		
678	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.852	0,1403		
679	Holz	B.14	1.000	2.852	0,3506		
680	Installationsmaterial	B.15	200	2.852	0,0701		
681	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.852	0,0701		
682	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.852	0,0701		
683	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.852	0,0701		
684	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.852	0,0701		
685	Matratzen	B.19	200	2.852	0,0701		
686	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.852	0,7013		
687	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.852	0,3506		
688	Motorradbedarf	B.23	200	2.852	0,0701		
689	Nähmaschinen	B.24	100	2.852	0,0351		
690	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.852	0,1403		
691	Teppiche	B.26	200	2.852	0,0701		
692	Zoobedarf	B.27	200	2.852	0,0701		
693			11.700	2.852	4,1024	1,077	0,3777
694							
695	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,1024 wird begrenzt auf 1,077 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.						

	A	B	C	D	E	F	G
696							
697	Sondergebiet SO 16.1 4.330 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
698	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
699	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.330	0,2309		
700	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.330	0,1848		
701	Bodenbeläge	B.3	200	4.330	0,0462		
702	Boote und Zubehör	B.5	800	4.330	0,1848		
703	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.330	0,0462		
704	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.330	0,0462		
705	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.330	0,0462		
706	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.330	0,0462		
707	Fliesen	B.4	200	4.330	0,0462		
708	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.330	0,1848		
709	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.330	0,0462		
710	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.330	0,0462		
711	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.330	0,0924		
712	Holz	B.14	1.000	4.330	0,2309		
713	Installationsmaterial	B.15	200	4.330	0,0462		
714	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.330	0,0462		
715	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.330	0,0462		
716	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.330	0,0462		
717	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.330	0,0462		
718	Matratzen	B.19	200	4.330	0,0462		
719	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.330	0,4619		
720	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.330	0,2309		
721	Motorradbedarf	B.23	200	4.330	0,0462		
722	Nähmaschinen	B.24	100	4.330	0,0231		
723	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.330	0,0924		
724	Teppiche	B.26	200	4.330	0,0462		
725	Zoobedarf	B.27	200	4.330	0,0462		
726			11.700	4.330	2,7021	1.951	0,4506
727							
728	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7021 wird begrenzt auf 1.951 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.						

	A	B	C	D	E	F	G
729							
730	Sondergebiet SO 16.2 2.198 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
731	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
732	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.198	0,4550		
733	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.198	0,3640		
734	Bodenbeläge	B.3	200	2.198	0,0910		
735	Boote und Zubehör	B.5	800	2.198	0,3640		
736	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.198	0,0910		
737	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.198	0,0910		
738	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.198	0,0910		
739	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.198	0,0910		
740	Fliesen	B.4	200	2.198	0,0910		
741	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.198	0,3640		
742	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.198	0,0910		
743	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.198	0,0910		
744	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.198	0,1820		
745	Holz	B.14	1.000	2.198	0,4550		
746	Installationsmaterial	B.15	200	2.198	0,0910		
747	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.198	0,0910		
748	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.198	0,0910		
749	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.198	0,0910		
750	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.198	0,0910		
751	Matratzen	B.19	200	2.198	0,0910		
752	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.198	0,9099		
753	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.198	0,4550		
754	Motorradbedarf	B.23	200	2.198	0,0910		
755	Nähmaschinen	B.24	100	2.198	0,0455		
756	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.198	0,1820		
757	Teppiche	B.26	200	2.198	0,0910		
758	Zoobedarf	B.27	200	2.198	0,0910		
759			11.700	2.198	5,3230	827	0,3763
760							
761	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,3230 wird begrenzt auf 827 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.						

	A	B	C	D	E	F	G
762							
763	Sondergebiet SO 16.3 3.909 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
764	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
765	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.909	0,2558		
766	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.909	0,2047		
767	Bodenbeläge	B.3	200	3.909	0,0512		
768	Boote und Zubehör	B.5	800	3.909	0,2047		
769	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.909	0,0512		
770	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.909	0,0512		
771	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.909	0,0512		
772	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.909	0,0512		
773	Fliesen	B.4	200	3.909	0,0512		
774	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.909	0,2047		
775	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.909	0,0512		
776	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.909	0,0512		
777	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.909	0,1023		
778	Holz	B.14	1.000	3.909	0,2558		
779	Installationsmaterial	B.15	200	3.909	0,0512		
780	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.909	0,0512		
781	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.909	0,0512		
782	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.909	0,0512		
783	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.909	0,0512		
784	Matratzen	B.19	200	3.909	0,0512		
785	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.909	0,5116		
786	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.909	0,2558		
787	Motorradbedarf	B.23	200	3.909	0,0512		
788	Nähmaschinen	B.24	100	3.909	0,0256		
789	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.909	0,1023		
790	Teppiche	B.26	200	3.909	0,0512		
791	Zoobedarf	B.27	200	3.909	0,0512		
792			11.700	3.909	2,9931	1.360	0,3479
793							
794	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,9931 wird begrenzt auf 1.360 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.						

	A	B	C	D	E	F	G
795							
796	Sondergebiet SO 16.4 6.387 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
797	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
798	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.387	0,1566		
799	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.387	0,1253		
800	Bodenbeläge	B.3	200	6.387	0,0313		
801	Boote und Zubehör	B.5	800	6.387	0,1253		
802	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.387	0,0313		
803	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.387	0,0313		
804	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.387	0,0313		
805	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.387	0,0313		
806	Fliesen	B.4	200	6.387	0,0313		
807	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.387	0,1253		
808	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.387	0,0313		
809	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	6.387	0,0313		
810	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.387	0,0626		
811	Holz	B.14	1.000	6.387	0,1566		
812	Installationsmaterial	B.15	200	6.387	0,0313		
813	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.387	0,0313		
814	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.387	0,0313		
815	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.387	0,0313		
816	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.387	0,0313		
817	Matratzen	B.19	200	6.387	0,0313		
818	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.387	0,3131		
819	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.387	0,1566		
820	Motorradbedarf	B.23	200	6.387	0,0313		
821	Nähmaschinen	B.24	100	6.387	0,0157		
822	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.387	0,0626		
823	Teppiche	B.26	200	6.387	0,0313		
824	Zoobedarf	B.27	200	6.387	0,0313		
825			11.700	6.387	1,8318	2.148	0,3364
826							
827	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,8318 wird begrenzt auf 2.148 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.						

	A	B	C	D	E	F	G
828							
829	Sondergebiet SO 17 11.962 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
830	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
831	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	11.962	0,0836		
832	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	11.962	0,0669		
833	Bodenbeläge	B.3	200	11.962	0,0167		
834	Boote und Zubehör	B.5	800	11.962	0,0669		
835	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	11.962	0,0167		
836	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	11.962	0,0167		
837	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	11.962	0,0167		
838	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	11.962	0,0167		
839	Fliesen	B.4	200	11.962	0,0167		
840	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	11.962	0,0669		
841	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	11.962	0,0167		
842	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	11.962	0,0167		
843	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	11.962	0,0334		
844	Holz	B.14	1.000	11.962	0,0836		
845	Installationsmaterial	B.15	200	11.962	0,0167		
846	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	11.962	0,0167		
847	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	11.962	0,0167		
848	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	11.962	0,0167		
849	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	11.962	0,0167		
850	Matratzen	B.19	200	11.962	0,0167		
851	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	11.962	0,1672		
852	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	11.962	0,0836		
853	Motorradbedarf	B.23	200	11.962	0,0167		
854	Nähmaschinen	B.24	100	11.962	0,0084		
855	Rolläden und Markisen	B.25	400	11.962	0,0334		
856	Teppiche	B.26	200	11.962	0,0167		
857	Zoobedarf	B.27	200	11.962	0,0167		
858			11.700	11.962	0,9781	5.624	0,4701
859							
860	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 wird begrenzt auf 5.624 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.						

	A	B	C	D	E	F	G
861							
862	Sondergebiet SO 19 12.410 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
863	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
864	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	12.410	0,0806		
865	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	12.410	0,0645		
866	Bodenbeläge	B.3	200	12.410	0,0161		
867	Boote und Zubehör	B.5	800	12.410	0,0645		
868	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	12.410	0,0161		
869	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	12.410	0,0161		
870	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	12.410	0,0161		
871	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	12.410	0,0161		
872	Fliesen	B.4	200	12.410	0,0161		
873	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	12.410	0,0645		
874	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	12.410	0,0161		
875	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	12.410	0,0161		
876	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	12.410	0,0322		
877	Holz	B.14	1.000	12.410	0,0806		
878	Installationsmaterial	B.15	200	12.410	0,0161		
879	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	12.410	0,0161		
880	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	12.410	0,0161		
881	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	12.410	0,0161		
882	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	12.410	0,0161		
883	Matratzen	B.19	200	12.410	0,0161		
884	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	12.410	0,1612		
885	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	12.410	0,0806		
886	Motorradbedarf	B.23	200	12.410	0,0161		
887	Nähmaschinen	B.24	100	12.410	0,0081		
888	Rolläden und Markisen	B.25	400	12.410	0,0322		
889	Teppiche	B.26	200	12.410	0,0161		
890	Zoobedarf	B.27	200	12.410	0,0161		
891			11.700	12.410	0,9428	7.684	0,6192
892							
893	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9428 wird begrenzt auf 7.684 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.						

	A	B	C	D	E	F	G
894							
895	Sondergebiet SO 20.1 4.264 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
896	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
897	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.264	0,2345		
898	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.264	0,1876		
899	Bodenbeläge	B.3	200	4.264	0,0469		
900	Boote und Zubehör	B.5	800	4.264	0,1876		
901	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.264	0,0469		
902	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.264	0,0469		
903	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.264	0,0469		
904	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.264	0,0469		
905	Fliesen	B.4	200	4.264	0,0469		
906	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.264	0,1876		
907	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.264	0,0469		
908	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.264	0,0469		
909	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.264	0,0938		
910	Holz	B.14	1.000	4.264	0,2345		
911	Installationsmaterial	B.15	200	4.264	0,0469		
912	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.264	0,0469		
913	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.264	0,0469		
914	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.264	0,0469		
915	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.264	0,0469		
916	Matratzen	B.19	200	4.264	0,0469		
917	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.264	0,4690		
918	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.264	0,2345		
919	Motorradbedarf	B.23	200	4.264	0,0469		
920	Nähmaschinen	B.24	100	4.264	0,0235		
921	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.264	0,0938		
922	Teppiche	B.26	200	4.264	0,0469		
923	Zoobedarf	B.27	200	4.264	0,0469		
924			11.700	4.264	2,7439	1.061	0,2487
925							
926	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 1.061 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.						

	A	B	C	D	E	F	G
927							
928	Sondergebiet SO 20.2 1.830 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
929	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
930	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	1.830	0,5464		
931	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	1.830	0,4372		
932	Bodenbeläge	B.3	200	1.830	0,1093		
933	Boote und Zubehör	B.5	800	1.830	0,4372		
934	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	1.830	0,1093		
935	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	1.830	0,1093		
936	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	1.830	0,1093		
937	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	1.830	0,1093		
938	Fliesen	B.4	200	1.830	0,1093		
939	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	1.830	0,4372		
940	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	1.830	0,1093		
941	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	1.830	0,1093		
942	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	1.830	0,2186		
943	Holz	B.14	1.000	1.830	0,5464		
944	Installationsmaterial	B.15	200	1.830	0,1093		
945	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	1.830	0,1093		
946	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	1.830	0,1093		
947	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	1.830	0,1093		
948	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	1.830	0,1093		
949	Matratzen	B.19	200	1.830	0,1093		
950	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	1.830	1,0929		
951	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	1.830	0,5464		
952	Motorradbedarf	B.23	200	1.830	0,1093		
953	Nähmaschinen	B.24	100	1.830	0,0546		
954	Rolläden und Markisen	B.25	400	1.830	0,2186		
955	Teppiche	B.26	200	1.830	0,1093		
956	Zoobedarf	B.27	200	1.830	0,1093		
957			11.700	1.830	6,3934	788	0,4306
958							
959	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 6,3934 wird begrenzt auf 788 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.						

	A	B	C	D	E	F	G
960							
961	Sondergebiet SO 21 2.753 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
962	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
963	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.753	0,3632		
964	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.753	0,2906		
965	Bodenbeläge	B.3	200	2.753	0,0726		
966	Boote und Zubehör	B.5	800	2.753	0,2906		
967	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.753	0,0726		
968	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.753	0,0726		
969	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.753	0,0726		
970	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.753	0,0726		
971	Fliesen	B.4	200	2.753	0,0726		
972	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.753	0,2906		
973	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.753	0,0726		
974	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.753	0,0726		
975	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.753	0,1453		
976	Holz	B.14	1.000	2.753	0,3632		
977	Installationsmaterial	B.15	200	2.753	0,0726		
978	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.753	0,0726		
979	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.753	0,0726		
980	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.753	0,0726		
981	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.753	0,0726		
982	Matratzen	B.19	200	2.753	0,0726		
983	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.753	0,7265		
984	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.753	0,3632		
985	Motorradbedarf	B.23	200	2.753	0,0726		
986	Nähmaschinen	B.24	100	2.753	0,0363		
987	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.753	0,1453		
988	Teppiche	B.26	200	2.753	0,0726		
989	Zoobedarf	B.27	200	2.753	0,0726		
990			11.700	2.753	4,2499	802	0,2913
991							
992	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2913.						

	A	B	C	D	E	F	G
993							
994	Sondergebiet SO 22 7.082 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
995	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
996	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	7.082	0,1412		
997	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	7.082	0,1130		
998	Bodenbeläge	B.3	200	7.082	0,0282		
999	Boote und Zubehör	B.5	800	7.082	0,1130		
1000	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	7.082	0,0282		
1001	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	7.082	0,0282		
1002	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	7.082	0,0282		
1003	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	7.082	0,0282		
1004	Fliesen	B.4	200	7.082	0,0282		
1005	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	7.082	0,1130		
1006	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	7.082	0,0282		
1007	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	7.082	0,0282		
1008	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	7.082	0,0565		
1009	Holz	B.14	1.000	7.082	0,1412		
1010	Installationsmaterial	B.15	200	7.082	0,0282		
1011	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	7.082	0,0282		
1012	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	7.082	0,0282		
1013	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	7.082	0,0282		
1014	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	7.082	0,0282		
1015	Matratzen	B.19	200	7.082	0,0282		
1016	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	7.082	0,2824		
1017	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	7.082	0,1412		
1018	Motorradbedarf	B.23	200	7.082	0,0282		
1019	Nähmaschinen	B.24	100	7.082	0,0141		
1020	Rolläden und Markisen	B.25	400	7.082	0,0565		
1021	Teppiche	B.26	200	7.082	0,0282		
1022	Zoobedarf	B.27	200	7.082	0,0282		
1023			11.700	7.082	1,6521	8.824	1,2460
1024							
1025	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,6521 wird begrenzt auf 8.824 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.						

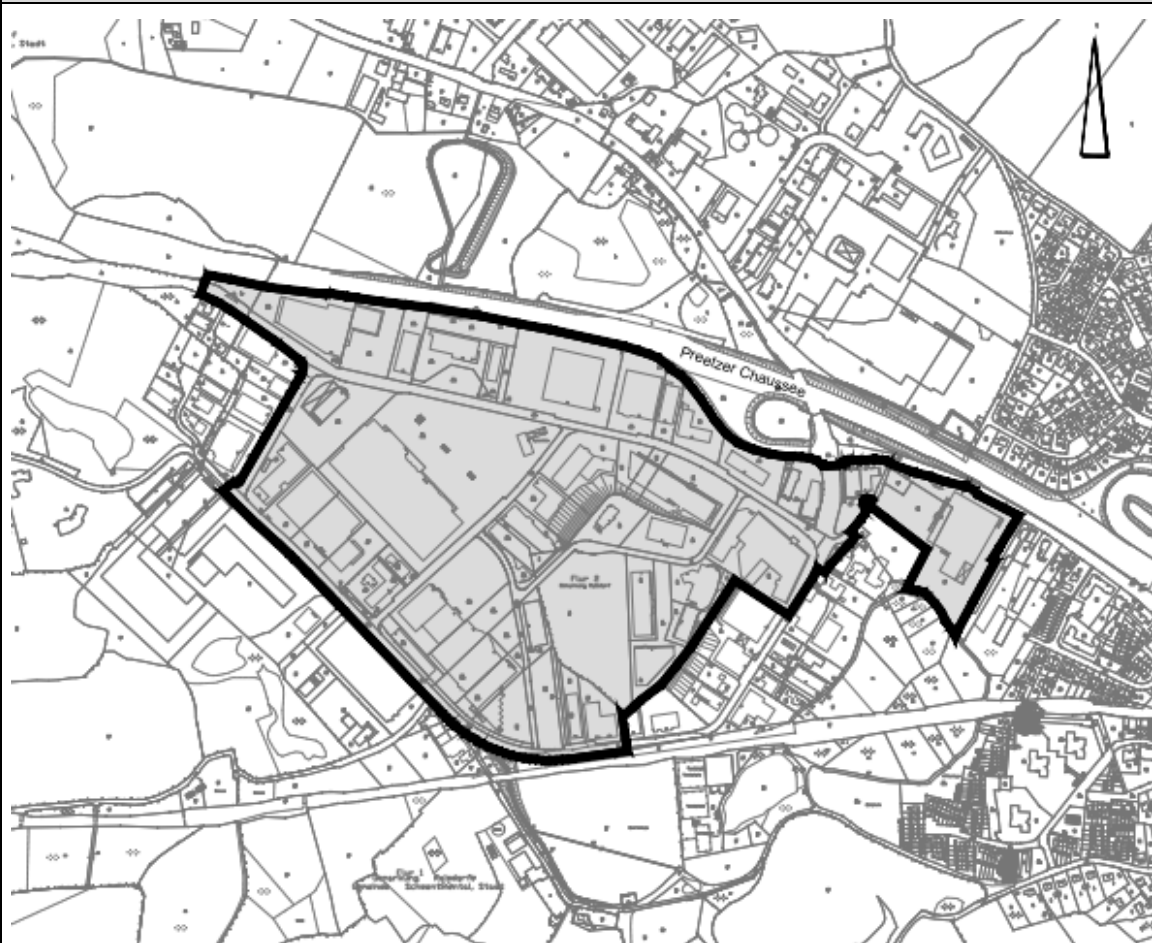
	A	B	C	D	E	F	G
1026							
1027	Sondergebiet SO 23 3.588 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
1028	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
1029	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.588	0,2787		
1030	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.588	0,2230		
1031	Bodenbeläge	B.3	200	3.588	0,0557		
1032	Boote und Zubehör	B.5	800	3.588	0,2230		
1033	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.588	0,0557		
1034	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.588	0,0557		
1035	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.588	0,0557		
1036	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.588	0,0557		
1037	Fliesen	B.4	200	3.588	0,0557		
1038	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.588	0,2230		
1039	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.588	0,0557		
1040	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.588	0,0557		
1041	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.588	0,1115		
1042	Holz	B.14	1.000	3.588	0,2787		
1043	Installationsmaterial	B.15	200	3.588	0,0557		
1044	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.588	0,0557		
1045	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.588	0,0557		
1046	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.588	0,0557		
1047	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.588	0,0557		
1048	Matratzen	B.19	200	3.588	0,0557		
1049	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.588	0,5574		
1050	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.588	0,2787		
1051	Motorradbedarf	B.23	200	3.588	0,0557		
1052	Nähmaschinen	B.24	100	3.588	0,0279		
1053	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.588	0,1115		
1054	Teppiche	B.26	200	3.588	0,0557		
1055	Zoobedarf	B.27	200	3.588	0,0557		
1056			11.700	3.588	3,2609	557	0,1551
1057							
1058	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 wird begrenzt auf 557 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.						

Stadt Schwentinal

Landkreis Plön

Bebauungsplan Nr. 69

„Kernbereich Ostseepark“



Begründung mit Umweltbericht

Entwurf 25.11.2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung	1
1.2 Planungsrahmenbedingungen	3
1.2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.2.3 Räumliche Planungen.....	4
1.2.4 Beschreibung des Plangebietes.....	8
1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz.....	9
2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	12
2.1 Relevante Abwägungsbelange.....	12
2.1.1 Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet.....	12
2.1.2 Private Belange - Sicherung des Bestandes der Handels- und Gewerbestrukturen	13
2.1.3 Verkehrliche Belange.....	14
2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	15
2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz	16
2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Bodendenkmalschutz.....	17
2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes	18
2.1.8 Belange von Natur und Landschaft	18
2.1.9 Klimaschutz	21
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.3 Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3 Inhalte des Bebauungsplanes	26
3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen.....	26
3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans.....	27
3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)	34
3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	34
3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	34
3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	34
3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsf lächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	34
3.1.5 Haupt- und Randsortimente (Ziff. 1.1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	34
3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	35
3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete SO 1 bis SO 23	36
3.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel) (1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzung).....	37
3.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann) (1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung).....	39
3.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl) (1.2.3 der Bebauungsplanfestsetzung).....	40
3.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax) (Ziff. 1.2.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	41
3.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM) (Ziff. 1.2.5 der Bebauungsplanfestsetzung).....	43
3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (ehemals Conrad Electronics/Poco/BOC) (Ziff. 1.2.6 der Bebauungsplanfestsetzung).....	44

3.2.7	Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU) (Ziff. 1.2.7 der Bebauungsplanfestsetzung)	46
3.2.8	Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno) (Ziff. 1.2.8 der Bebauungsplanfestsetzung)	47
3.2.9	Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta) (Ziff. 1.2.9 der Bebauungsplanfestsetzung)	49
3.2.10	Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller) (Ziff. 1.2.10 der Bebauungsplanfestsetzung)	51
3.2.11	Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung)	52
3.2.12	Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung)	54
3.2.13	Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung)	56
3.2.14	(nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen)	57
3.2.15	Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung)	57
3.2.16	Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung)	57
3.2.17	Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung)	58
3.2.18	Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung)	60
3.2.19	Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung)	61
3.2.20	Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen)	62
3.2.21	Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung)	65
3.2.22	Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung)	67
3.2.23	Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung) ..	69
3.2.24	Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung)	69
3.2.25	Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung)	70
3.2.26	Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Stoffe) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung)	71
3.2.27	Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung)	72
3.2.28	(nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen)	75
3.2.29	Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Voswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung)	76
3.2.30	Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung)	77

3.2.31	Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung).....	77
3.2.32	Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)	78
3.2.33	Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung)	81
3.2.34	Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung).....	83
3.3	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	84
3.3.1	(1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO	84
3.3.2	(1.3.2) Ausnahmsweise zulässig sind	84
3.3.3	(1.3.3) Unzulässig sind.....	84
3.4	Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	85
3.5	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO) (Ziff. 1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)	85
3.6	Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Ziff. 1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	86
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	87
3.8	Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen)	87
3.9	Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen)	89
4	Ergänzende Angaben	89
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	89
4.2	Ver- und Entsorgung	90
4.3	Daten zum Verfahrensablauf.....	90
Teil II:Umweltbericht		93
1	Einleitung.....	93
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	93
1.2	Ziele des Umweltschutzes	94
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes	101
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	104
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	106
2.1.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	106
2.1.2	Fläche und Boden.....	109
2.1.3	Wasser	110
2.1.4	Landschaft/Ortsbild	110
2.1.5	Klima, Luft.....	111
2.1.6	Mensch	112
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	114
2.1.8	Wechselwirkungen.....	114
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	114
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	115
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	116
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	117
2.2.4	Auswirkungen auf Klima, Luft.....	117
2.2.5	Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild	118
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	118
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur-und sonstige Sachgüter	118

2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	119
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	119
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	119
2.3.2	Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen	121
2.3.3	Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis	122
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	123
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	124
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	124
3	Zusätzliche Angaben	125
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	125
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	125
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	127

Anlagen:

- BIOPLAN Hammerich, Hinsch und Partner: Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentimental, Großharrrie, aktualisierte Fassung 30.04.2020
- **Verträglichkeitsuntersuchung für die nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" möglichen Erweiterungen im "Ostseepark" Acocella, Lörrach, 16.11.2020, im Folgenden: Schlussgutachten**
- Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012
- **Lairm-Consult, Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentimental, Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020**
- **Hydraulische Überprüfung Dieselstraße in Schwentimental, B2K und dn Ingenieure GmbH, per Mail 02.09.2020**
- **Tabelle Verkaufsflächenzahlen SO1-SO 23, Stand 18.11.2020**
- **Tabelle Verkaufsflächenzahlen B-Sortimente, Umnutzungswerte Stand 18.11.2020**
- **Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (Entwurf) Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen anhand von Beispielen, Stadt Schwentimental, November 2020**
- **Verfahrensablaufschema bei der Beantragung von Bauanträgen**

Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung

1.1.1 Die Stadt Schwentidental mit rd. 13.600 Einwohnern ist 2008 aus der Fusion der früheren amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf (heute Ortsteile) entstanden und in der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihrer Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 5. September 2019 als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft. Überregional bekannt ist die Stadt u.a. durch eines der größten Fachmarktzentren Deutschlands, den in den 1960er/ 70er Jahren ohne gültigen Bebauungsplan entstandenen "Ostseepark Schwentidental" mit über 90.000 m² Verkaufsfläche oder Einzelhandelsfläche.

Im Zusammenhang mit der Forderung der Landesplanungsbehörde zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die raumordnungsrechtlichen Vorgaben einhält, wurde am 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016/12.01.2017 ein landesplanerisches Anpassungsverlangen – im Folgenden: **Anpassungsverlangen** – nach § 18 Abs. 5 LaPlaG i.V.m. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB mit folgendem Wortlaut erlassen:

I Landesplanerisches Anpassungsverlangen:

1. *Für den Kernbereich des „Ostseeparks“ im OT Raisdorf der Stadt Schwentidental (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 in Form der Teilbebauungspläne Nr. 57 A – D) ist unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Bestandsituation des „Ostseeparks“ einer oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen und in Kraft zu setzen. Bei der Aufstellung des oder der Bebauungspläne für den Kernbereich des „Ostseeparks“ sind abgeleitet aus der landesplanerischen Zielsetzung folgende Maßgaben zu erfüllen:*
 - a. *Durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die „Schwentidentaler Liste“ gemäß vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A – D der Stadt Schwentidental vom 23.05.2014 in die Festsetzungen einzubinden, soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche – auch der benachbarten zentralen Orte – erfasst sind.*
 - b. *Die Stadt kann in diesem Rahmen bestandsbezogenen Ausnahmen zulassen und im Rahmen des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulassen. Derartige Regelungen mit Bestandsbezug können sich nur auf die genehmigte tatsächliche und aktu-*

ell noch ausgeübte Nutzung beziehen. Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dies nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht.

- c. Darüber hinaus kann die Stadt Ausnahmen für zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A – D der Stadt Schwentinental vom 23.05.2014 (maximal 10% Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) und die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-Shop zulassen.*
- d. Bei Gebäuden mit Leerstand ist, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung kein Bestandschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*

Nach der Klage der Stadt Schwentinental wurde das Anpassungsverlangen durch das zwischenzeitlich rechtskräftige Urteil des VG Schleswig vom 14.03.2017 im Wesentlichen bestätigt.

Aufgehoben wurde Ziff. 1e des Anpassungsverlangens, die folgenden Wortlaut aufwies:

- e. Für bisher unbebaute bzw. nicht mit Einzelhandel belegte Flächen ist jeglicher Einzelhandel generell auszuschließen. Im Einzelfall können unter Beachtung der Ziele der Raumordnung flächenbegrenzt nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden.*

1.1.2 Die bauleitplanerische Umsetzung der Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens erfolgte im Rahmen eines kommunikativen und umfangreichen Abstimmungsverfahrens, an dem neben der Stadt Schwentinental, dem Kreis Plön und der Landeshauptstadt Kiel auch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde und Referat für Städtebau und Ortsplanung - sowie ein Planungsbüro, ein Rechtsberatungsbüro und ein Fachgutachterbüro aus dem Bereich des Einzelhandels beteiligt sind; vgl. dazu Urteil VG Schleswig (2 A 219/14 vom 14.03.2017, das die Rechtmäßigkeit des Landesplanerischen Anpassungsverlangens im Wesentlichen bestätigt; dort Seite 25.

1.1.3 Wesentliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die rechtlich erforderliche Überplanung des Gebietes und die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie dabei auch der bauplanungsrechtliche Schutz der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte gem. § 2 Abs. 2 BauGB durch die Regelung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Ostseeparks. Die Komplexität des Verfahrens, die in der Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens vor dem Hintergrund der abwägungsrechtlich relevanten Rechtspositionen der einzelnen Eigentümer zu erfolgen hat, rechtfertigt die Dauer des Verfahrens.

1.1.4 Aufbauend auf der „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental"¹ – im Folgenden: **Verträglichkeitsuntersu-**

¹ Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental", Dr. Acocella Lörrach, 16.11.2020

chung - werden die Rahmenbedingungen für einzelhandelsbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen aufgezeigt.

Zusammenfassend lassen sich die Zielsetzungen der Planung wie folgt beschreiben:

- Planungsrechtliche Beschränkung der auswirkungsrelevanten Bestandsflächen mit zulässiger angemessener Entwicklung um 5% der Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche)
- Zulassung von auswirkungsrelevanten Randsortimenten bis zu 10% der jeweils vorhandenen Gesamtverkaufsfläche
- Flexibilisierungsregelungen über Umnutzungs-, Umwandlungs- und Flächentransferlösungen
- Sicherung der gewerblichen Entwicklung ohne Einzelhandelsnutzungen im Rahmen von Gewerbegebieten
- Erhaltung von landschaftsökologisch relevanten Elementen und Strukturen (Bereich „Erdbeerberg“)

1.1.5 Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft auf der Basis der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen raumordnungsrechtlich zugelassenen Entwicklungsmöglichkeit unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.

Zusammenfassend ist auf die Bipolarität dieser Planung hinzuweisen; zum einen sind die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens zu berücksichtigen und zum anderen ist die Verträglichkeit der Auswirkungen des Ostseeparks auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte und Gemeinde sicherzustellen.

Zum rechtlichen Hintergrund dazu ist anzumerken, dass bei einer Umsetzung des Anpassungsverlangens von einer Erfüllung des § 1 (4) BauGB für den Bebauungsplan auszugehen ist, sodass die Ziele der Regional- und Landesplanung darüber hinaus im weiteren Verfahren nicht zu thematisieren sind: Es geht dabei nicht um die Beurteilung der Frage, ob der Ostseepark in seiner heutigen Größe und Struktur (bzw. in der künftigen Größe und Struktur), den landesplanerischen Vorgaben entspricht, sondern um das Angepasstsein des jetzt aufzustellenden Bebauungsplans.

Es ist im Hinblick auf § 2 (2) BauGB zu prüfen, ob Nachbargemeinden hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion und/ oder hinsichtlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche durch eine dem Anpassungsverlangen entsprechende Erweiterung wesentlich beeinträchtigt werden können

Auf diesen Aspekt zielt der Schwerpunkt der Verträglichkeitsuntersuchung im Kern.

1.2 Planungsrahmenbedingungen

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG), und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtsgültigen Fassungen.

1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich umfasst den Kernbereich des „Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der Bundesstraße 76.

Die genaue Umgrenzung sowie die Parzellennummern sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen; die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 34,53 ha.

1.2.3 Räumliche Planungen

1.2.3.1 Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein (Reg.-Plan III Fortschreibung 2000, Amtsbl. Schl.-H. 2001 S. 49; sowie Berichtigung, Amtsbl. Schl.-H. 2001 S. 388).

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 fließen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung ein. Dabei entspricht insbesondere das Ziel 11 Z in Kapitel 3.10 ‚Einzelhandel‘ den Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens, wonach die bestehende Einzelhandelssituation am Standort Ostseepark unter der Maßgabe einer 5 %-igen Erweiterungsmöglichkeit für genehmigte Bestandsnutzungen, jedoch max. 800 m² Verkaufsfläche landesplanerisch zulässig sind.

Der für diesen Bereich anzuwendende Regionalplan befindet sich in einem Neuaufstellungsverfahren. Der derzeit wirksame Regionalplan III leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Der Regionalplan III trifft für die Stadt bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf einer 'Siedlungsachse'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Regionalen Grünzug'.

Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentinental aufgefordert, eine rechtswirksame Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter außer Acht lassen der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken. Dieses Anpassungsverlangen ist in der durch das Urteil des VG Schleswig vom 14.03.2017 bestätigten Fassung, vgl. oben 1.1.1 anzuwenden.

1.2.3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf aus dem Jahr 1986 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weitgehend gewerbliche Nutzungen dargestellt. Lediglich für drei Flächen sind Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen ausgewiesen. Die Fläche mit dem Standort des Real-Marktes hat die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“, die Fläche nördlich der Mergenthaler Straße war für ein „Einrichtungshaus“ bestimmt und der Bereich des „Erdbeerberges“ für ein Multi-Media-Komplex inklusive Hotel.

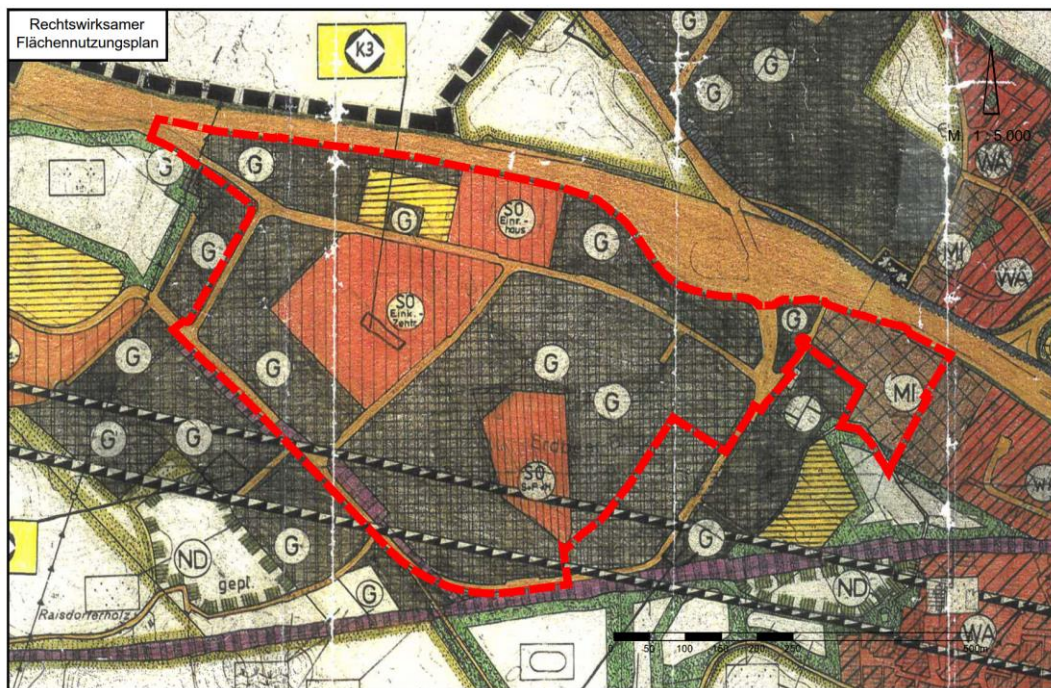


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 1986

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Raisdorf befindet sich parallel in Aufstellung und stellt für den „Ostseepark“ neben den Gewerblichen Flächen auch Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ dar. Die Geltungsbereiche der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 69 sind identisch. Verfahrensstand der 33. FNP-Änderung ist die Vorbereitung der Entwurfsfassung nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB. Es besteht also ein „versetztes“ Parallelverfahren.

Die Planungssicherungen in der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes können wie folgt zusammenfassend formuliert werden:

- Sicherung des bestehenden Einzelhandels mit einer verträglichen Entwicklungsoption von 5% (nichtauswirkungsrelevanter als auch auswirkungsrelevanter Einzelhandel).
- Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Ostseepark, auch bei Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen.
- Entwicklungsgebot für die nachgelagerte Bebauungsplanebene (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes gibt zwar eine Begrenzung durch die Sondergebiets-Zweckbestimmung vor; jedoch besteht aufgrund des Bestandschutzes das Recht jeweils die gutachterlich als verträglich eingestuften Entwicklungsmöglichkeiten auf der Bebauungsplanebene umzusetzen.

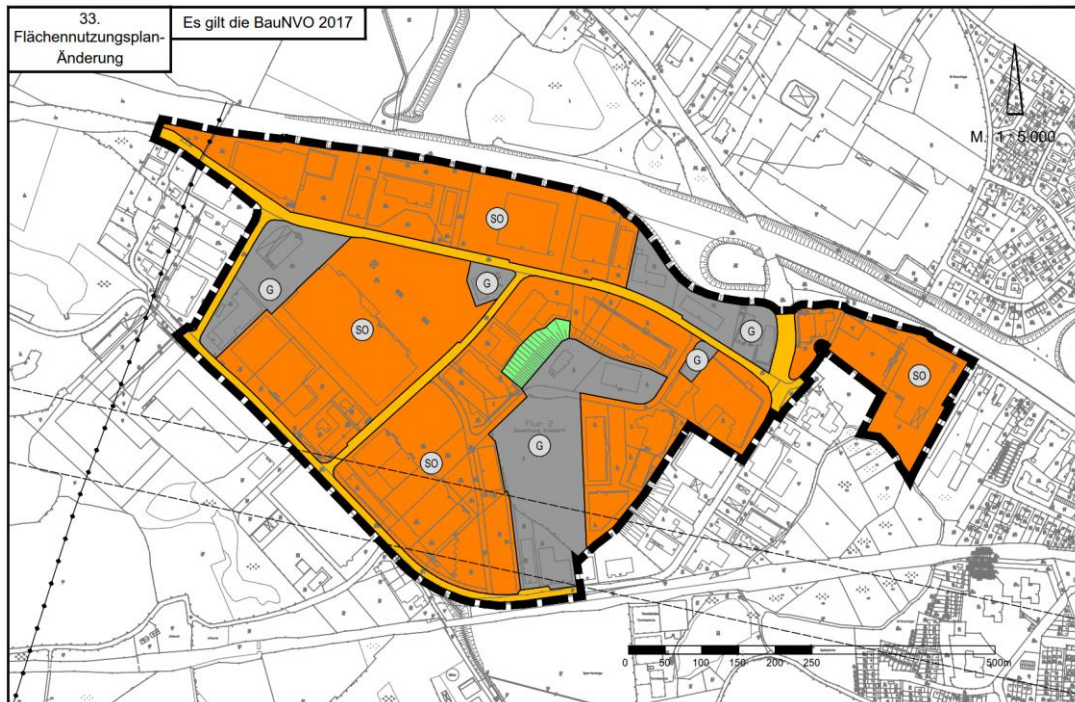


Abbildung 2: Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand November 2020

1.2.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Aussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, nicht versiegelte Flächen sind daher kaum vorhanden. Eine Ausnahme stellt der Erdbeerberg dar, der bis auf den östlichen Teilbereich (Stellplatzfläche) noch unverbaut ist. Es besteht aber eine vollständige Darstellung im Flächennutzungsplan und Planrecht nach § 34 BauGB, insofern besteht keine landschaftsplanerische Zielvorgabe.

Dennoch werden zu einzelnen Schutzgütern Aussagen zu dem Änderungsbereich aufgezeigt, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- In der lokalklimatischen Einordnung des Gemeindegebietes wird das Plangebiet dem Gewebeklimatop zugeordnet. Aufgrund hoch versiegelter Gewerbeflächen ein ungünstiges Klima und thermischer Lastraum mit ungünstigen Auswirkungen (erhöhte Temperaturen und schlechte nächtliche Abkühlungsleistung) möglicherweise auch auf angrenzende Bereiche. Die sich angrenzenden Bereiche werden dem Freiraumklimatop bzw. dem Parkklimatop zugeordnet.
- Im Rahmen der Konfliktanalyse ist innerhalb des Ostseeparks eine Altlastenfläche, bzw. ein kontaminierter Standort (K 3) verzeichnet, der den Bereich des Realgeländes mit der chemischen Reinigung umfasst.
- Die Landschaftsbildbewertung ordnet die Flächen des Ostseeparks dem Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) zu, mit Fernwirkung beeinträchtigt.

tigender Bauwerke und Siedlungsteile sowie im Südwesten einem störenden Übergang des Siedlungsrandes.

Zu anderen Themenbereichen sind explizit keine Aussagen getroffen worden.

1.2.3.4 Bebauungspläne

Für das Gewerbegebiet Raisdorf-West (Ostseepark) galt seit 1970 der Bebauungsplan Nr. 18. Nachdem der Landesraumordnungsplan 1979 neu gefasst wurde, mussten die Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele des Landesraumordnungsplanes angepasst werden. Diese Anpassung wurde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 (1985, Geltungsbereich wie B-Plan Nr. 18) vorgenommen, allerdings hat sich dieser Plan aufgrund von Formfehlern (Bekanntmachungsmängel) als nichtig erwiesen. 1994 wurde die Aufhebung und Neuaufstellung des Planes beschlossen. Der neue B-Plan Nr. 40, in Kraft getreten 1997, umfasste nun nur noch Teilbereiche des ehemaligen Geltungsbereiches und zwar die Flächen südlich des sog. Erdbeerberges sowie die Grundstücke westlich und südlich der Gutenbergstraße. Teile der textlichen Festsetzungen wurden im Jahr 2000 durch das Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht für nichtig erklärt.

Das restliche Gewerbegebiet wird seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 nach dem Regelungsbereich des § 34 BauGB behandelt, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen [...]“. Für den Planbereich des gesamten Ostseeparks besteht seit dem 23.05.2017 eine Veränderungssperre, die mit Datum vom 22.05.2019 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

Der Bereich des Ostseeparks wird durch den vorliegenden Plan neu geordnet; die Regelungen nach § 34 Abs. 3 BauGB sind zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung untauglich.

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West“

Mit diesem Bebauungsplan sind als wesentliche Planungsziele der Erhalt und die Entwicklung von Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind, abgesehen vom Bestand, ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West, 1. Änderung“

Mit diesem Bebauungsplan sind als wesentliche Planungsziele im Planbereich in Ergänzung der Absicherung der gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO die Erweiterung eines Möbeleinzelhandelsbetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m² einschließlich der üblichen Randsortimente bis 150 m² vorgesehen. Weiterhin wird der Handel mit Waren in einen räumlich funktionalen Zusammenhang gestellt und ist bis zu 200 m² bzw. 5% der Bruttogeschossfläche zulässig.

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/ Raisdorf“

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfasst das Gebiet nördlich der Bundesstraße 76. Die Fläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 A „Klausdorfer Straße und Kreisverkehrsplatz“

Dieser Bebauungsplan nimmt Änderungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1 vor und setzt für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplans Nr. 1 A (Teilgebiet II: Westlicher Bereich des Kreisverkehrsplatzes) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird der Straßenverlauf der Klausdorfer

Straße nördlich des Kreisverkehrsplatzes, die Einmündung der Mergenthalerstraße auf den Kreisverkehr und der westliche Teil des Kreisverkehrsplatzes festgesetzt.

1.2.4 Beschreibung des Plangebietes

Es herrscht eine Agglomeration von unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe vor, die durch gewerbliche Nutzungen (Autohäuser, Kfz-Betriebe, Fitness-Studios etc.) ergänzt werden. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich im Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über groß- und kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen). Es dominieren große, z.T. hallenartige Gebäude, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind.

Die bestehende gewerbliche Nutzung ist überwiegend an der Gebietsperipherie angesiedelt. Allerdings sind diese Bereiche auch mit Einzelhandel durchmischt. Im Zentrum des Ostseeparks hingegen konzentriert sich der Einzelhandel. Bundesweit vorhandene Großfilialisten sowie regionale Filialisten prägen das Bild. Insgesamt sind rd. 70 Betriebe am Standort angesiedelt.

Auf einigen Flächen bestehen aktuell Leerstände, die gemäß Anpassungsverlangen ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wiederbelebt werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass auch der Bestandschutz der Baugenehmigung für auswirkungsrelevante Sortimente nicht mehr besteht.

Die Flächen sind weitgehend versiegelt; lediglich der „Erdbeerberg“ als zentral gelegene, aufgrund eines stark hügeligen Geländes noch unbebaute Fläche, ist durch einen umfangreichen Gehölzbestand mit Ruderalfluren geprägt. Hier findet man bis auf wenige randliche Zierrasen- und Anpflanzbereiche an der Parkplatzanlage keine unversiegelten Flächen mehr vor.

Das Plangebiet ist über die B 76 an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über ein ausgebautes Straßensystem, das zu Spitzenzeiten hohe Verkehrsmengen bewältigen muss.



Abbildung 3: Plangebiet mit Luftbild überlagert (Abgrenzung des Geltungsbereiches schwarz gestrichelt), **Quelle: Stadt Schwentinental**

1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz

1.3.1

Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die **Verträglichkeitsuntersuchung** für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental" (inkl. Differenzierung der Sortimente)² verdeutlicht die Auswirkungen und die zulässige Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente.

In einem ersten Schritt wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung die Bestandssituationen des Handels vor Ort ermittelt und eine Einstufung und Differenzierung der einzelnen Sortimente vorgenommen. Basierend darauf wurde die **Sortimentsliste „Ostseepark“** (vgl. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen) mit der Festlegung der auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente erarbeitet und im kommunikativen Prozess (vgl. 1.1.2 Planbegründung) entwickelt.

In der Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5, insbes. 5.1-5.3) ist nachvollziehbar dargelegt, welcher Bestand im Ostseepark zugrunde zu legen ist. In Kap. 5.4 werden die möglichen Erweiterungen dargestellt.

Grundlage für die Sortimentsliste Ostseepark ist die Bestandserhebung sämtlicher vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet (genehmigt, vorhanden, leerstehend mit Bestandschutz, siehe Ziff. 3.2.1 Verträglichkeitsuntersuchung) einerseits und solche im Untersuchungsgebiet (bestehend aus den Städten und Gemeinden Kiel – beschränkt -, Plön, Lütjenburg, Preetz, Schönberg, Heikendorf, Selent; siehe Verträglichkeitsuntersuchung Ziff. 3.2.4,

² Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinental", Dr. Acocella Lörrach, 16.11.2020

Seite 14) andererseits. Zur Bestandserhebung führt die Verträglichkeitsuntersuchung unter Ziff. 3.2.5 (Seite 17) aus:

Die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum vom 07.05. bis 01.06.18 flächendeckend und sortimentsgenau, wobei alle Betriebe erfasst wurden. Damit liegt für alle Untersuchungsstädte/ -gemeinden eine einheitliche Grundlage vor. Insbesondere im Hinblick auf (möglicherweise) zentrenrelevante Sortimente war eine lagebezogene Erhebung erforderlich.

Die derzeitigen Umsätze des bestehenden Einzelhandels wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet, wobei die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt wurden.

Soweit Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen vorliegen und Teile davon zurzeit nicht ausgeschöpft sind, wurde die baugenehmigte Fläche als Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Zwischenzeitlich hat sich diese Erweiterungsmöglichkeit auf gut 2.400 m² VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m² VKF auf auswirkungsrelevante Sortimente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m² VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 5.2).

Dieser Flächenbesatz des Handels erzeugt Wirkungen in den benachbarten Kommunen, die wirkungsanalytisch untersucht und in einer „Betroffenheitsanalyse“ dargestellt und im Hinblick auf Grenzen der Verträglichkeit bewertet wurden. Um dieser Verträglichkeitsanforderung nachzukommen, wurden anhand der Sortimentslisten jeweils für die Einzelsortimente bzw. Sortimentsgruppen maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen definiert (Verträglichkeitsuntersuchung Ziff. 7.4 mit Tabelle 16).

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass zwischen den städtebaulichen und den raumordnerischen Auswirkungen zu unterscheiden ist. Die städtebaulichen Auswirkungen leiten sich aus § 2 Abs. 2 BauGB ab, die raumordnungsrechtlichen sind durch das Anpassungsverlangen determiniert; vgl. Ziff. 7.4 und Tabelle 16 der Verträglichkeitsuntersuchung mit nach dem Anpassungsverlangen zulässigen und gemeindenachbarlich verträglichen Erweiterungen der Sortimente.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente stellt die Verträglichkeitsuntersuchung einen städtebaulich verträglichen Erweiterungsspielraum fest (Verträglichkeitsuntersuchung Ziff. 7.4, Seite 62); eine Einschränkung dieser Erweiterungsmöglichkeit nicht auswirkungsrelevanter Sortimente durch das Anpassungsverlangen ist nicht gegeben, aber städtebaulich aufgrund der gesamten Regelungen des Bebauungsplans gewollt.

Dies stützt sich auf den städtebaulichen Grund, dass weitere Verkaufsflächen weitere auswirkungsrelevante Randsortimente nach sich ziehen würden, die aufgrund der Festsetzungen in den Sondergebieten 10% der Verkaufsfläche erreichen, die ihrerseits wiederum zu negativen Auswirkungen führen könnten.

1.3.1.1 Diese von ihren Auswirkungen her möglichen zusätzlichen Fläche nicht auswirkungsrelevanter Sortimente stehen der Umnutzung nach Ziff. 1.1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen in den dort festgesetzten Größen und ausnahmsweise für die Erweiterung von Verkaufsflächen nicht auswirkungsrelevanter Flächen zur Verfügung, vgl. Bebauungsplanfestsetzung Ziff. 1.1.2.2. Damit sollen die bestehenden Einzelhandelsstandorte und -betriebe im Bebauungsplanplangebiet gesichert und gestärkt werden.

1.3.1.2 Die nach der vorstehenden Ziff. 1.3.1.1 verbleibenden Restflächen sind nicht abschließend in ihrer Größe zu bestimmen und werden deshalb nicht den bestehenden Baugebieten – nach welchem System auch immer – zugeordnet.

1.3.1.3 Bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten hat sich der Wert im Schlussgutachten rechnerisch auf rd. 13.890 m² VKF im Schluss-Gutachten erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zunehmen.

Da der B-Plan keine neuen Betriebe ermöglicht, kann dieser Wert nicht überschritten werden.

Tatsächlich wird dieser Wert deutlich unterschritten werden:

- Nicht alle Betriebe werden bei sämtlichen auswirkungsrelevanten Sortimenten die maximal ermöglichte Erweiterung um 5% ausschöpfen,
- u.U. werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert,
- insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen.

Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m² VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).

1.3.1.4 Es werden aus den vorgenannten Gründen auch keine Flächen für Einzelhandel in Gewerbegebiete zugelassen, in denen bisher kein Einzelhandel betrieben wird.

Dies geschieht auch aus dem städtebaulichen Grund, dass die Gewerbegebietsflächen für gewerbliche Nutzungen weiter zur Verfügung gestellt werden und bleiben sollen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen auf Gewerbegrundstücken würde zu einem anderen Gefüge der Grundstückspreise führen können, die der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entgegensteht.

1.3.1.5 Letztlich spricht auch ein festsetzungstechnischer Grund für den Verzicht auf weitere Verkaufsflächen in Gewerbegebieten: Der gesamte Bebauungsplan ist geprägt von dem Landesplanerischen Anpassungsverlangen, das zur Folge hat, dass sämtliche Einzelhandelsfestsetzungen vom (definierten) Bestand ausgehend die Erweiterungsmöglichkeiten und -beschränkungen mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes bestimmen und festsetzen. Dazu werden, ausgehend vom Bestand, Sondergebiete mit Verkaufsflächenzahlen, einschließlich zulässiger Erweiterungen auswirkungsrelevanter Randsortimente mit der Möglichkeit von Umwandlungen festgesetzt. Dieses für die Sondergebiete durchgehend angewandte System lässt sich auf die Gewerbegebiete nicht ausdehnen, weil dort kein Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Die möglichen zusätzlichen Einzelhandelsflächen nichtauswirkungsrelevanter Sortimente über Verkaufsflächenzahlen auf alle Gewerbegebiete zu verteilen wird zu betriebswirtschaftlich uninteressanten Betriebsgrößen in den einzelnen Gewerbegebieten führen. Eine andere Verteilung unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes erscheint ausgeschlossen.

1.3.1.6 Aus den vorgenannten Gründen und unter Beachtung der besonderen Situation der großen unbebauten Fläche GE 5 „Erdbeerberg“ werden hier keine Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen.

1.3.2

Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter

Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsflächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl bzw. Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Sortimente haben danach ausschließlich einen Bezug zur Fläche der jeweiligen Sondergebiete. Bestehen in einem Sondergebiet mehrere getrennte Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes; Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der unabhängig von den anderen Betrieben genutzt werden kann und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig ist.

2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier wiedergegebenen Inhalte geben den Informationstand zum Vorwurf wieder und werden im weiteren Verfahren aktualisiert und ergänzt.

2.1.1 Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet

2.1.1.1 Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentinal aufgefordert, einen „schlüssigen konzeptionellen Gesamtrahmen für den gesamten Ostseepark und die bauplanungsrechtliche Umsetzung in einem oder mehreren konzeptionellen Bebauungsplänen“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken.

In der erforderlichen Bauleitplanung ist die differenzierte Festsetzung von Gewerbegebieten sowie sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geplant. Die einzelnen Konkretisierungen, u.a. unter Berücksichtigung des Bestandes von Einzelhandelsbetrieben mit auswirkungsrelevanten Sortimenten und deren Erweiterungsmöglichkeit um bis zu 5%, erfolgt gleichermaßen. Es geht primär um die Schaffung einer rechtssicheren Situation für den örtlichen Einzelhandel (inkl. geringfügigen bestandsichernden Veränderungen), aber insbesondere auch um die Steuerung der Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels mit den damit verbundenen schädlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

Gewerbliche Nutzungen sollen im Katalog zulässiger Nutzungen gleichberechtigt mit Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt werden. Sie stellen mithin einen Grundzug der planerischen Entwicklungsabsicht dar und sind in den Zielen genannt.

Durch die Planung sind die folgenden Maßgaben des Anpassungsverlangens zu erfüllen:

- Der zentrenrelevante Einzelhandel ist grundsätzlich mit Ausnahme der Bestandsicherung auszuschließen. Zur Definition von zentrenrelevanten Einzelhandel ist eine Sortimentslis-

- te, sog. "Schwentimenter Liste" einzubinden, "soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche - auch der benachbarten Zentralen Orte - erfasst sind" (Ziffer 1a).
- Dabei könnten bestandsbezogenen Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden (Anpassungsverlangen Ziffer 1b). Es wird klargestellt, dass sich entsprechende Regelungen nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen können.
 - Eine weitere Ausnahmemöglichkeit wird für zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) sowie für die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-Shop eröffnet (Anpassungsverlangen Ziffer 1c).
 - Bei Gebäuden mit Leerstand gilt dies nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht - ansonsten ist gemäß Ziffer 1 d der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels festzusetzen.

2.1.1.2 Für die weitere Bearbeitung ist festzuhalten: Der Bebauungsplan geht aufgrund des Ergebnisses der Verträglichkeitsuntersuchung **nicht von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten, sondern auswirkungsrelevanten/ nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten** aus, weil die Auswirkungen durch den Ostseepark auf verschiedene, möglicherweise betroffene Städte und Gemeinden betrachtet und in der „Sortimentsliste Ostseepark“ unter der Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzung zusammengeführt wurden. Die ursprüngliche Differenzierung in der Verträglichkeitsuntersuchung zwischen auswirkungsrelevanten, teilweise auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten ist im Abstimmungsprozess aufgegeben worden. Als teilweise auswirkungsrelevant sind jene Sortimente in der Verträglichkeitsanalyse benannt, die in den sechs untersuchten Städten und Gemeinden nicht einheitlich eingestuft wurden (Ziff. 4.1, ab Seite 21 Verträglichkeitsanalyse). Die teilweise auswirkungsrelevanten Sortimente sind den auswirkungsrelevanten zugeordnet worden, um eine eindeutige Begrenzung der Auswirkungen (Worst-Case-Betrachtung) zu erreichen. Diese Zuordnung dient auch dem Bestimmtheitsgrundsatz und der praktischen Handhabung in der genehmigungsrechtlichen Einzelbetrachtung.

Durch diese Herleitung ist sichergestellt, dass die Sortimentsliste Ostseepark weit überwiegend den Sortimentslisten der Nachbarkommunen entspricht. Die Einstufung einiger teils zentrenrelevanter Sortimente als nicht auswirkungsrelevant ist aus den dargelegten Gründen gutachterlich nachvollziehbar.

2.1.1.3 Mit den getroffenen Regelungen wird die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Sortimentsstruktur bei gleichzeitiger Ermöglichung einer moderaten Entwicklungsoption für den Ostseepark erwartet. Durch die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens ist die raumordnerische Verträglichkeit sichergestellt.

Auf die gutachterlichen Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung wird im Übrigen verwiesen. Diese sind unter Ziffer 2.3 der Planbegründung im Detail ausgeführt.

2.1.2 Private Belange - Sicherung des Bestandes der Handels- und Gewerbestrukturen

Wie in vorausgegangen Verfahren erlebt, spielen die privaten Belange der Gewerbetreibenden und der Grundeigentümer eine erhebliche Rolle in diesem Bebauungsplanverfahren. Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Denn die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkeh-

rungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Durch die Flexibilisierungsregelungen (erweiterter Bestandschutz, Nachnutzung, Umnutzung, Umwandlung, Transferregelung, vgl. dazu nachstehend) geht die Stadt davon aus, dass den privaten Belangen im Rahmen der Möglichkeiten des Anpassungsverlangens Rechnung getragen wird. Ein Entzug zulässiger, genehmigter und vorhandener Nutzungen findet nicht statt.

Der Ostseepark weist zudem ein großes Potenzial für Gewerbeflächen auf. Bei Geschäftsaufgaben des Einzelhandels ermöglichen die Festsetzungen eine Entwicklung hin zu klassischen Gewerbeflächen, so dass auch hier die regionalen Bedarfe bedient werden können.

2.1.3 Verkehrliche Belange

Die Haupteinschließung des Ostseeparks erfolgt von Norden über die vierspurige Bundesstraße B 76/202, die Schwentinental mit Kiel, Preetz, Plön, Selent und Lütjenburg verbindet. Zum überregionalen Autobahnnetz (A 210, A 215, A 7) sowie zu den Bundesstraßen B 502, B 503 und B 402 bestehen ebenfalls Verbindungen.

Die Zu- und Abfahrt der B 76/ 202 zum Ostseepark führt über die Klausdorfer Straße. Eine weitere Anschlussstelle an die B 76/ 202 kann über die Mergenthalerstraße sowie die Henry-Dunant-Straße und die Daimlerstraße/ Paradiesweg erreicht werden. Im Osten, parallel zur B 76/ 202 verlaufend, ist das Gebiet über die Kieler Straße erschlossen.

Mit dem Bahnhof im Ortsteil Raisdorf ist Schwentinental an die Bahnstrecke Kiel-Lübeck angebunden. Die Anbindung des Ostseeparks an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinien 4310, 4320 und 4330 an das regionale Busliniennetz und an das Kieler Stadtgebiet mit den Linien 2, 22 und 300. Haltestellen befinden sich an der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße. Im Süden führt die Bahnstrecke der Regionalbahn von Kiel über Raisdorf nach Preetz.

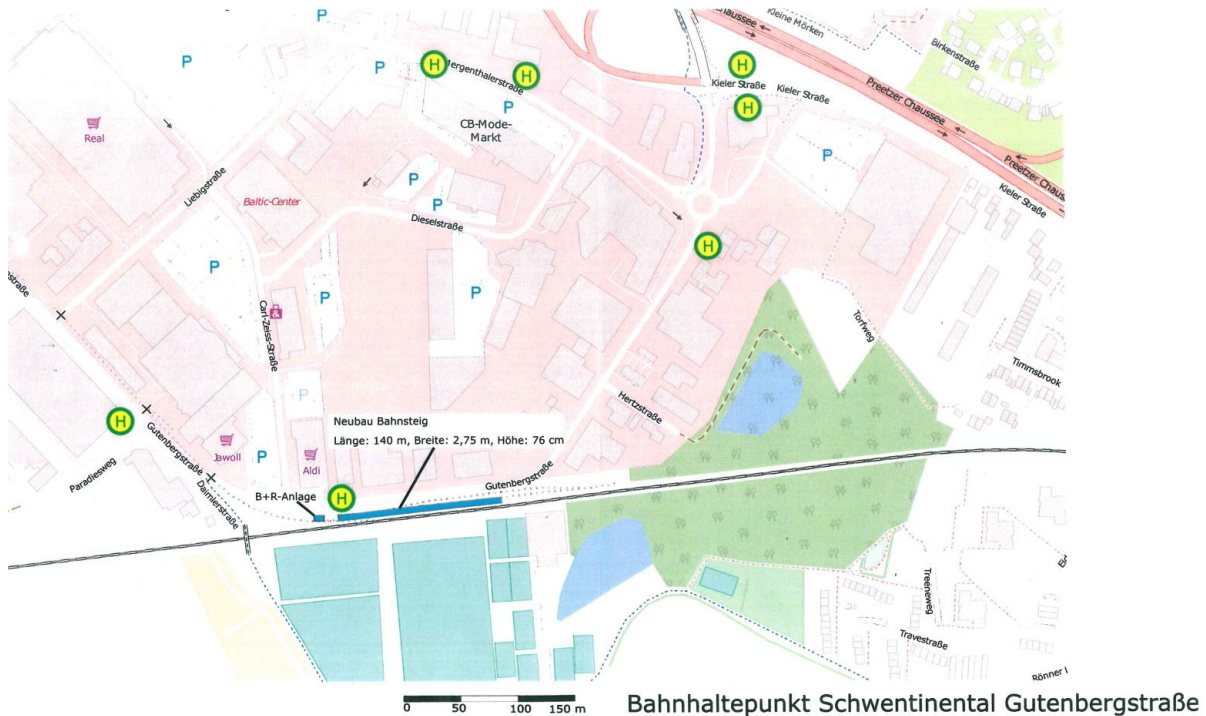


Abbildung 4: Lage neuer Bahnhofpunkt an der Gutenbergstraße, Quelle: Stadt Schwentinal Juli 2020

Der geplante neue Bahnhofpunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ (Ostseepark) an der Bahnlinie Kiel - Lübeck im südlichen Bereich des Plangebiets zwischen Gutenbergstraße und Bahnlinie ist in der Planung vorhanden; ein konkreter Realisierungszeitraum ist jedoch nicht nennbar. Am Bahnhofpunkt soll auch eine Bushaltestelle eingerichtet werden, die eine Anbindung über den Ortsteil Klausdorf bis nach Wellingdorf ermöglicht.

Der zukünftige Haltepunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ an der Bahnlinie Kiel - Lübeck soll zukünftig als Umsteigeknoten zum Busverkehr dienen und auch baulich entsprechend ausgestattet werden.

Für die fußläufige Erschließung sind im Ostseepark nur abschnittsweise Gehwege vorhanden. Für die Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließungssituation mit den beiden bestehenden Zu- und Abfahrten von der Bundesstraße bleiben unverändert erhalten. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot sowie die 20 m Bauverbotszone eingetragen. Belange der Wasserwirtschaft

2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch den Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nicht beeinträchtigt. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers der Bestandsflächen erfolgt über das bestehende System. Nach derzeitigem Kenntnisstand und vorliegender Genehmigungslage ist dieses System noch ausreichend bemessen. Wesentliche Neuversiegelungen sind auch aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Fast alle Flächen des Ostseeparks, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen. Lediglich für die bauliche

Entwicklung des Gewerbegebietes GE 5 sind noch die erforderlichen Nachweise und ggf. wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.

Für derzeit unbebaute Grundstücke, wie z.B. den „Erdbeerberg“ ist im weiteren Verfahren ein möglicher Anschluss an die Bestandsysteme zu prüfen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine erste Ermittlung kam zu dem Ergebnis, dass für den unbebauten Bereich des Erdbeerberges eine Befestigung einer Fläche von ca. einem Hektar die Hydraulik sichergestellt werden kann.

Ergänzend wurde eine hydraulische Überprüfung der Gewerbeflächen im Ostseepark mit einem 5-jährigen, 60-minütigen Regenereignis simuliert. ³Im Ergebnis kommt rechnerisch im Bestand zu Überstauungen an 3 Schächten im östlichen Bereich der Mergenthaler Straße. Daher ist bei weiteren Baugenehmigungsverfahren auf den Nachweis der schadlosen Niederschlagsbeseitigung zu achten. Für das bestehende Rückhaltebecken ist zu überprüfen, inwiefern zusätzliche Niederschlagsmengen aufgenommen werden können.

Es wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengengewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.

Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinental Zone IIIB. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental) vom 27. Januar 2010 (GVOBl. 2010, 22).

Eine Flächenentsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer werden von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer im Kreis Plön.

2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz

Schallschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige Sondergebiete für den Einzelhandel, die ergänzenden Stellplatzflächen sowie den zugehörigen Fahrzeugbewegungen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im östlich angrenzenden Umgebungsbereich werden im Bestand durch die Nutzungen im Plangebiet belastet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bestandsorientiert über die Bundesstraße B 76 mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Im Rahmen der Aufstellung der nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplanentwürfe Nr. 57A-D wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet⁴, die die zu erwartende Lärmeinwirkung auf den Ostseepark und auf sensible, angrenzende Flächennutzungen aufzeigt. Die gutachterlichen Aussagen von 2012 können in einem ersten Schritt aufgrund der fixen Randbedingungen (Straßenverkehr, Bestandsnutzungen) auf den aktuellen Entwurfsstand des Bebauungsplanes

³ Hydraulische Überprüfung Dieselstraße in Schwentinental, B2K und dn Ingenieure GmbH, per Mail 11.09.2020

⁴ Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentinental, 20. April 2012

Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ zunächst übertragen werden. Aufgrund der angepassten städtebaulichen Zielsetzung der Bestandssicherung und moderaten Weiterentwicklung des Ostseeparks werden die damaligen verkehrlichen Annahmen und das Immissionsschutzgutachten weiterhin herangezogen. Eine Aktualisierung der Daten wird im Weiteren noch überprüft.

Die wesentlichen Ergebnisse werden über konkrete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht.

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm. Die für die Beurteilung heranzuziehende immissionsschutzrechtliche Grundlage bildet daher die DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1, die tageszeit- und nutzungsabhängige Orientierungswerte für die Bauleitplanung enthält.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

Im Ergebnis muss im gesamten Geltungsbereich ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für einen Außenaufenthaltsbereich, der im Lärmpegelbereich IV und aufwärts errichtet werden soll, ist, laut Ergebnis der Untersuchung, sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahme insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

In einzelnen Teilbereichen werden zum Schutz der östlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen Lärmkontingente festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

Luftbelastungen

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen (Anlage) festgehalten, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind.

2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Bodendenkmalschutz

Zum derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet auf dem Grundstück Mergenthaler Str. 13 (SO 10.1) im Einkaufszentrum der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung, die sich in der Überwachungsphase befindet.

Die untere Bodenschutzbehörde erfasst altlastenrelevante Informationen im Plangebiet und hat im Verfahren mehrere Flächen als Verdachtsflächen benannt. Diese sind in die Planhinweise aufgenommen worden.

Generell sind anfallende Abfälle (z.B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw. unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Plön bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“).

Bei Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges, die über das eigentliche Baufeld hinausgehen (wie Nachverdichtungen, Versiegelungen und Aushub) zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Nutzungsdichte mit den hohen Versiegelungsraten und nur noch einer kleinteiligen unversiegelten und von Nutzungen eingeschlossenen Fläche im Bereich des Erdbeerberges, die einer gewerblichen Nutzungen (GE) zugänglich gemacht werden soll, dürfte keine erhebliche Beeinträchtigung der hier in Rede stehenden Belange zu erwarten sein.

2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung enthalten.

2.1.8 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

2.1.8.1 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 345.316 m², das als Teilfläche des Ostseeparks bereits überwiegend gewerblich beanspruchte Flächen und Einzelhandelsunternehmen umfasst. Diese mit großflächigen, kompakten Baukörpern bebauten und durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. beanspruchten Flächen weisen aufgrund der intensiven Nutzungen und großflächigen Versiegelungen keine wesentliche Wertigkeiten für Natur und Landschaft auf. Neben den versiegelten Stellplätzen mit einzelnen Baumpflanzungen und der großflächigen Einzelhandels- und Gewerbebebauung sind nur einzelne Randbereiche unversiegelt.

Darüber hinaus bestehen aber mit den Böschungsbereichen nördlich der Dieselstraße und der westexponierten Hanglage des sogenannten Erdbeerbergs noch unverbaute Restflächen, die einen Biotopkomplex aus Gehölzbeständen, Sukzessionsgehölzen, Brombeergebüsch und offener Ruderalflur aufweisen. Diese Flächen stellen innerhalb des ansonsten intensiv genutzten Ostseeparks sowohl wertvolle Biotop- und Lebensraumstrukturen als auch bedeutende unverbaute Bereiche für den Boden- und Wasserhaushalt, das Klima und den Luftaustausch sowie für das Landschafts- bzw. Ortsbild dar.

Insgesamt liegen im Bestand folgende Flächenzuordnungen vor:

- Bestand an Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen auf rd. 289.440 m²,
- bestehendes Straßennetz auf insgesamt rd. 35.670 m² und

- noch unversiegelte Hangflächen auf rd. 20.200 m².

2.1.8.2 Auswirkungen der Planung

Die Stadt Schwentimental stellt den Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ auf, um die planungsrechtliche Gestaltung und Entwicklung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen entsprechend der landesplanerischen Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben für den Kernbereich des Ostseeparks umzusetzen. Somit sollen eigene Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gesichert werden.

Neben der planungsrechtlichen Übernahme des Bestandes an Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen erfolgt im Bereich des Gewerbegebietes GE 5 auch eine Neufestsetzung auf bisher überwiegend unverbauten Flächen des Erdbeerberges.

Mit der Neufestsetzung werden im Bereich der bisher unversiegelten Flächen (5.130 m²) Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Biotop- und Lebensraumstrukturen vorbereitet, die als erhebliche Auswirkungen in die Eingriffsbeurteilung eingestellt werden. Insgesamt unterliegt der Bereich dem Baurecht nach § 34 BauGB.

Demgegenüber werden unter Beachtung des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes, insbesondere mit der Sicherung von Grünflächen auf insgesamt 15.067 m² für die Schutzgüter Klima/Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen abgeleitet.

2.1.8.3 Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der Ausweisung einer Gewerbefläche (GE 5) einer bisher unverbauten Brachfläche und der betroffenen Werte und Strukturen ergeben sich zusammenfassend folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von 4 Straßenbäumen
- Biotopverluste von offener Ruderalflur, gärtnerisch genutzten Freiflächen und Sukzessionsgehölzen der Böschungsbereiche auf insgesamt 5.130 m²
- Bodenbeeinträchtigung infolge Versiegelung.

Gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wäre eine gewerbliche Entwicklung bereits zulässig. Diesbezüglich werden mit der Festsetzung des Gewerbegebietes keine weitergehenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

2.1.8.4 Artenschutz

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Informationen zu Tierarten liegen für das Plangebiet durch den Artenschutzbericht von 04.2020 vor⁵. Im Ergebnis ist auf der Brachfläche, die innerhalb des Gewerbebereichs isoliert ist,

⁵ Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentimental, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, 30.04.2020

dem sog. Erdbeerberg, aber durch Gehölze teilweise waldartig eingerahmt ist, eine sehr geringe Aktivität von Fledermäusen festgestellt worden. Mittels Horchkisten sind lediglich einzelne Rufe von jagenden Fledermäusen (vermutlich Zwerg- und/oder Mückenfledermäuse und des großen Abendseglers) festgestellt worden. Somit ist nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdhabitat abzuleiten und auch Quartierspotentiale sind aufgrund der geringen Aktivitäten im Gebiet auszuschließen (trotz einiger geeigneter Quartiersbäume und Spaltenverstecke).

An Brutvögeln treten im Planungsraum potenziell 30 Brutvogelarten auf, von denen 12 Arten konkret nachgewiesen werden konnten, mit Schwerpunkt von Arten der Siedlungsränder und der Knicklandschaft. Es handelt sich überwiegend um relativ anspruchslose und störungstolerante Arten. Keine der festgestellten Arten wird nach der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins als gefährdet eingestuft, doch benennt die „neue“ Rote Liste Deutschlands den Bluthänfling als gefährdet und listet Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschanz auf der Vorwarnliste.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie Nachtkerzenschwärmer, Haselmaus und Zauneidechsen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich nur außerhalb des Kerngebietes (überwiegend westlich und südlich des Geländes). Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für den Bereich des Erdbeerberges kein Auftreten der genannten Arten zu erwarten.

Somit verbleiben als artenschutzrechtliche Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse als relevante Arten, die von der Planung mit Verlust von rd. 5.130 m² Brachflächen und Gehölzen betroffen sind. Demgegenüber werden durch den Bebauungsplan Nr. 69 Grünflächen auf insgesamt rd. 15.076 m² festgesetzt, die dem Erhalt der wertgebenden Biotop- und Lebensraumkomplexe dienen.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle Fledermäuse, und vor allem Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen auf dem Erdbeerberg und Sicherung/Ausweisung als Grünflächen auf insgesamt rd. 15.076 m² sowie Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen sowie von Gras- und Staudenfluren), sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Weitere, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

2.1.8.5 Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ (EU-Kennzahl 1727-322) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen die Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie die B 76.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen innerhalb des Siedlungsraumes des Ostseeparks liegt und weitgehend bebaut ist und zum anderen aufgrund der bestehenden Entfernung, der dazwischen liegenden Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie der B 76 und der Ausprägung des Plangebietes (Nichtausprägung von Lebensraumtypen und keine Anhang II Arten) nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen ist.

2.1.8.6 naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Postsee – Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Nr. 19, VO vom 13.07.2001) schließt unmittelbar bzw. getrennt durch die Bahnlinie und den Sportplatz südlich an das Plangebiet an.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Altarm der Schwentine“ (NSG Nr. 114) befindet sich in nördlicher Richtung und liegt im FFH Gebiet.

Die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen unterliegen in der Ausprägung als Knicks dem Schutzstatus eines nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG. Weitere sonstige Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.1.8.7 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Ziel-Aussagen. An geplanten Naturschutzgebieten ist im Umfeld des Plangebietes mit dem Schwentimental eine wenig beeinträchtigte Flusslandschaft mit naturnahem Auwald, Bruchwald etc. ausgebildet.

Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Aussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, nicht versiegelte Flächen sind daher kaum vorhanden. Eine Ausnahme stellt der Erdbeerberg dar, der bis auf den östlichen Teilbereich (Parkplatz) noch unverbaut ist. Es besteht eine vollständige Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan, insofern sind keine landschaftsplanerischen Zielvorgaben vorhanden.

Dennoch werden zu einzelnen Schutzgütern Aussagen zu dem Änderungsbereich getroffen, wie zur lokalklimatischen Einordnung als Gewerbeklimatop, zu einer Altlastenfläche, bzw. einem kontaminierten Standort und zur Landschaftsbildbewertung mit Einordnung der Flächen des Ostseeparks zum Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) sowie dem Hinweis auf Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und Siedlungsteile (vgl. auch Kap. 1.2.3.5).

2.1.9 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 5) mit zusätzlicher Versiegelung des bisher unbebauten Erdbeerberges kommt es zu kleinklimatischen Beeinträchtigungen. Das Siedlungsgebiet ist bereits heute durch großflächige Baukörper und eine hohe Versiegelungsrate „klimatisch belastet“. Die Vegetation der ca. 2 ha großen Fläche hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Kleinklima (hier sauerstoffbildend und wärme- /feuchtigkeitsregulierend) und wirkt als Puffer in einem ansonsten fast vollständig versiegelten Gebiet.

Diesbezüglich werden der überwiegende Teil des Erdbeerberges sowie ein weiterer Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße **und ergänzend eine Grünfläche mit Regenrückhal-**

te Becken südlich des SO 8 als Grünfläche planerisch gesichert, (insgesamt umfasst die Grünfläche des Erdbeerberges 15.079 m² und insgesamt 18.134 m²).

Auf dem Erdbeerberg wird eine insgesamt 8.316 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen (GE 5), mit Verlust von 5.130 m² klimarelevanter Brach- und Gehölzvegetation.

Gegenüber der Grünflächenausweisung von 18.134 m² zur Sicherung der klimaentlastenden und ausgleichenden Gehölz- und Saumstrukturen wird kein signifikanter klimarelevanter Eingriff bezogen auf das Gesamtsystem „Ostseepark“ vorbereitet.

2.2 Ergebnisse des Schlussgutachtens

In diesem Kapitel werden zunächst die im Gutachten dargelegten Arbeitsschritte und Ergebnisse zusammengefasst, bevor die Festsetzungen im B-Plan - überwiegend ebenfalls zusammenfassend - gutachterlich beurteilt werden.

Das gewählte Vorgehen kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Grundlage für die folgenden erforderlichen Arbeitsschritte wurde eine "Sortimentsliste" abgeleitet, die zwischen immer zentrenrelevanten, nie zentrenrelevanten und teils zentrenrelevanten Sortimenten differenziert.

Auf dieser Grundlage wurde die "Sortimentsliste Ostseepark" (B-Plan Ziff. 1.6) abgeleitet, die nach auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten differenziert: Die immer zentrenrelevanten Sortimente wurden durchgängig als auswirkungsrelevant, die nie zentrenrelevanten Sortimente durchgängig als nicht auswirkungsrelevant eingestuft; die teils zentrenrelevanten Sortimente wurden weit überwiegend den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet (Ausnahmen: Getränke in Getränkemärkten, Haushaltselektrogroßgeräte, Kinderwagen/ -sitze, Nähmaschinen, Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Teppiche und Zoobedarf). Die Zuordnungen der teils zentrenrelevanten Sortimente zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten sind gutachterlich nachvollziehbar und stehen in Einklang mit der Verteilung des Angebots im Untersuchungsraum auf die verschiedenen Standortlagen.

Die Sortimentsliste Ostseepark steht grundsätzlich in Einklang mit der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente (Entwurf, Stand: 17.05.18).

- Seitens der Landesplanung wird angestrebt, die Thematik Getränkekisten/ Getränke in Getränkemärkten zu berücksichtigen und bei Elektrogeräten zu präzisieren, dass nur Elektrokleingeräte ein Leitsortiment darstellen.
- In der Sortimentsliste Ostseepark wurden "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt; seitens der Landesplanung wird geprüft, diese Differenzierung ebenfalls vorzunehmen ("Topfblumen für den Freilandbereich" nicht als Leitsortiment).

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind Auswirkungen nur auf die lokalörtliche Funktion möglich und es können höhere Umverteilungen als verträglich angesehen werden. Da entsprechende Neuansiedlungen oder umfangreichere Erweiterungen der bestehenden Betriebe in Einklang mit dem Anpassungsverlangen stünden, wären diese ohnehin im Einzelfall zu überprüfen (wofür mit der aktuellen Erhebung zumindest in näherer Zukunft eine Beurteilungsgrundlage vorliegt). [Allerdings werden durch den B-Plan Erweiterungen der bestehenden Betriebe angesichts der damit verbundenen Probleme ohnehin nicht ermöglicht, sodass sich diese Frage lediglich für größere Umnutzungen stellt.

- Einleitend erfolgte - gemeinsam mit der Stadt Schwentinal - eine Feststellung des derzeitigen Bestands im Ostseepark (tatsächlich vorhandenes Angebot).
- Dabei wurden auch die Leerstände erfasst: Zwar können diese im Hinblick auf den Bestandsschutz als genehmigt angesehen werden, aber bei einer Wiederbelegung mit entsprechenden Angeboten werden - anders als bei vorhandenen Angeboten - zusätzliche Umverteilungen ausgelöst.
- Im Hinblick auf den Bestandsschutz wurde seitens der Stadt Schwentinal überprüft, welche Leerstände und welche genehmigten, aber derzeit nicht genutzte Verkaufsflächen Bestandsschutz genießen.

Insgesamt sollte das Vorgehen planungsrechtlich möglichst belastbar sein.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung war deshalb ein Rückgriff auf vorliegende Einzelhandelsdaten nicht möglich: Diese sind überwiegend mit mehr als fünf Jahren seit der Erhebung zu alt. Die Daten zu Heikendorf sind zwar jüngeren Datums, wurden aber hinsichtlich eines gleichzeitigen Bestandes und vergleichbarer Systematik trotzdem erhoben (vgl. zur Ist-Situation); aus ähnlichen Gründen erfolgte kein Rückgriff auf die zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten für Plön.

- Für sämtliche Sortimente wurde in einem iterativen Verfahren ermittelt, bis zu welchen Erweiterungen eine Verträglichkeit gegeben ist (umgekehrtes Vorgehen wie bei einer klassischen Verträglichkeitsuntersuchung).
- Wird der Bestand um diese verträglichen Erweiterungen erhöht, so ergäben sich im B-Plan festsetzbare Verkaufsflächenobergrenzen für den Ostseepark insgesamt. Allerdings wäre zu klären gewesen, wie diese Obergrenzen sinnvoll auf die einzelnen Sondergebiete verteilt werden sollen (Vermeidung Windhundrennen). Dazu fehlt aber das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.
- Ergänzend wurden deshalb vorliegend die durch den B-Plan ermöglichten Umnutzungen inkl. der gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten sortimentsbezogenen Obergrenzen für eine Umnutzung ohne weitere Überprüfung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt.
- Abschließend wurden die durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt. Während die maximal ermöglichten Erweiterungen insgesamt die verträglichen Erweiterungen nicht überschreiten, ist für einzelne Sortimente zumindest zunächst eine Unverträglichkeit nicht auszuschließen.

Inhaltlich kann festgehalten werden, dass bei einer alleinigen Erweiterung der auswirkungsrelevanten Sortimente um jeweils 5% eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden kann. Da aber neben diesen nach dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen des B-Plans möglichen Erweiterungen auch eine Nutzung bislang ungenutzter bestandsgeschützter Flächen, eine Neubelegung des bestandsgeschützten Leerstands sowie ein Angebot als Randsortimente möglich ist, wäre - sofern dies rechtlich möglich wäre - letztlich eine Verteilung des ermittelten verträglichen Erweiterungsspielraums im Rahmen des B-Plans erforderlich.

Unabhängig hiervon hat sich gezeigt, dass die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente zwingend zu begrenzen sind, da ansonsten angesichts der ermöglichten auswirkungsrelevanten Randsortimente eine Abschätzung der ermöglichten Erweiterung nicht mehr möglich wäre.

Da eine Umnutzung des Ostseeparks zu einer Agglomeration von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten der Intention des Anpassungsverlangens entspräche, wurde im B-Plan eine solche grundsätzliche Umnutzung ermöglicht.

Eine Umnutzung bis zu den in Kap. 8.1 gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten Größen in einem Einzelfall führt aus unserer Sicht - selbst bei mehreren Umnutzungen - nicht zu einer Unverträglichkeit im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Nachbargemeinden.

Für den B-Plan ergaben sich die folgenden Implikationen:

- Zunächst war eine Liste aufzustellen, die zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten unterscheidet. Da eine klassische Sortimentsliste für Schwentinental eher ausscheidet, da das Angebot in der Stadt zu großen Teilen im Ostseepark zu finden ist, wurde dafür eine andere Begrifflichkeit gewählt. Gegen eine Unterscheidung zwischen "auswirkungsrelevanten" und "nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" spricht aus gutachterlicher Sicht zwar, dass bei jedem Sortiment, d.h. auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten, relevante Auswirkungen möglich sind. Allerdings wurde eine Differenzierung zwischen "städtebaulich auswirkungsrelevanten" und "städtebaulich nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens (auch im Hinblick auf die Griffigkeit der Begriffe) verworfen.
- Daneben war zu entscheiden, ob bei auswirkungsrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Hauptsortiment erfüllt sein muss. Es ist ein funktionaler Bezug mit dem Hauptsortiment erforderlich.
- Auf dieser Grundlage hätten die für den Ostseepark insgesamt abgeleiteten verträglichen Erweiterungen auf einzelne Betriebe bzw. Teil-B-Pläne verteilt werden können. Allerdings fehlt dazu das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.

Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen:

- Die Sortimentsliste Ostseepark wurde auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, Plön und Schönberg abgeleitet.
- Die Erweiterungen sind sortimentsweise auf 5% begrenzt (wobei eine solche Begrenzung angesichts ansonsten nicht zu lösender Probleme im Bebauungsplanverfahren auch für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente erfolgt).
- Neben dem tatsächlich vorhandenen Bestand bilden nur bestandsgeschützte nicht genutzte Baugenehmigungen die Grundlage.

In der Folge ist der B-Plan an die Ziele der Landesplanung angepasst - sofern es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt, was im Weiteren dargelegt wird.

Vorbelastungen in der Region sind zwar vorhanden: Ohne den Ostseepark würden die Nachbargemeinden eine entsprechend höhere Einzelhandelsausstattung aufweisen. Aber diese Wirkungen sind über einen langen Zeitraum entstanden und die Ist-Situation in den Untersuchungsstädten ergibt keine Hinweise auf Vorschädigungen in größerem Ausmaß.

Durch die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks wirkt der B Plan - anders als bei einer jeweiligen Beurteilung von Einzelvorhaben - Beeinträchtigungen entgegen: Für die Beurteilung der Verträglichkeit wurde der Ostseepark insgesamt wie ein Vorhaben betrachtet, obwohl es sich um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt. Bei der Realisierung von Umnutzungen werden sogar derartige Vorbelastungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente reduziert.

Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.

Zwar begrenzt der B-Plan - v.a. wegen der ansonsten nicht zu lösenden Probleme mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten - auch die nicht auswirkungsrelevanten Angebote im Ostseepark. Um aber dennoch der Intention des Anpassungsverlangens zu entsprechen, werden Umnutzungen ermöglicht - mit dem Nebeneffekt einer dadurch erfolgenden Reduzierung auswirkungsrelevanter Angebote.

Damit reduziert diese Regelung eine evtl. Vorschädigung und wirkt Beeinträchtigungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente entgegen.

Zur Vereinfachung solcher Umnutzungen setzt der B-Plan sortimentsbezogene Maximalwerte an, bis zu denen eine Umnutzung ohne Weiteres möglich ist. Bei Ausschöpfen dieser Umnutzungsobergrenzen kann - auch bei mehrfacher zeitgleicher Realisierung - v.a. wegen des zu erwartenden eher seltenen Eintretens - anders als bei einer vollständigen Umnutzung in einem Schritt - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Im Einzelfall können - bei konkretem Nachweis der Verträglichkeit - Umnutzungen auch über die Umnutzungsmaximalwerte hinaus realisiert werden.

Die durch die Festsetzungen ermöglichten Erweiterungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente insgesamt - Bestand, bestandsgeschützte nicht genutzte Genehmigungen, jeweils zuzüglich 5% sowie Randsortimente - bleiben unter der verträglichen Erweiterung, sind mithin verträglich.

Sortimentsbezogen ist zwar eine Überschreitung der verträglichen Erweiterungen nicht vollkommen auszuschließen: Dies gilt insbesondere für Sortimente mit nur geringen absoluten verträglichen Erweiterungen. Dazu sind aber die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang ist unwahrscheinlich.
- Zum Zeitpunkt der Genehmigung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert
- Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der verträglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher.
- Vor allem aber scheiden alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen aus (v.a. Vermeidung eines Windhundrennens sowie fehlende Möglichkeit der Identifizierung von Randsortimenten im üblichen Sprachgebrauch im Bestand).
- Die Beurteilung muss mithin einen Zustand ohne einen solchen Gesamt-B-Plan zum Vergleich heranziehen - und in diesem würden mit Sicherheit mehr Erweiterungen möglich sein als bei Umsetzung des vorliegenden B-Plans.

Kein Versuch einer Umsetzung des Anpassungsverlangens in einem B-Plan hätte dieses Problem lösen können: Auch bei einer anderen Regelung zu den Randsortimenten (üblicher Sprachgebrauch), die aus den dargelegten Gründen allerdings ausscheidet, wäre nicht sichergestellt, dass die verträglichen Erweiterungen in einzelnen Sortimenten nicht überschritten werden.

Wird dies berücksichtigt, so kann dies zu dem Ergebnis führen, dass die Denkmöglichkeit einer unverträglichen Erweiterung bei einzelnen Sortimenten im Interesse der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks im Hinblick auf die Verträglichkeit insgesamt hinzunehmen ist.

Die Komplexität des B-Plans - und damit verbunden eine schwierige Nachvollziehbarkeit in seiner Gesamtheit (nicht hingegen bezüglich der Festsetzungen für einzelne Sondergebiete) ist der Komplexität der Aufgabe geschuldet - mit einer Vielzahl von Einzelproblemen, die für das Bauleitplanverfahren zu lösen waren wie

- Ableitung einer Sortimentsliste,
- Lösung der Randsortimentsproblematik,
- Begrenzung auch der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente.

Aus Sicht der bestehenden Betriebe im Ostseepark ist durch den B-Plan eine verlässliche Grundlage für die Zukunft gegeben, die auch Reaktionen auf sich ändernde Marktbedingungen ermöglicht.

Schon aus der ermöglichten sortimentsweisen Erweiterung um 5% ergeben sich Änderungsmöglichkeiten bei der Sortimentszusammensetzung - zumindest sofern der Betrieb nicht ebenfalls um 5% erweitert wird.

Werden zusätzlich die durch den B-Plan ermöglichten Optionen Umnutzung, Umwandlung, Randsortimente, Transferregelung berücksichtigt, so ergeben sich Reaktionsmöglichkeiten auf der betrieblichen Ebene.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens. Dieses beinhaltet im Wesentlichen folgende „Eckpunkte“:
 - Festschreibung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen und Sortimente,
 - allgemeine Vergrößerung um 5% bezogen auf die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente,
 - Randsortimente bis zu 10%.
 - Berücksichtigung der Auswirkung vorhandener Sortimente auf benachbarte Gemeinden.
 - Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan Nr. 69 ermöglicht die durch das Anpassungsverlangen vorgegebenen maximalen Entwicklungsmöglichkeiten. Über das Anpassungsverlangen hinaus begrenzt der Bebauungsplan - wegen des ansonsten nicht zu lösenden Problems der auswirkungsrelevanten Randsortimente (vgl. Schluss-Gutachten Büro Dr. Acocella, Kap. 5.4.4) - sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment. Damit wird auch das gemeindenachbarliche Rücksichtnahmegebot gemäß § zwei Abs. 2 Satz zwei BauGB gewährleistet.

Die Einbeziehung der Auswirkungen auf die benachbarten Gemeinden und deren zentralen Versorgungsbereiche haben dazu geführt, nicht von zentren- /nicht zentrenrelevanten (also nur auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwentimental bezogen) zu sprechen, sondern wegen der räumlich weiter gefassten Auswirkungen die Begriffe auswirkungsrelevant, nicht auswirkungsrelevant zu verwenden.

Im Rahmen der vorstehend genannten Ziele sollen innerhalb der Sondergebiete nach § 11 BauNVO neben den vorgegebenen Erweiterungsmöglichkeiten auch Nutzungsänderungen ermöglicht werden, die eine Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes bei

gleichzeitiger Begrenzung der Verkaufsfläche und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen ermöglichen.

Dies wird für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente maßgeblich durch die Umnutzungsregelungen, vgl. Festsetzung 1.1.2 und die Umwandlung von auswirkungsrelevanten kleinen Hauptsortimenten in Randsortimente, vgl. Festsetzung 1.1.5.2.3 erreicht.

Der Bebauungsplan verwendet u.a. folgende Begrifflichkeiten, die im Weiteren näher erläutert werden:

- auswirkungsrelevante Sortimente
- nicht auswirkungsrelevante Sortimente
- Haupt und Randsortimente
- Umnutzung und Umwandlung
- Transferregelung

Die Zuordnung zu auswirkungsrelevanten/nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten erfolgt abschließend durch die Sortimentsliste Ostseepark, vgl. Ziff. 1.1.6 der Festsetzungen.

3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans

Hier werden, mit der Qualität einer Festsetzung, die vorrangig verwendeten Begriffe dieses Bebauungsplans definiert, zum Teil bewusst abweichend vom allgemein (allerdings gesetzlich nicht definierten) Verständnis.

Es erfolgte damit bewusst eine planspezifische Neudefinition einzelner Begrifflichkeiten, um der komplexen Einzelhandelsstruktur bei der Umsetzung des Anpassungsverlangens gerecht zu werden. Dieser Möglichkeit stehen rechtliche Bedenken nicht entgegen, wenn es zu eindeutigen Begriffsbestimmungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen kommt. Das ist in diesem Fall erfolgt.

3.0.1.1 Hauptsortimente / Randsortimente (1.0.1 der Festsetzungen)

Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind sämtliche nicht genannten und nicht festgesetzten Sortimente. Diese Definition stellt den Grundpfeiler der Bebauungsplanfestsetzungen dar.

3.0.1.1.1 Hauptsortimente

Hauptsortimente sind nach der ausdrücklichen Definition dieses Bebauungsplans (1.0.1 der Festsetzungen) alle im jeweiligen Sondergebiet vorhandenen und deshalb festgesetzten Sortimente, unabhängig von deren Zuordnung zu auswirkungsrelevanten oder nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten. Sie werden in der jeweils vorhandenen Verkaufsflächengröße zuzüglich 5% Erweiterungsfläche festgesetzt; die Summe aller Verkaufsflächen + 5% ergibt die jeweils zulässige Gesamtverkaufsfläche.

Die Festsetzung erfolgt mittels einer Verkaufsflächenzahl; diese bestimmt je Quadratmeter den Anteil der Verkaufsfläche (gesamt und je Sortiment) im Verhältnis zum Quadratmeterbaugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung aller vorhandenen Sortimente als Hauptsortimente dient der Abgrenzung zu den Randsortimenten. Die Abgrenzung ist erforderlich, weil nach dem Anpassungsverlangen auswirkungsrelevante Hauptsortimente um 5% erweitert werden dürfen und Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen können. Randsortimente können nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (nur) all jene Sortimente sein, die im jeweiligen

Sondergebiet nicht festgesetzt sind. Deren Zulässigkeit richtet sich nach Ziff. 1.1.5 der textlichen Festsetzungen; vgl. dazu nachstehend Bebauungsplanbegründung Ziff. 3.0.1.3.

Die Hauptsortimente werden unterschieden in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente; vgl. Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen; vgl. dazu außerdem oben 2.1.1.2 der Begründung.

3.0.1.1.2 Auswirkungsrelevante Hauptsortimente

Sie können jenseits der 5% Erweiterung entsprechend dem Anpassungsverlangen nicht vergrößert werden; auch nicht in andere auswirkungsrelevante Hauptsortimente geändert werden; vgl. dazu vorstehend 1.3 der Begründung und 1.1.2.3 der Festsetzungen.

Folgende mögliche Änderungen sehen die Bebauungsplanfestsetzungen für die festgesetzten auswirkungsrelevanten Hauptsortimente vor:

- **Umnutzung** in nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente ohne Auswirkungsanalyse bis zur Umnutzungsgrenze nach Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzungen, darüber hinaus ausnahmsweise mit konkreter Auswirkungsanalyse (1.1.2.2).
- **Umwandlung** eines Hauptsortiments unterhalb der Größe eines Randsortiments in ein Randsortiment. Damit kann die Vergrößerung eines (sehr kleinen) Hauptsortiments (als Randsortiment) erreicht werden.

Beispiel: Ein Drogeriemarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche verkauft auf 15 m² Schuhe; die Schuhe sind damit Hauptsortiment. Wären die Schuhe nicht vorhanden, damit nicht als Hauptsortiment festgesetzt, wären sie als Randsortimente zulässig. Bei 1.000 m² Verkaufsfläche sind 100 m² Randsortimente zulässig. Durch die Randsortimentsregelung (vgl. Ziff. 1.1.5.2 der Bebauungsplanfestsetzungen) kann der Einzelhandelsbetrieb durch die Umwandlung die Fläche für Schuhe auf 4 % erhöhen (= um 25 m² auf 40 m² bei gleichzeitiger Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche).

Die Änderungen im zugelassenen Größenbereich der Randsortimente führen zu keinen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen und können deshalb auch unter den Vorgaben des Anpassungsverlangens zugelassen werden.

3.0.1.1.3 Nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente

Der Bebauungsplan setzt in den einzelnen Sondergebieten die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche (mit Verkaufsflächenzahl) fest. Dies gilt für Sondergebiete, die nur nicht auswirkungsrelevante Sortimente aufweisen und für solche, in denen auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente im Bestand vorhanden sind.

Diese Festsetzung umfasst den Bestand zuzüglich 5% Erweiterungsfläche, ist soweit identisch mit der Festsetzungssystematik der Sondergebiete mit (ausschließlich) auswirkungsrelevanten Sortimenten.

Aus dem Anpassungsverlangen ergibt sich keine Beschränkung der Flächen für nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie wurde (trotzdem) in die Grundkonstruktion der Festsetzungen übernommen, weil anders dem Bestimmtheitsgrundsatz und der eindeutigen Systematik nicht Folge geleistet wird. Es gibt Sondergebiete in denen auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente (gleichzeitig) vorhanden sind und deshalb festgesetzt wer-

den. Diese Kombination (herrührend aus dem Bestand) erfordert eine einheitliche Festsetzung.

Die **Flächenerweiterung** der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente über den bisherigen Bestand der Gesamtverkaufsfläche hinaus ist im Rahmen der Umnutzung berücksichtigt:

- Nach 1.1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen besteht die Möglichkeit der Umnutzung bis zur festgesetzten Flächengröße bestimmter nicht auswirkungsrelevanter Sortimente bei Minderung anderer Verkaufsflächen, ohne dass eine Überprüfung der raumordnerisch und städtebaulichen Auswirkungen erforderlich ist.

In der gutachtlichen Stellungnahme des Büros Acocella vom 18.02.2020 sind die im Bebauungsplan unter 1.1.2.1 genannten Sortimente und maximalen Flächen abgeleitet und begründet:

Bei Realisierung von Umnutzung in dieser Größe ist durchgängig (Ausnahme Möbel mit einem Umsatz von maximal rund 1,5 Mio. € zu rechnen; in der überwiegenden Zahl der Sortimente, bei denen zum Teil eine geringere Kaufkraft zu verzeichnen ist, liegt der Umsatz sogar (deutlich) unter 1 Mio. €.

Bei einem derart geringen Umsatz kann mit Sicherheit im Einzelfall, aber auch bei mehreren zeitgleichen Umnutzungen, eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden. Im Bereich Möbel kann der Umsatz zwar bis zu 3 Mio. € im Einzelfall betragen, aber im Rahmen unserer Verträglichkeitsuntersuchung war eine Verträglichkeit für eine Erweiterung um mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche abgeleitet worden.

Vgl. Ziff. 3 der zusammenfassenden gutachterlichen Stellungnahme vom 18.02.2020.

- Unter 1.1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung eröffnet der Bebauungsplan ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Erweiterungsmöglichkeit über die in Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzung genannten Verkaufsflächen für nicht auswirkungsrelevante Sortimente hinaus. Diese Erweiterungsmöglichkeit kann über die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche hinausgehen, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.

Mit dieser Regelung reagiert der Bebauungsplan auf das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung, wonach die Erweiterung der Verkaufsfläche in bestimmten Umfang zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führt. Andererseits wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Anpassungsverlangen keine Erweiterungsbeschränkung für nicht auswirkungsrelevante Sortimente vorsieht.

Beide Auswirkungen – städtebaulich und raumordnerisch – sind jedoch bei der Prüfung der Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen zu klären, die Unverträglichkeit muss ausgeschlossen werden können.

3.0.1.2 Randsortimente

Randsortimente sind bezogen auf das jeweilige Sondergebiet alle Sortimente, die nicht in den Festsetzungen genannt sind.

Diese Abweichung in der Definition von der üblichen Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten leitet sich aus dem Anpassungsverlangen ab. Dort wird zwischen einer bestandsbezogenen Erweiterung um 5% der vorhandenen Verkaufsfläche (= Gesamtverkaufsfläche) einerseits und einer zulässigen Fläche aller Randsortimente von 10% der Gesamtverkaufsfläche

andererseits unterschieden. Hauptsortimente und Randsortimente sind deshalb abschließend im vorliegenden Bebauungsplan zu bestimmen, um die vorgegebenen, erlaubten Flächenzuwächse hinreichend bestimmt zuordnen zu können.

Die Abweichung der Definition der Randsortimente von dem „allgemein Üblichen“ ist hinzunehmen. Im Regelfall wird das Randsortiment typisierend auf das Hauptsortiment bezogen definiert. Das schließt, wie vorstehend verdeutlicht, das Anpassungsverlangen dessen Umsetzung in den Bebauungsplan aus, da der im Anpassungsverlangen eingeräumte Bestandschutz (mit Zuwachs um 5% Verkaufsfläche) losgelöst von der Sortimentszuordnung zu auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten und losgelöst von deren (allgemeinen und sonstigen) Zuordnung zu Haupt- oder Randsortimenten gilt. Hinzu kommt, dass aufgrund der Bestandsentwicklung eine Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten auf der Ebene der Baugenehmigung bisher nicht vorgenommen wurde, es also in einzelnen Einzelhandelsbetrieben die Kombination von Hauptsortimenten mit (deutlich) untypischen Randsortimente als Bestand zulässigerweise gibt. **Dort sind die typischerweise als Randsortimente bezeichneten Waren nicht als solche genehmigt. Sie können ohne Abwägungsfehler nicht durch den Bebauungsplan einschränkend zu Randsortimenten zurückgestuft werden.**

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Anpassungsverlangen keinerlei Regelung für Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment trifft. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung und auch im Hinblick auf die Vermeidung nicht mehr quantifizierbarer auswirkungsrelevanter Randsortimente begrenzt der Bebauungsplan Nr. 69 auch auswirkungsrelevante Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.

3.0.1.2.1 Grundregelungen für Randsortimente

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Randsortimenten bei auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.

Bei beiden Sortimentsarten kann das auswirkungsrelevante Randsortiment 10% der Verkaufsfläche des Gesamtsortiments erreichen. Das einzelne Randsortiment darf nach den Bebauungsplanfestsetzungen dabei 4% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Regelung dient dazu, die städtebaulichen und raumordnungsrechtlichen Auswirkungen eines einzelnen Randsortimentes zu beschränken.

Eine solche Beschränkung ist nicht erforderlich, wenn die gesamte zulässige Randsortimentsfläche 80 m² (Bagatellgrenze) nicht überschreitet.

Vgl. die Bebauungsplanfestsetzungen Ziff. 1.1.5.2.1 und 1.1.5.3.1.

3.0.1.2.2 Randsortimente bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

Bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gilt für die Randsortimente zusätzlich zu der vorstehend erläuterten Regelung (3.0.1.2.1) folgendes:

- Nicht auswirkungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung des 1.1.6 der B-Sortimente sind als Randsortimente bis zur Grenze der Umnutzungen nach 1.1.2.1 der Festsetzungen zulässig, wenn sie auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet werden, diese also nicht überschritten wird.
- Eine Umnutzung über die Grenzen der Festsetzung des 1.1.2.1 hinaus sind für nicht auswirkungsrelevante Sortimente ausnahmsweise auch über die vorhandene Verkaufsfläche (siehe vorstehende 3.0.1.2.3) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen auftreten.

- Auswirkungsrelevante Hauptsortimente unter der Grenze der zulässigen Randsortimente können in Randsortimente umgewandelt werden, Festsetzung Ziff. 1.1.5.2.3; vgl. dazu Begründung vorstehend Ziff. 3.0.1.1.2 „Umwandlung“.

3.0.1.2.3 Randsortimente bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

Bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gilt zusätzlich zu den vorstehend erklärten Regelungen (Begründung 3.0.1.2.1) folgendes:

- Auswirkungsrelevante Randsortimente im Sinne der Ziff. 1.1.6 der A-Sortimente der Festsetzungen sind nur zulässig, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen (nicht auswirkungsrelevanten) Hauptsortiment stehen. Der funktionale Zusammenhang umschreibt technisch-unterstützende, auf Arbeitsabläufe und Sicherheitsvorkehrung abhebende Randsortimente. Diese Einschränkung der Randsortimente bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten gründet sich auf Überlegungen des Entwurfs der Änderung des Landesentwicklungsplans.
- Nicht auswirkungsrelevante Randsortimente können unter Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche bis zur Größe der in Ziff. 1.1.2.1 der Festsetzungen genannten Sortimente umgenutzt werden, ausnahmsweise mit Nachweis der Unschädlichkeit auch darüber hinaus (Ziff. 1.1.2.2 der Festsetzungen).

Diese Regelung der Randsortimente für nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente ist identisch mit der Umnutzung.

3.0.1.3 Auswirkungs-/nicht auswirkungsrelevante Sortimente

Die auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergeben sich abschließend aus der Festsetzung 1.1.6; vgl. hierzu die Ausführungen in der Begründung vorstehend Ziff. 1.3. Die Einteilung in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante Sortimente gilt gleichermaßen für Haupt- und Randsortimente.

3.0.1.4 Verkaufsflächenzahl (VKZ)

Diese Zahl markiert die Verkaufsflächengröße für auswirkungsrelevante oder nicht auswirkungsrelevante Sortimente. Sie ist als Verhältniszahl dargestellt (vgl. Grundflächenzahl): wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Festsetzung ausdrücklich als zulässig erachtet, vgl.: BVerwG (03.04.2008) -4 CN 3/07, juris RN 16. Mit der Verwendung einer Verkaufsflächenzahl wird auch dem **aktuellen** Urteil des BVerwG (17.10.2019) 4 CN 8.18 gefolgt.

Die Verkaufsfläche stellt nach allgemeiner Ansicht im Sondergebiet eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dar. Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung ist ausschließlich über eine Verkaufsflächenzahl rechtmäßiger Weise zu erreichen. Sie steht, wie zuvor ausgeführt, in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes.

Für die einzelnen Sondergebiete werden sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen (VKZ) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind in einer Tabelle für jedes einzelne Sondergebiet sowie die darin bestehenden Sortimente ermittelt worden, vgl. Anlage „Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen, Büro Acocella, ergänzt NWP, Stand 16.11.2020“.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen mit den erläuternden, beigegeführten Verkaufsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen und Aktualisierungen dient der besseren Übersichtlichkeit. Deshalb die Ermittlungstabellen der Anlage dieser Planbegründung als auch der textlichen Festsetzungen beigegeführt.

3.0.1.5 Umnutzungen

Umnutzung im Sinne dieses Bebauungsplans ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Sortiments innerhalb eines Sondergebietes über die festgesetzte Verkaufsflächenzahl hinaus unter gleichzeitiger Verminderung der Verkaufsflächenzahl anderer Sortimente in diesem Sondergebiet unter Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenzahl, vgl. Ziff. 1.0.4 sowie Ziff. 1.1.2 der Festsetzungen sowie die vorstehenden Ausführungen dieser Begründung unter 3.0.1.2.2, 3.0.1.2.3. Eine Umnutzung in auswirkungsrelevante Sortimente ist jedoch unzulässig, vgl. Ziff. 1.1.2.3 der textlichen Festsetzungen.

Umnutzungen haben das Ziel, den Grundstückseigentümern im Rahmen des Anpassungsverlangens eine „Bewegungsmöglichkeit“ zu geben, die keine raumordnerische oder städtebaulichen Auswirkungen aufzeigen⁶. Deshalb unterscheidet die Festsetzung Ziff. 1.1.2 zwischen Umnutzungen ohne konkrete Auswirkungsanalyse (1.1.2.1) (vgl. vorstehend in der Begründung 3.0.1.2.2) und einer als Ausnahme geregelten Umnutzung mit der Möglichkeit der Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche (Ziff. 1.1.2.2 der Festsetzungen, vgl. dazu vorstehend in der Begründung Ziff. 3.0.1.2.3).

Allerdings ist die durch den Bebauungsplan ebenfalls ermöglichte Umnutzung von nicht auswirkungsrelevanten zu anderen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht mit einer Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbunden. Allerdings ergibt sich aus dem Anpassungsverlangen keine Begründung für eine Verhinderung einer solchen Umnutzung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes nicht auswirkungsrelevantes Sortiment - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren. Dazu wurde ein Vorschlag für verträgliche einzelne Umnutzungen erarbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dabei wird im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella (Kap. 8.1) auch dargelegt, dass eine Unverträglichkeit selbst bei mehrfacher Nutzung hin zum gleichen Sortiment als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, sodass - anders als bei einer Umnutzung in einem Zug - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Bei Umnutzungen, die diese Schwellenwerte überschreiten, bedarf es eines vorhabensspezifischen Verträglichkeitsgutachtens. Die Gesamtverkaufsfläche darf sich auch bei Überschreitung der Umnutzungsschwellenwerte nicht erhöhen.

Der Gutachter verweist auch darauf, dass eine Umnutzung des gesamten Ostseeparks in einem Zuge unverträglich ist. Dass dieses Szenario in naher Zukunft eintreten wird, ist mehr als unwahrscheinlich.

Wahrscheinlicher ist, dass es vereinzelt Umnutzungswünsche geben wird, die den Verträglichkeitsrahmen nicht sprengen werden.

3.0.1.6 Umwandlung

Umwandlung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die Änderung eines festgesetzten Hauptsortimentes in ein Randsortiment; vgl. dazu Begründung Ziff. 3.0.1.2.2 und 3.0.1.2.3 sowie die Ziff. 1.0.5 der Festsetzungen.

⁶ Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zu Festsetzungen im B-Plan – Vereinbarkeit der Ostseeparkliste mit den landesplanerischen Leitsortimenten, - Ermöglichung einer Umnutzung in nicht auswirkungsrelevante Sortimente, Acocella, Lörrach, 18.02.2020

Die Umwandlung dient der möglichen Umstrukturierung in einer Größenordnung, die zu keiner raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkung führt und deshalb vom Anpassungsverlangen gedeckt ist. Die Umwandlung wird im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der Verkaufsflächenangaben des Bauantrages umgesetzt, vgl. Festsetzung Ziff. 1.1.5.2.3.

Die Festsetzung der Umwandlung dient der Gleichbehandlung von Betrieben im Ostseepark. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn ein Betrieb, der ein auswirkungsrelevantes Sortiment bereits in geringer Größe führt, gegenüber einem gleichartigen Betrieb, der dieses gar nicht führt, benachteiligt würde.

3.0.1.7 Aktionsware

Aktionswaren sind zeitlich begrenzte, in kurzen Abständen ständig wechselnde Warenangebote unterschiedlicher Sortimente. Sie sind dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind.

Insbesondere bei Lebensmitteldiscountern werden sog. „Aktionswaren“ angeboten. Darunter versteht man ein- bis zweimal wöchentlich wechselnde Sortimente, wobei teilweise mehr als 4% der Gesamtfläche mit nur einem Sortiment belegt werden.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Betrieben werden aktuell bei drei Betrieben Aktionswaren angeboten; mit Lidl und Aldi sind dies zwei Lebensmitteldiscounter und dem Jawoll-Markt als Sonderpostenmarkt. Eine branchenübliche Größenordnung für Aktionswaren liegt hier bei 13 – 15 %.

3.0.1.8 Ausnahmsweise: Transferregelung Verkaufsflächen

Transferregelung ist die Übertragung von Verkaufsfläche innerhalb eines Sondergebietes oder zwischen verschiedenen Sondergebieten auf ein aufnehmendes Grundstück unter gleichzeitigem Verzicht auf diese Verkaufsfläche beim abgebenden Grundstück.

Die Transferregelung ermöglicht es der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde unter Wahrung der landesplanerischen Anpassungsverlangens und unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche auf die Schnellebigkeit des Einzelhandels mit seinen wechselnden Flächen- und Größenanforderungen entsprechend flexibler reagieren zu können.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Anwendung der Transferregelung ist, dass eine Verkaufsfläche mit festgesetztem Sortiment aus einem SO in ein anderes transferiert werden soll. Die Regelung ist als Ausnahme ausgestaltet; die Größe der Transferfläche auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche auf die abgebende Fläche durch eine Baulast „gesperrt wird“. Dies ist das in Ziffer 1.1.4.1 der Festsetzungen geregelte Transfersystem.

Unter 1.1.4.2 der Festsetzungen wird konkretisiert, dass abgebende und aufnehmende Flächen von der Größe der Verkaufsfläche her identisch zu sein haben und es bei dem Sortiment der Festsetzung der abgebenden Fläche bleibt. Sortimentsänderungen sind deshalb unzulässig, genauso eine Weiterübertragung transferierter Flächen.

Alle anderen „Umschichtungen“ setzen eine Bebauungsplanänderung voraus; die Frage der Verfahrensart (qualifizierter Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, einfacher Bebauungsplan nach § 13 oder § 13a BauGB) und eventuell nötige Einzelhandelsgutachten sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zu klären.

Da die Transferregelung als Ausnahme vorgesehen ist, wird sie aufgrund der Voraussetzungen wahrscheinlich äußerst selten auftreten. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer wenig Interesse daran haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.

Der Bebauungsplan kann durch diese Regelung auch nicht seine Steuerungswirkung verlieren. Die Steuerungswirkung kann durch Dokumentation im Rahmen von Baugenehmigungen

jederzeit nachvollzogen werden. Dies ist Aufgabe der Stadt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Die Stadt muss ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu dieser Ausnahme erteilen. Im Rahmen eines Ausnahmeantrages ist nachzuweisen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für diese Ausnahme erfüllt sind.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurden von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtssicher unterstützt.

3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)

(1.1 der textlichen Festsetzung)

3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen)

In den Sondergebieten sind alternativ die gewerblichen Nutzungen gemäß Ziff. 1.3.1 und 1.3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig, um eine Einheitlichkeit der gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Zusätzlich sind im Bereich der SO-Flächen Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Als Text zum raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Ziel der Umnutzungen, siehe Begründung Ziff. 3.0.1.6.

3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die unzulässigen Nutzungen betreffen vorrangig bestimmte, in der Festsetzung definierte Vergnügungsstätten. Sie werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um dem Einzelhandels- und Gewerbestandort eine angemessene städtebauliche Qualität zu geben und diese sicherzustellen.

3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die städtebauliche Zielstellung der Transferregelung, ihr ausnahmsweiser Ansatz und die damit verbundenen Rahmenbedingungen sind unter 3.0.1.8 dieser Begründung dargestellt.

3.1.5 Haupt- und Randsortimente (Ziff. 1.1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Das im Bebauungsplan umgesetzte System der Haupt- und Randsortimente wird unter Ziff. 3.0.1.1 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Dabei wird insbesondere auch verdeutlicht, dass die Begriffe beider Sortimentsarten abweichend vom allgemeinem (planerischen) Sprachgebrauch aus Gründen des Anpassungsverlangens definiert und angewendet werden. Dies ist zulässig, da beide Begriffe nicht im BauGB oder in der Baunutzungsverordnung, auch in keinen anderen relevanten Rechtsvorschriften definiert werden. Ziff. 1.1.5.1 der Festsetzungen definiert abschließend die Begriffe der Haupt- und Randsortimente.

3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ wird die folgende Sortimentsliste „Ostseepark“ zugrunde gelegt. Sie wurde im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens unter Berücksichtigung der Sortimentsgruppen der Stadt Kiel und weiterer untersuchter benachbarter Gemeinden entwickelt.

A	auswirkungsrelevante Sortimente
1	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkefachmärkten)
2	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
3	Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
4	Pharmazeutika
5	Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich
6	Zeitungen/ Zeitschriften
7	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren
8	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik
9	Bilder, Rahmen
10	Briefmarken, Münzen
11	Bücher/ Antiquariat
12	Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerbliche Ausrichtung/ Büromaschinen
13	Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren
14	Erotikartikel
15	Fahrräder und Zubehör
16	Foto/ Video und Zubehör
17	Geschenkartikel
18	Glas/ Porzellan/ Keramik
19	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
20	Haushaltselektrokleingeräte
21	Haushaltswaren
22	Kommunikationselektronik/ Computer
23	Kosmetika/ Parfümerieartikel
24	Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe
25	Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör
26	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf
27	Orthopädische Artikel
28	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen)
29	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf
30	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte
31	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren

32	Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme
33	Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf

B	nicht auswirkungsrelevante Sortimente
1	Baustoffe/ Bauelemente
2	Bad- und Sanitärbedarf
3	Bodenbeläge
4	Fliesen
5	Boote und Zubehör
6	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
7	Campingartikel, Caravanzubehör
8	Eisenwaren, Beschläge
9	Farben, Lacke, Tapeten
10	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)
11	Getränke in Getränkemärkten
12	Haushaltselektrogroßgeräte
13	Heizungen, Kamine, Kachelöfen
14	Holz
15	Installationsmaterial
16	Kinderwagen/ -sitze
17	Kfz-Teile und Zubehör
18	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper
19	Matratzen
20	Maschinen, Werkzeuge
21	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
22	motorisierte Fahrzeuge
23	Motorradbedarf
24	Nähmaschinen
25	Rollläden u. Markisen
26	Teppiche
27	Zoobedarf

3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete SO 1 bis SO 23

Die einzelnen Sondergebiete werden hinsichtlich ihrer aktuellen Nutzungen, der tatsächlichen und genehmigten Verkaufsflächen beschrieben. Die einzelnen Verkaufsflächen entstammen den gültigen Baugenehmigungen sowie den ergänzenden Bestandserhebungen durch das Büro Acocella zu diesem Bebauungsplan. Sollten diesbezüglich Differenzen aufgetreten sein, so wurden die Daten der jeweiligen Baugenehmigungen mit den bestandsgeschützten Sortimenten herangezogen.

Die Festsetzungen der Sondergebiete folgen einem einheitlichen System, dass an die Vorgaben der BauNVO angelehnt ist. Nach der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes folgt die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl (A-Nummerierung) für ein oder mehrere Hauptsortimente mit Wirkungsrelevanz und anschließend die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (B-Nummerierung) für ein oder mehrere Hauptsortimente mit keiner Wirkungsrelevanz.

Grundsätzlich sind die textlichen Festsetzungen Ergebnis des Abstimmungsprozesses im Verfahren und berücksichtigen die Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie des Verträglichkeitsgutachten. Dies gilt für alle Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Soweit baugebietsspezifischer Begründungsbedarf erforderlich ist, erfolgt das bei den einzelnen SO-Baugebieten.

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt aufgebaut: Im ersten Abschnitt der jeweiligen Festsetzung zum einzelnen Sondergebiet werden die Regelungen für die Hauptsortimente formuliert, im zweiten Teil der Festsetzungen werden die maximalen Umnutzungswerte für die B-Sortimente festgesetzt - jeweils begrenzt auf die vorhandene Größe des Sondergebietes.

Notwendig wurden diese ergänzenden Festsetzungen zur Umnutzung, da die unter Ziffer 1.1.2.1 gutachterlich ermittelten Umnutzungsmaximalwerte, die als Flächenangaben aufbereitet wurden, auch systemkonform für jedes einzelne Sondergebiet in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen sind.

Im Hinblick auf diese Problematik wurden die Sondergebiete - soweit möglich - auf einzelne Betriebe begrenzt. Es verbleiben aber Bereiche, in denen eine solche Teilung von Sondergebieten nicht möglich ist.

Die Festsetzungen sind in diesen Fällen auf jeden Einzelbetrieb zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen werden für diese Fälle wie folgt ergänzt:

1.1.5.4 Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Haupt- und Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

3.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel) (1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4204 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3871,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1245,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0624,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0250,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0125.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7304 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 6.754 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4204.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 16.018 m² und ist Standort eines ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes sowie Gartencenter, welcher zurzeit leer steht. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche⁷ beträgt 6.342 m².

Der Leerstand des Gebäudes soll durch eine attraktive Nachnutzung beseitigt werden, um auch nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Sondergebiete langfristig zu vermeiden. Bestehende Bauruinen und verwahrloste Grundstücke wirken insgesamt negativ auf die gesamte Umgebung und begünstigen den „Trading-Down-Effekt“, unter dem im Allgemeinen eine Abwertung der Einzelhandelsstandorte mit Abnahme der Kaufkraft zu verstehen ist.

⁷ Verkaufsfläche gemäß Bestandserhebung Büro Acocella und Liste Baugenehmigungen Stadt Schwentimental, Erhebung 22.-24.05.18 sowie Anpassungen (Mail 3.7.2018, 5.7.2018)

Für das Baugebiet SO 1 besteht aktuell eine Nachnutzungsabsicht für das Sortiment Möbel. Da von einer höheren Realisierungswahrscheinlich ausgegangen wird, werden die Festsetzungen mit dem Hauptsortiment Möbel gelistet.

Der Verweis auf Ziffer 1.1. dient der besseren Lesbarkeit der Festsetzungen und wird für jedes Sondergebiet separat wiederholt. Die dort genannten Nutzungen sind innerhalb aller Sondergebiete allgemein zulässig.

3.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann) (1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2604 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2031,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,0222,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0111,
- A29 Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0095,
- A3 Schreibwaren/Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A7 Bekleidung, Wäsche/Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0032.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2418,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,

- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6046,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3023,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0302,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1209,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0605.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5369 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 861 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.306 m² und ist Standort eines Drogeriefachmarktes sowie Friseurladens. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt beträgt 820 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 861 m².

3.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl) (1.2.3 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1460 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1182,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A21 Haushaltswaren A29 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0006,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0004.

unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche und unter Einschluss der Randsortimente gemäß Ziff. 1.1.5.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0941,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2353,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1177,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0471,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,3768 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.241 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 8.498 m² und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Backshops. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt **1.182 m²**.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von **1.241 m²**.

3.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax) (Ziff. 1.2.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3290 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziffer 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1012,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0870,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0854.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0506,
- Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2410,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6026,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3013,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1205,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0603.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,5252 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.092 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.919 m² und ist Standort eines Elektronikfachmarktes sowie Frischemarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.040 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.092 m².

Dieser Elektromarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentinal.

3.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM) (Ziff. 1.2.5 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4972 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A2/A23 Drogeriewaren/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4046,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0499,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0178.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B 27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0071.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5427,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,3568,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6784,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0678,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2714,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1357.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 7,9376 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 733 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 1.474 m² und ist Standort eines Drogeriefachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 698 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 733 m² und einer VKZ von 0,4210.

3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (ehemals Conrad Electronics/Poco/BOC) (Ziff. 1.2.6 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7670 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1322,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0152,
- A19 Haus-/Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0350,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0451,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0169,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0165,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0142,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A16 Foto/ Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,

- A25 Kunstgegenstände mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,278,
- B3, B4 Bodenbeläge, Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0324,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl 0,0278,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0159,
- B18 Lampen/ Leuchten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0132,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B2 Bad und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0033,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0504,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1259,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0630,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0252,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0126.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7367 dieser B-Sortimente wird gedeckelt auf 12.181 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 15.882 m² und ist Standort eines Fahrradfachmarktes (1.994 m²), eines Leerstandes (eh. Elektronikfachmarkt) (1.607 m²) sowie eines Möbelmarktes (8.000 m²). Die Verkaufsfläche des Möbelmarktes beträgt in der Bestandserhebung 8.000 m². Weitere 826 m² werden als Lagerfläche und für die Warenbereitstellung genutzt und entfallen für die Verkaufsflächendarstellung.

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt 11.601 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 12.181 m².

3.2.7 Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU) (Ziff. 1.2.7 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3899 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1372,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2258.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1203,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3008,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1504,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0150,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0602,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0301.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7597 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 2.592 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 6.649 m² und ist aktuell Standort eines Zoofachmarktes (1.600 m²) sowie Schuhfachmarktes (869 m²). Die Verkaufsfläche des Zoofachmarktes beträgt in der Bestandserhebung 1.430 m², die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 1.600 m². Somit besteht hier eine ungenutzte aber genehmigte Verkaufsfläche von 170 m².

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt somit 2.469 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.592 m².

3.2.8 Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno) (Ziff. 1.2.8 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3340 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren 0,2899.
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0294.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3201,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,8003,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4002,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0400,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1601,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0800.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,6819 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 835 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 2.499 m² und ist aktuell Standort eines Schuhfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für dieses Sondergebiet beträgt gemäß Baugenehmigung- bzw. Umnutzungsgenehmigung aus den 80-er Jahren 795 m², die aktuelle ermittelte Verkaufsfläche weist hingegen 760 m² auf. Die sich ergebende Differenz von 35 m² ist durch die internen Umnutzungen sowie veränderte Aufteilung von Sozialräumen zu erklären.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 795 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 835 m².

3.2.9 Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta) (Ziff. 1.2.9 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3240 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0715,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A2 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0118,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0103,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- A28 Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0046,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0020,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A24 Kunstgegenstände, Kunstgewerbe mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0412,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0408,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0359,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0333,
- B18 Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0183,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0147,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0065,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0498,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1244,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0622,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0249,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0124.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,7278 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.209 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.

Dieses Sondergebiet am östlichen Rand des Geltungsbereiches als „Kombistandort“ von zwei Baufachmärkten an der Gutenbergstraße hat eine Flächengröße von 16.075 m² und ist aktuell Standort eines Fachmarktes für Renovierung, Tapeten, Farben und Teppichbeläge (3.098 m²) sowie eines Einrichtungsmarktes (1.863 m²).

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.961 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.209 m².

3.2.10 Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller) (Ziff. 1.2.10 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4624 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0421,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0105,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0023.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3421,
- B18 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0117,
- B3 Bodenbeläge und Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0038,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1432,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0072,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,8382 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 6.454 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.

Dieses Sondergebiet an der Gutenbergstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine Flächengröße von 13.958 m² und ist Standort eines Möbelmitnahmemarktes (6.147 m²). Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt in der Bestandserhebung 6.068 m², die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 6.147 m², so dass eine ungenutzte Fläche von 79 m² vorhanden ist.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.454 m².

3.2.11 Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2456 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1293,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0154,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- A2 Drogeriewaren/ A23 Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0120,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0068,

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0043,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A3 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A4 Pharmazeutika mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0014,
- A5 Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör 0,0043,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0019,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0013,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0543,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,3176 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 9.047 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 36.835 m² und ist Standort eines Einkaufszentrums mit einem Verbrauchermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 8.466 m² sowie kleineren Shops (150 m²). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.616 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.047 m².

In der Ausweisung des geltenden Flächennutzungsplans ist der Real-Markt bereits als „Einkaufszentrum“ benannt.

3.2.12 Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7795.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3837,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0192,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m² Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795 entspricht.

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 5.213 m² und ist Standort eines Möbelfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt 3.870 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 4.064 m².

Dieser Möbelfachmarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentimental.

3.2.13 Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2268 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0206.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0783,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0969,

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1570,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0196,

- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0785,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

Dieses Sondergebiet an der Liebigstraße im südlichen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 5.093 m² und ist Standort eines Matratzenfachmarktes (400 m²) sowie Fachhandels für Raumausstattung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 700 m². Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.100 m². Von der Verkaufsfläche des Raumausstatters sind nur 550 m² realisiert.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.155 m².

3.2.14 (nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die auf dieser bisher als SO ausgewiesenen Fläche bestehende Tankstelle wird als Gewerbegebiet festgesetzt (GE 8).

Sondergebiete SO 13.1 - SO 13.5 (Ziff. 1.2.15 – 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung):

Diese Sondergebiete an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes ist Standort mehrerer Fachmärkte, die einzelnen Sondergebieten zugeordnet werden. SO 13.1 Fachmarkt Möbel (VKF 1.429 m²), SO 13.2 Bekleidungsfachmarkt (VK 1.300 m²), SO 13.3 Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt (VK 3.560 m²), SO 13.4 Zoofachmarkt (VK 1.200 m²) und SO 13.5 Sonderpostenmarkt (VK 3.798 m²).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 11.287 m². Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 11.851 m².

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurden für jede abgrenzbare Fläche die Einzelsondergebiete SO 13.1 bis SO 13.6 festgesetzt.

3.2.15 Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2214 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0558,
- A.17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0077,
- A 21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0062,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1509.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1181,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2952,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1476,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0148,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0590,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,7267 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.

3.2.16 Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2469 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2422,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0047.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1447,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0724,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3618,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1809,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0181,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0723,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0362.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,1165 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.365 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.

3.2.17 Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3735 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1530,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1497,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0173,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0063,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0042,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0026,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- B17 Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper 0,0026,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0010,
- B7 Campingartikel, Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0005.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,

- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1997,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0100,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200.

Die rechnerisch zulässige Verkaufsflächenzahl von 1,1691 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 3.738 m² Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735 entspricht.

3.2.18 Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- B26 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5775,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0289,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 3,3786 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.

3.2.19 Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9352 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1527,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0862,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0616,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0542,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2536,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0394,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0217,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0098,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,

- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,739 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 3.988 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.

3.2.20 Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736 für das folgend genannte Hauptsortiment unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3929,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1965,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9823,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0491,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,01965,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,7466 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.575 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.036 m² und ist Standort eines Fahrradfachmarktes mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.575 m².

Dieser Fahrradfachmarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentimental.

3.2.21 Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2578 für die folgend genannten Hauptsortimente

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2138,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021

unter Einschluss einer Fläche für Aktionswaren auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche und unter Einschluss der Randsortimente gemäß Ziff. 1.1.5.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0011.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4092,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,3941 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.260 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße hat eine Flächengröße von 4.887 m² und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.200 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m².

3.2.22 Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3777 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1035,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1638,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0276,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0221,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0110,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0092,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7013
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0351,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,1024 dieser B-Sortimente wird begrenzt auf 1.077 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.852 m² und ist Standort mehrerer Fachgeschäfte und Shops im Bereich Telekommunikation, Dekoration und Kaffeeverkauf mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.026 m².

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.077 m².

Dieser Kombistandort dient auch der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentimental.

Sondergebiete SO 16.1 - 16.4 (Ziff. 1.2.23 bis 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung):

Dieses Sondergebiet SO 16 an der Dieselstraße am östlichen Rand des Plangebietes wurde in vier separate Sondergebiete unterteilt. Im SO 16.1 besteht ein Möbelfachmarkt sowie Fachmarkt für Bastelartikel (VKF 1.858 m²); im SO 16.2 ein Sonderpostenmarkt (VKF 788 m²); im SO 16.3 Spielwarenfachmarkt (VKF 1.295 m²) und im SO 16.4 ein Sonderpostenbaumarkt, Küchenstudio sowie Fachmarkt Handarbeiten/Stoffe (VKF 2.046 m²).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 5.987 m². Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.286 m². Da Nutzungen einzelnen Gebäuden bzw. Parzellen zugeordnet werden konnten, wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Aufteilung in vier eigenständige Sondergebiete vorgesehen.

3.2.23 Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4506 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1377,
- A3 Papier/ Büro/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0145,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0061,
- A9 Bilder und Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0048,

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2801.
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0073.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1848,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4619,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2309,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0213,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0924,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0462.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7021 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.951 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.

3.2.24 Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3764 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1526,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0774,
- A19 Haus- und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0315,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0287,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0229,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0115,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0086,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9099,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0455,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 5,3230 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 827 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.

3.2.25 Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3479 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2874,
- A28 Schuhe, Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0242,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5116,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0256,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,9931 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.360 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

3.2.26 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Stoffe) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3364 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A32 Stoffe, Wolle und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0773,

- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0817,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0575,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0426,
- B24 Nähmaschinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0296,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0041,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- B18 Lampen/Leuchten, Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0008.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3113,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0157,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0626,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,8318 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 2.148 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.

3.2.27 Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4701 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1343,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0479,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0448,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0342,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0140,
- A16 Foto/Video und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0088,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1668,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0184.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1672,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0084,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 5.624 m² Gesamtverkaufsfläche. Das einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße am östlichen Gebietsrand hat eine Flächengröße von 11.962 m² und ist Standort eines Elektronikfachmarktes, eines Bekleidungsfachmarktes und einem Möbelfachmarkt mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.356 m².

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Möbel-Gartenfachmarkt beträgt 1.900 m². Die genehmigte Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes beträgt 2.900 m², die des Möbel-Gartenfachmarktes 1.900 m².

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.624 m².

3.2.28 (nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Das auf dieser Fläche bestehende Fitness-Studio wird Gegenstand einer Gewerbegebietsfestsetzung (GE 9).

3.2.29 Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Voswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6192 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4190,
- A22 Kommunikationselektronik/ Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0051,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0727,
- A30 Sportartikel (inkl. Großgeräte) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1224.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1612,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0081,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 0,9428 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 7.684 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 12.410 m² und ist Standort mehrerer Fachmärkte im Bereich Telekommunikation, Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.318 m². In dieser Gesamtverkaufsfläche sind die Nutzungen Schuhe, Telekommunikation und Sportartikel enthalten mit einer ermittelten Verkaufsfläche von 6.891 m², so dass sich ein Leerstand von 427 m² ergibt. **Dieser Leerstand wird dem Sortiment A7 zugeordnet.**

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 7.684 m².

Sondergebiete SO 20.1 und 20.2 (Ziff. 1.2.30 und 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung):

Diese Sondergebiete südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.702 m². Im weiteren Verfahren wurde dieses Sondergebiet aufgeteilt.

Die genehmigte VKF für den Bekleidungsfachmarkt (SO 20.1) beträgt 1.010 m². Die genehmigte VKF für den Schuhfachmarkt (SO 20.2) beträgt 692 m², die realisierte VK 750 m². Somit bestehen 58 m² Verkaufsfläche, die rechnerisch vorhanden sind. Diese Differenz kann auch aufgrund der Ladenaufteilung zu Messungenauigkeiten geführt haben.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.849 m².

3.2.30 Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2487 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2475,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0012.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,

- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 2,7439 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 1.061 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.

3.2.31 Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4303 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4246,
- A30 Sportartikel inkl. Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,

- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4372,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,0929,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0546
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2186,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1093.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 6,3934 für diese B-Sortimente wird gedeckelt auf 788 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

3.2.32 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2914 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1602,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0610,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0076
- B16 Kinderwagen/ -sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0625.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2906,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7265,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3632,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0363,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1453,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0726.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2914.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort dreier Fachmärkte im Bereich Telekommunikation und Bekleidung sowie eines

Leerstandes, für den eine Genehmigung für einen Sanitärfachmarkt für Fliesen und Bäder erteilt wurde. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 961 m².

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 420 m², für den Fachmarkt Telekommunikation 160 m². **In der Zwischenzeit wurde eine Genehmigung für die Nutzung eines Babyfachmarktes mit 184 m² erteilt, die in die Planungsfestsetzungen einfließt.**

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 802 m².

3.2.33 Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 1,2460 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,6055,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0445,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0259,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0237,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0163,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0104,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/Büro/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0067,
- A18 Glas/ Porzellan/ Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0022,
- A2/A23 Drogerie/ Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0015,
- A26 Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4811
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0059,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0030,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2822,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0141,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtverkaufsflächenzahl von 1,6521 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 8.824 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.

Dieses Sondergebiet östlich der Liebigstraße hat eine Flächengröße von 7.082 m² und ist Standort eines Einkaufszentrums (Baltic-Center) mit mehreren Fachmärkten im Bereich Bekleidung sowie Möbel. Zudem befinden sich im Gebiet gastronomische Einrichtungen, ein Frisör sowie ein Sonnenstudio.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.404 m². Die genehmigte VK für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 1.750 m², die realisierte VK 1.733 m² (-17 m²).

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.824 m².

3.2.34 Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1551 für die folgend genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten gemäß Ziff. 1.1.5.

- A22 Kommunikationselektronik/Computer bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1127,
- A14 Erotikartikel bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0424.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

Bei Umnutzungen gelten die maximalen Verkaufsflächenzahlen für die folgenden nicht auswirkungsrelevanten Sortimente gemäß Ziff. 1.1.2.1 wie folgt:

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5574,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0279,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,

- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557.

Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 für diese B-Sortimente wird begrenzt auf 557 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.

Dieses Sondergebiet östlich der Klausdorfer Straße am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Erotik und Telekommunikation sowie eines Imbisses.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 530 m². Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 557 m².

3.3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)

3.3.1 (1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- Autohäuser, Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen,
- Anlagen für sportliche Zwecke insbesondere Indoor-Spiel- und Sportanlagen, Kart-Bahnen, Jumphaus, Laser-Tag auch soweit sie Vergnügungsstätten sind.
- Tankstellen; in diesen sind Tankstellenshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m² ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

3.3.2 (1.3.2) Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen (eigenproduzierte oder vertriebene Ware), soweit die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. (1.3.3) Unzulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit diese nicht nach 1.3.1 allgemein oder nach 1.3.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- die unter 1.1.3.1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist zurückzuführen auf die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den unterschiedlichen Formen von „Betriebswohnen“. Das hohe Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet sowie die im größeren Umfang bestehende gewerbliche Stellplatzanlagen sind dazu der Anlass. Weiterhin ist zu vermeiden, dass gewerbliche Entwicklungen bzw. Umnutzungen in Betriebe mit einem höheren Emissionsprofil blockiert werden.

Zur Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens und zur Absicherung des Einzelhandelsstandortes des Ostseeparks wurden umfangreiche Festsetzungen zum Einzelhandel – auch großflächiger Art – getroffen. In Ergänzung der Festsetzungen zu Ziffer 1.2 werden zudem Aussagen zum Handel in Gewerbebetrieben aller Art getroffen. Die wiederholte

Nennung in Ziffer 1.3.1. erfolgt zur Verdeutlichung und Klarstellung der gewünschten Planungsziele.

Die zulässigen Flächen für den Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete sind stark eingeschränkt auf den mit dem entsprechenden Handel verbundenen räumlichen Zusammenhang. Das verhindert zum einen eine schleichende Vergrößerung der Verkaufsflächen, z.B. in Autohäusern (Autopflegeprodukte etc.); ermöglicht aber andererseits die Abrundung der Produktpaletten ohne den stationären Fachhandel negativ zu beeinflussen.

Zur Absicherung des Planungszieles des Einzelhandels und Handels werden die Vergnügungsstätten und thematisch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen vermeiden, dass Gebäude durch ihr äußeres Erscheinungsbild (abgeklebte verdunkelnde Scheiben) und ausgeübte Nutzungen eine negative Beeinflussung der Umgebung bewirken und den Trading-Down-Effekt von sensiblen Einzelhandelsbereichen verstärken.

3.4 Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände/Gaststätte, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Flächen- oder Mengenbegrenzung ist zunächst, **mit Ausnahme hoher, raumwirkender Anlagen, nicht vorgesehen. Deshalb wird für diese Werbeanlagen von 5-15 m Höhe festgesetzt, dass ausnahmsweise je Sondergebiet nur ein Werbepylon/ Werbeturm zulässig ist.**

Die maximale Höhe von Werbepylone/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen festgesetzt. Die Begrenzung sowohl der Anzahl als auch die Höhe der möglichen Werbepylone reguliert die vertikalen Strukturen im Plangebiet.

Für die Begrenzung aller anderen Nebenanlagen gilt eine Höhe von max. 5 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen.

3.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO) (Ziff. 1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Einzelhandelsbetriebe benötigen größere Flächen für die Errichtung von Gebäuden, für Lagerflächen sowie für zugeordnete Stellplatzflächen. In den Sondergebieten wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung der Hochbauflächen.

Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

In dem Sonstigen Sondergebieten SO 1 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 9 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 3 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthalerstraße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 9 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).

In den Sonstigen Sondergebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

Die Höhenfestsetzungen der Nebenanlagen wurden bereits unter 3.4 abgehandelt.

3.6 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Ziff. 1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

Pflanzlisten , beispielhafte Aufzählung

<u>Straßenbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der wesentlichen Grünstrukturen sowohl flächiger Art als auch der Einzelbäume vor Ort. Zugleich werden die Auswirkungen auf das Kleinklima, den Biotopverbund sowie die Wasserretention dauerhaft erhalten.

3.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

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

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen die Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte bei gleichzeitiger Sicherung der Bestandsnutzungen.

3.8 Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die Planhinweise sowie die Erläuterungen hierzu dienen dem besseren Verständnis der verwendeten Begrifflichkeiten in dieser Planbegründung und geben Hinweise auf möglicherweise zu betrachtende Belange (Bodenschutz und Kampfmittel). Diese werden im Verfahren abgefragt und falls erforderlich in den Planunterlagen ergänzt.

1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vor-

sicht auszuführen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

4. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

5. Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf. Bereiche einer militärischen Richtfunktrasse (262 SH) sind ebenfalls betroffen.

7. Bahntrasse / Schutzanweisungen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8. Einzelhandelsbetrieb

Einzelhandelsbetriebe im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hilfe muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können, abgeleitet aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 14.04), juris Rn. 20

3.9 Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Hochspannungsleitung

Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung gekennzeichnet. Innerhalb der beidseitigen Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Bauhöhenbeschränkungen (mx. 52,50 m ü. NHN) zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

Werden innerhalb des Leitungsschutzbereiches Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen, ist vorher eine Abstimmung mit dem Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) zu treffen. Eine Abstimmung ist ebenso bei erforderlichen Abgrabungsarbeiten in einem Sicherheitsabstand von 10,0 m eines Maststandortes einzuholen sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

4 Ergänzende Angaben

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Angabe der städtebaulichen Daten erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und gibt die Flächengrößen der Flurstücke aus den Baugenehmigungen sowie den Flurkarten wieder.

	Flächen LandCad	Flächenangaben Stadt
Gesamtgröße	347.066 m²	
Sonstiges Sondergebiet SO 1	16.018 m ²	16.064 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	3.306 m ²	3.308 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 3	8.498 m ²	13.301 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 4.1	3.319 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 4.2	1.474 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 5	15.882 m ²	15.900 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 6	6.649 m ²	6.655 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 7	2.499 m ²	2.500 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 8	16.075 m ²	19.141 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 9	13.958 m ²	13.968 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 10.1	36.835 m ²	44.665 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 10.2	5.213 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 11	5.093 m ²	5.095 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 12	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.1	6.776 m ²	12.314 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.2	5.528 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.3	10.008 m ²	10.015 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.4	3.463 m ²	3.466 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.5	4.264 m ²	5.232 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.6	2.036 m ²	2.037 m ²

Sonstiges Sondergebiet SO 14	4.887 m ²	4.890 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 15	2.852 m ²	2.854 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.1	4.330 m ²	4.689 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.2	2.198 m ²	2.846 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.3	3.909 m ²	3.911 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.4	6.387 m ²	6.392 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 17	11.962 m ²	13.392 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 18	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 19	12.410 m ²	12.419 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 20.1	4.264 m ²	8.053 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 20.2	1.830 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 21	2.753 m ²	4.673 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 22	7.082 m ²	7.086 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 23	3.588 m ²	3.581 m ²
Gewerbegebiet GE 1	8.618 m ²	
Gewerbegebiet GE 2	3.156 m ²	
Gewerbegebiet GE 3	762 m ²	
Gewerbegebiet GE 4	14.670 m ²	
Gewerbegebiet GE 5	8.196 m ²	
Gewerbegebiet GE 6	6.384 m ²	
Gewerbegebiet GE 7	9.285 m ²	
Gewerbegebiet GE 8	2.584 m ²	
Gewerbegebiet GE 9	1.428 m ²	
Straße:	37.699 m ²	
Grün Privat/Erhalt:	18.134 m ²	
Versorgungsanlage	28 m ²	

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, wesentliche Flächenerweiterungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. sind nicht Durch die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Schwentimental sowie die bestehenden Nutzungen als Gewerbepark ist grundsätzlich ein Anschluss an alle technischen Medien der Ver- und Entsorgung gegeben.

Inwieweit die Oberflächenentwässerung bei einer Bebauung von Teilen des „Erbeerberges“ mit dem vorhandenen Entwässerungsnetz leistbar ist, wird noch im weiteren Verfahren geklärt.

4.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den	
Veränderungssperre	
Beschluss über den Vorentwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB sowie Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durch	

den	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durch den	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Gleichzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ als Anlage beigefügt.

Schwentidental, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“ wird die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele verfolgt, die sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein ergeben. Kernaussagen des landesplanerischen Anpassungsverlangens beziehen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwentinentaler Liste.

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verfolgten städtebaulichen Ziele wurde im Februar 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend bebauter Bereich mit unterschiedlich großen und ausgerichteten Einzelhandels- und Versorgungsbetrieben dar. Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz mit der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße als Haupterschließung und der Liebigstraße, Dieselstraße und Carl-Zeiss-Straße gesichert. Im Norden begrenzt die Bundesstraße 76 das Plangebiet.

Während der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut und erschlossen ist, wird auf dem noch unbebauten Gelände östlich der Carl-Zeiss-Straße und südlich Dieselstraße, dem sogenannten Erdbeerberg, auf den unteren, westlichen Abschnitten eine Gewerbenutzung vorbereitet. Diese Fläche ist teilweise bereits als Stellplatz und Zufahrt versiegelt, aber der östliche Bereich liegt brach und es hat sich entsprechend eine halbruderales Gras- und Staudenflur entwickelt, zunehmend verbuschend. Die übrigen unverbauten und brachliegenden Freiflächen des Erdbeerberges sowie die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 34,70 ha. Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

Gesamtgröße	347.066 m²
Gewerbegebiete (GE 1 – GE 9)	52.487 m ²

Sondergebiet (SO 1 – SO 23)	246.112 m ²
Straßenverkehrsflächen	37.699 m ²
Grünflächen	18.134 m ²
Versorgungsanlage	28 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Abs. 5 BauGB

Der Ostseepark ist als Versorgungszentrum Einzelhandel nach § 34 BauGB planungsrechtlich entwickelt worden. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten und bebauten Bereich mit großflächigen Einzelhandelsgebäuden und zugeordneten Stellplatzflächen. Gliedernde Grünbestände sind nur untergeordnet ausgeprägt und umfassen vor allem rückwärtige Bereiche, während ansonsten überwiegend einzelne Laubbäume die Stellplätze und Straßen säumen. Zusammenhängende, unverbaute Grünflächen sind auf dem Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und mit dem sogenannten Erdbeerberg vorhanden.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan den geänderten Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst. Auch ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Teilfläche des Erdbeerberges als Sonderbaufläche dargestellt, die aber noch überwiegend unverbaut ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt, außerdem befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend Wohnnutzungen an der B 76, die zu berücksichtigen sind.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen zu früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle die Bundesstraße im Norden benennt.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auch planungsrelevante sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... § 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Diesem Grundsatz kommt die Stadt Schwentimental durch die Planung innerhalb des Ostseeparks nach. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und vollflächig als Baufläche im FNP dargestellt. Doch werden im Bereich des Erdbeerberges auch bisher unversiegelte Flächen in die Planung einbezogen, so dass zum einen Biotop- und Lebensraumverluste und zum anderen Bodenversiegelungen vorbereitet werden. Diese sind in die Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß §34 BauGB einzustellen, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleichsmaßnahmen werden dementsprechend geprüft. Landwirtschaftlich als Wald bzw. für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. § 1 a Abs. 5 BauGB

Als Maßnahmen zur Beachtung des Klimaschutzes und zur Anpassung der Planung an die Folgen des Klimawandels wird der Erhalt klimarelevanter Strukturen innerhalb des insgesamt bereits erschlossenen und bebauten Ostseeparks geprüft. So werden die Gehölzbestände auf der Böschung nördlich der Dieselstraße als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich des Erdbeerberges die nördlichen, östlichen und südlichen Gehölz- und Saumbestände erhalten und als Grünfläche ausgewiesen.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation mit den großflächigen Baukörpern und bestehenden Versiegelungen und der Zielvorgaben eines Sonder- und Gewerbegebietes nicht vorgesehen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
 - 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
 - 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*
- § 1 Abs. 1 BNatSchG*

Mit der vorliegenden Planung werden in weiten Teilen des Ostseeparks die auf Grundlage des § 34 BauGB entstandenen und bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen übernommen. Änderungen der im Rahmen bestehender Vorgaben erfolgter Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 69 nicht vorbereitet; auch das Maß der baulichen Anlagen wird nicht verändert, so dass auch keine eingriffsrelevante Erhöhung der Flächeninanspruchnahmen vorliegt. Im derzeitigen Bestand handelt es sich weitgehend um bereits bebaute und versiegelte Bereiche.

Von höherer Wertigkeit für die biologische Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind zum einen die gliedernden und einzelne Bereiche einrahmenden Gehölzbestände. Der dichte Gehölzbestand des Böschungsbereiches nördlich der Dieselstraße wird diesbezüglich als private Grünfläche ausgewiesen und der Gehölzbestand ist zu erhalten. Zum anderen ist besonders der südexponierte Bereich des Erdbeerberges mit einer grasreichen Staudenflur, sukzessiven Gehölzaufwuchs und randlichen, teilweise älteren Gehölzbeständen als innergebietlich bedeutender Bereich herauszustellen. Zur Beachtung des Grundsatzes zur Sicherung der o.g. Maßgaben von Natur und Landschaft ist die Ausweisung einer etwa 30 m breiten nördlichen und östlichen Randzone sowie der vollständige, noch unbebaute südliche Teil des Erdbeerberges vorgesehen und als Grünfläche festzusetzen.

Insgesamt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

Das nächst gelegene FFH-Gebiet „Untere Schwentine“ (EU-Kennzahl 1727-322) befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen die Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie die B 76.

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

Die Gebietscharakteristik und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Untere Schwentine stellen sich wie folgt dar:

Gebietsmerkmale:	Talraum der Schwentine zwischen Preetz und Kiel-Wellingdorf
Sonstiges:	Die Gesamtfläche beträgt ca. 451 ha.
Erhaltungsgegenstand	Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>) [Stellario-Carpinetum]
Arten:	Und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie: Bauchige Windelschnecke, Kleine Flußmuschel Eremit/Juchtenkäfer, Kammolch, Teichfledermaus, Steinbeißer, Fischotter
Erhaltungsziele: (übergreifende Ziele)	Erhaltung des sehr abwechslungsreichen und komplexen, in Ausprägung und Artenzusammensetzung zum Teil überdurchschnittlich ausgebildeten Ökosystemausschnittes der Schwentine, insbesondere ihres breiten Talraumes in teilweise typischer Tieflandsausprägung mit begleitenden Altarmen, verschieden genutzten Feuchtwiesen und –weiden, Rieden, Röhrichten, Hochstaudenfluren, Bruch- und Auwäldern sowie anschließender Talhänge mit unterschiedlichen Waldlebensraumtypen ärmerer bis basen/kalkreicher Standorte. Der Gesamtkomplex ist auch als Lebensraum für Kammolch und den sich vom Süden her ausbreitenden Fischotter sowie die Gewässer und die sie begleitenden Riede als Lebensraum von Bachmuschel und Bauchiger Windelschnecke sowie des Steinbeißers zu erhalten. Für die Art Code 1032 (Kleine Flussmusche) sowie für den Lebensraumtyp Code 91E0 (Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung des FFH-Gebiets wird unter Beachtung folgender Grundsätze eine Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten Arten zu erwarten.

Insgesamt wird durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes und der bestehenden Entfernung mit den Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie der B 76 und der Ausprägung des Plangebietes (Nichtausprägung von Lebensraumtypen, keine Anhang II Arten und weitgehende Übernahme bestehender Strukturen und Nutzungen) ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen. Eine vorhabenbezogene Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes ist demnach nicht abzuleiten.

Sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Postsee – Neuwührener Au – Klosterforst Preetz und Umgebung“ (Nr. 19, VO vom 13.07.2001) schließt unmittelbar bzw. getrennt durch die Bahnlinie und den Sportplatz südlich an das Plangebiet an.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Altarm der Schwentine“ (NSG Nr. 114) befindet sich in nördlicher Richtung und liegt im FFH Gebiet.

Die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen unterliegen in der Ausprägung als Knicks dem Schutzstatus eines nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG. Diese werden innerhalb der Grünflächenausweisung erhalten.

Weitere sonstige Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 76, so dass diese als Hauptemissionsquelle einzustufen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind darüber hinaus für die Fläche des Ostseeparks der von den umliegenden Straßen induzierte Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, untersucht worden. In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung des nachgeordnet aufzustellenden Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Das Plangebiet ist bereits großflächig erschlossen, versiegelt und bebaut, lediglich im Bereich des Erdbeerberges und eines weiteren Böschungsbereiches befinden sich noch größere, unversiegelte Flächen.

Dem Minimierungsansatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend, werden noch unverbaute Böschungsbereiche als Grünflächen ausgewiesen. So verbleiben der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und Teilflächen des Erdbeerberges im Norden, Osten und Süden als Grünflächen, Versiegelungen und Überbauungen etc. sind nicht zulässig.

Auf der westlichen Teilfläche des Erdbeerberges wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, was neben dem bestehenden Parkplatz auch noch unbebaute Böschungsbereiche umfasst, so dass mit der Planung Bodeninanspruchnahmen vorbereitet werden. Diese sind als erhebliche Beeinträchtigungen einzustellen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. vgl. § 1 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Auf einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen, so dass keine Erhöhung von Flächeninanspruchnahmen vorliegt. Doch mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf einer Teilfläche des Erdbeerberges zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, so dass mit den zusätzlichen Versiegelungen erhöhte Abflussmengen anfallen, die abgeführt werden müssen. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende System. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
- 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*

vgl. § 27 WHG

Im unmittelbaren Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

vgl. § 27 WHG

Im Plangebiet sind gegenüber dem Bestand und den Nutzungen keine Änderungen vorgesehen, die zu einer über das bestehende Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen würden.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne bereits als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene verankert. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Ziel-Aussagen.

An geplanten Naturschutzgebieten ist im Umfeld des Plangebietes mit dem Schwentimental eine wenig beeinträchtigte Flusslandschaft mit naturnahem Auwald, Bruchwald etc. ausgebildet. Aufgrund der Entfernung mit vielfältigen Strukturen sind keine Auswirkungen abzuleiten.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Raisdorf, beschlossen im Jahr 2002, trifft für das Gewerbegebiet Ostseepark keine planungsrelevanten Zielaussagen. Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut, unversiegelte Flächen sind – bis auf den Erdbeerberg - kaum noch vorhanden.

Zusammenfassend beziehen sich Aussagen zum Geltungsbereich auf:

- die lokalklimatische Einordnung des Plangebietes zum Gewerbeklimatop. Aufgrund hoch versiegelter Gewerbeflächen liegt ein ungünstiges Klima und thermischer Lastraum mit ungünstigen Auswirkungen (erhöhte Temperaturen und schlechte nächtliche Abkühlungsleistung) vor, möglicherweise mit Auswirkungen auf angrenzende Bereiche. Die sich angrenzenden Bereiche werden dem Freiraumklimatop bzw. dem Parkklimatop zugeordnet.
- Im Rahmen der Konfliktanalyse ist innerhalb des Ostseeparks eine Altlastenfläche, bzw. ein kontaminierter Standort (K 3) verzeichnet, der den Bereich des Realgeländes mit der chemischen Reinigung betrifft.
- Die Landschaftsbildbewertung ordnet die Flächen des Ostseeparks dem Landschaftsbildraum 5 – sehr geringe Bedeutung (Gewerbegebiet) zu, mit Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und Siedlungsteile sowie im Südwesten einem störenden Übergang des Siedlungsrandes.

Derzeit befindet sich der Landschaftsplan in der Neuaufstellung.

Baumschutzsatzung

Die „Satzung der Stadt Schwentimental zum Schutz des Baumbestandes“ (vom 25.10.2010) umfasst den Schutz von

- Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m;
- Baumgruppen, deren Einzelbäume auf einer Fläche von höchstens 3,00 m Durchmesser stehen, wenn der Umfang der einzelnen Bäume mindestens 60 cm und die Summe der Umfänge mindestens 2,00 m betragen;
- Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe des Stammumfanges entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 80 cm Stammumfang aufweisen muss.
- Maßgebend ist der Stammumfang in 1,00 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
- Liegt der Kronenansatz unter der Höhe von 1,00 m, ist der Kronenansatz maßgebend.
- Ohne Rücksicht auf den Stammdurchmesser geschützt sind: Bäume an Straße und Ersatzpflanzungen

Die Satzung gilt nicht für:

- Obstbäume, ausgenommen Schalenobstbäume wie Esskastanien und Walnussbäume;
- Birken, Pappeln, Weiden und Nadelbäume (einschl. Lärchen).

Bedeutende Gehölzbestände, wie der Bestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und der randliche Gehölzsaum auf dem Erdbeerberg sowie der Altbaumbestand auf der Bö-

schungskante im Südosten des Erdbeerberges, werden als private Grünflächen und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, und somit dauerhaft erhalten.

Für dennoch im Plangebiet erforderliche Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist bei der Stadt Schwentental eine Befreiung zu beantragen. Gemäß § 8 sind Ersatzpflanzungen durchzuführen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Für die Auswahl der zu fällenden und zu rodenden Objekte bzw. Flächen und die Ausführungsweise der Arbeiten ist „wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und ihrer Ökosysteme“ (vgl. u.a. auch Baumschutzsatzung § 1 Schutzzweck), außerdem zu beachten, dass hinsichtlich des Artenschutzes ein konfliktfreies Vorgehen möglich ist (siehe dazu nachstehendes Kapitel „Aspekte des Artenschutzes“).

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁸. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbun-

⁸ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

dene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange ist ein Artenschutzbericht (April 2020) erstellt worden.⁹ Dazu sind Geländebegehungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien und zur Haselmaus vorgenommen worden, im Zuge dessen auch gezielt nach Vorkommen bzw. Hinweisen der Zauneidechsen gesucht wurde. Ergänzend sind Daten bei der WinArt-Datenbank sowie Auswertungen gängiger Werke zur Verbreitung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgefragt worden. Alle Angaben im Weiteren beruhen auf diesem Artenschutzbericht, der im Anhang beigelegt ist.

Im Ergebnis ist auf der großen Brachfläche, die innerhalb des Gewerbeparks isoliert ist, dem sog. Erdbeerberg, der aber durch Gehölze teilweise waldartig eingerahmt ist, eine sehr geringe Aktivität von Fledermäusen festgestellt worden. Mittels Horchkisten sind lediglich einzelne Rufe von jagenden Fledermäusen (vermutlich Zwerg- und/oder Mückenfledermäuse und des großen Abendseglers) festgestellt worden. Somit ist nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdhabitat abzuleiten und auch Quartierspotentiale sind aufgrund der geringen Aktivitäten im Gebiet auszuschließen (trotz einiger geeigneter Quartiersbäume und Spaltenverstecke).

An Brutvögeln treten im Planungsraum potenziell 30 Brutvogelarten auf, von denen 12 Arten konkret nachgewiesen werden konnten, mit Schwerpunkt von Arten der Siedlungsränder und der Knicklandschaft. Es handelt sich überwiegend um relativ anspruchslose und störungstolerante Arten. Keine der festgestellten Arten wird nach der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins als gefährdet eingestuft, doch benennt die „neue“ Rote Liste Deutschlands den Bluthänfling als gefährdet und listet Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschanz auf der Vorwarnliste.

Häufige und anspruchslose Gehölzfreibrüter dominieren mit Charakterarten wie Heckenbraunelle, Amsel, verschiedenen Grasmücken und Zilpzalp. In den älteren Gehölzbereichen kommen auch Gehölzhöhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Meisen auf. Typische Vertreter der halboffenen Landschaft sind Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger und als Offenlandvertreter tritt der Fasan auf.

In der Gesamtbeurteilung sind zwar nur wenige und in erster Linie störungstolerante, häufige Arten verbreitet, jedoch kommt dem Gebiet aufgrund der isolierten Lage und dem dennoch recht artreichen Vorkommen eine mittlere Wertigkeit als Brutvogellebensraum zu.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte trotz Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes (überwiegend westlich und südlich des Geländes). Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für den Bereich des Erdbeerberges kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass sie im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft und auch die Geländebegehungen ergaben keine Nach- und Hinweise, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

⁹ Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinal, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, aktualisierte Version 30.04.2020

Somit verbleiben als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, die von der Planung mit Verlust von Brachflächen und Gehölzen betroffen sind.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten vorbereitet werden (können). Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten Handlungen zu beachten sind, wird auf der planerischen Ebene bereits aufgezeigt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen kommen kann und wie Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

• *Tötung oder Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen:*

Sollten Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen während der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen oder zur Zerstörung von Gelegen kommen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, die gewährleistet, dass sämtliche Arbeiten der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (vom 1.10 bis 28/29.02 durchgeführt werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 im Artenschutzbericht).

Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2).

• *erhebliche Störung von Tieren:*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. Störungen sind bei Umsetzung der Planung sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase zu erwarten, es geht mit der vorgesehenen Beseitigung der Vegetationsstrukturen ein Verlust der Niststandorte einher, der schwerer wiegt als eine vorhabenbedingte Störung (s. a. Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Eine erhebliche Betroffenheit der Fledermauspopulation ist aufgrund der geringen Aktivitäten im Plangebiet und der Lage im Gewerbepark nicht abzuleiten.

• *Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:*

Auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten baulichen Änderungs- und Neubaumaßnahmen ist, insbesondere im Bereich des Erdbeerberges, mit einem Verlust von Fortpflanzungsstätten verschiedener Vogelarten durch Verluste von Gehölzen und halboffener Gras- und Staudenfluren auszugehen. Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung,

soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

So wird der nördliche, östliche und südliche Rand- und Saumbereich des Erdbeerberges insbesondere mit den Großgehölzen im Süden als Grünfläche gesichert, so dass die Lebensraumstrukturen erhalten bleiben und mit dem ebenfalls als Grünfläche gesicherten Hangbestand nördlich der Dieselstraße ein Biotopverbundsystem erhalten bleibt.

Tages- und Balzquartiere von Fledermäusen gelten nicht als zentrale Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass der Verlust einzelner Tagesverstecke keinen Verbotstatbestand auslöst und Verluste von Tagesquartieren von den Individuen kompensiert werden können. Auch das nur sporadisch als Nahrungsraum genutzte Gebiet stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar, so dass die Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion für Fledermäuse nicht betroffen ist.

Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte: Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden, sofern die genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle Fledermäuse, Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen auf dem Erdbeerberg und Sicherung/Ausweisung von Grünflächen auf insgesamt rd. 15.076 m²) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen sowie von Gras- und Staudenfluren) umgesetzt werden. Weitere, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

Planungsrechtliche Ausgangssituation zur Beurteilung der städtebaulichen Eingriffsregelung:

Nahezu das Gesamtgebiet des Ostseeparks von Schwentimental fällt seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 (Gewerbegebiet Raisdorf-West) in den Regelungsbereich des § 34 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.“

Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 08.12.2015 (2 A 277/13) wird auch der bisher noch unverbaute Teilbereich südlich der Dieselstraße, der sogenannte Erdbeerberg, als Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft. Für den weiteren Planungsprozess wird

demnach diese Einschätzung übernommen: „Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich hier nach § 34 BauGB.“ (Zitat aus VG vom 08.12.2015).

Insbesondere führten folgende Grundsätze zur Beurteilung des Gebietes als § 34 BauGB:

- Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich großvolumige Gebäude wie der neu entstandene Discounter an der Carl-Zeiss-Straße und weitere Einzelhandelsgeschäfte, aber auch gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser. Die verbleibende Freifläche umfasst noch etwa 2 ha, so dass auf dieser verbleibenden Gesamtfläche weitere, wie im Umfeld ausgebildete, Gebäude umgesetzt werden können.

Diesbezügliches Zitat aus dem Urteil: Ein Grundstück fällt zwar nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Daher können Außenbereichsflächen auch in solchen Gebieten liegen, die in einem größeren Rahmen von Bebauung umgeben sind. (...) Die ohne Frage sehr ausgedehnte Fläche (...), auf der das Einkaufszentrum errichtet werden soll, ist nämlich durchgängig von ähnlich großen Grundstücken mit teils ebenso großvolumiger Bebauung bereits umgeben, so dass keine Zweifel daran bestehen können, dass sich die Vorhabenfläche noch als Teil des in Form des Ostseeparks bestehenden Bebauungszusammenhangs darstellt.

- Einfügen der Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche

Der Ostseepark stellt sich als ein Gesamtkonglomerat aus unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe dar, die durch gewerbliche Nutzungen (Autohäuser, Kfz-Betriebe, Fitness-Studios etc.) ergänzt werden. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur stellt sich im Ostseepark als uneinheitlich dar. Die Nutzungsstruktur reicht von Gewerbe, über groß- und kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen bis zu einer gering ausgeprägten Wohnnutzung (überwiegend Betriebswohnen). Es dominieren große, z.T. hallenartige Gebäude, die ohne klares städtebauliches Konzept und ohne Beziehung zueinander angeordnet sind.

Einschätzung aus dem VG Urteil: Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Dabei kann offenbleiben, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht. Im Urteil vom 19.10.2000 (- 5 A 1098/99 -) ist das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei dem gesamten Ostseepark um ein faktisches Sondergebiet „Einkaufszentrum“ i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt.

Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Angesichts der gleichartigen Nutzung und Bebauung im Ostseepark sowie der Größe der benachbarten Grundstücke und Baukörper kommt diesen Straßen aber keine trennende Wirkung zu.

Diesbezüglich wird die Einschätzung als planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB auch für die Ausweisung eines Gewerbegebiets in einer Größe von 8.316 m² für den westlichen Teil des Erdbeerberges angenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 5: Plangebiet mit Luftbild überlagert (Abgrenzung des Geltungsbereiches schwarz gestrichelt)

Der Geltungsbereich stellt einen Ausschnitt des bestehenden Ostseeparks dar und wird im Norden von der Bundesstraße B 76 und im Süden von der Bahnlinie begrenzt.

Mit dem vorhandenen Ostseepark und den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsstandorten (Slg) sowie den Straßen (SVs) ist der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt. Bisher unversiegelt sind insbesondere die steileren Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße und die Flächen des westexponierten Erdbeerberges (s.u.). Innerhalb des Ostseeparks sind zur Gestaltung der Parkplätze unterschiedlich gestaltete Pflanzbeete (SGs), Rasenflächen (SGr) und Straßenbäume in Baumscheiben angelegt worden, wobei Einzelbaumpflanzungen wie Ahorn und Mehlbeere sowie Strauch- und Rosenpflanzungen wie Liguster, verschiedene Rosen, Zwergmispel und Fingerstrauch etc. zur Abgrenzung von Stellplätzen überwiegen. Auch entlang der Straßen wie der Mergenthaler Straße sind einzelne Straßenbäume in Baumscheiben gepflanzt worden.

Darüber hinaus sind vor allem an den steileren Hangabschnitten im zentralen Bereich (nördlich Dieselstraße, westlich Mc Donalds) Gehölzbestände erhalten geblieben, die von Laubgehölzen wie Eichen, Ahorn etc. geprägt werden. Teilweise sind auch noch Altbestände vorhanden.

Für diesen Bereich und die südwestexponierte Hangfläche, dem sogenannten Erdbeerberg, ist eine gesonderte Biotopkartierung im Mai 2020 durchgeführt worden (s. Bestandskarte). Zur besseren Übersicht sind die Abgrenzungen des Gewerbegebietes sowie der Grünflächen auf dem Erdbeerberg eingetragen.

So weist der zentrale Bereich dieser Hangfläche eine dichte Gras- und Ruderalflur auf, die zunehmend verbuscht (RHm). Neben wiesenartigen Brachbeständen, bestehend aus dichten Gras-, Kraut- und Hochstaudenfluren (u.a. mit Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Knaulgras und wolligem Honiggras bis zu Beständen mit Rainfarn, Goldrute, Beifuß und Brennesseln) mit nur vereinzelt eingestreutem Jungaufwuchs aus Baum- und Straucharten und punktuell aufkommender Brombeere, nehmen zu den Randbereichen die Gehölze zu. Beim Gehölzanflug dominiert Ahorn, bei den Straucharten überwiegt vor allem Wildrose im Aufwuchs. Eingerahmt wird die Brachfläche durch einen unterschiedlich breiten und in Alter und Zusammensetzung unterschiedlichen Gehölzsaum.

Während die nördliche Gebietsgrenze durch einen schmalen, im Mittel rd. 10 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen und nichtheimischen Sträuchern und Bäumen (HFz) gesäumt wird, umfasst die Hangkuppe und östliche Begrenzung einen heckenartigen, dichten, etwa 20 m breiten Gehölzstreifen aus Haselnuss und dichtem Schlehengebüsch mit Wildrosen und Weißdorn (HBy) sowie Brombeerdickicht (RHr). Parallel der Bebauung auf der Kuppe setzt sich das lineare Gehölz (HFz) fort. Dieses geht im Süden in einen Restbestand eines durchgewachsenen Knicks (HWb) über

Im Süden dominiert auf der Böschungskante eine unregelmäßige Baumreihe und sonstige Laubgehölze, die zu einem sonstigen Laubgehölz (HEy) zusammengefasst sind. Auf der Böschungskante prägen alte Laubbäume (Eichen, Hainbuchen und Buchen), z.T. ausgewachsen, doppel- und mehrstämmige Exemplare mit hohem Totholzanteil, Spalten und Baumhöhlen den Bestand.

Zum zentralen Innenbereich des Untersuchungsraumes hin schließt sich ein breiter Gehölzstreifen aus jungem Gehölzaufwuchs (Stangenholz) an. Im Westen setzt sich der vorstehend beschriebene halboffene, brachliegende Wiesenbereich (RHm) zunächst auch auf der flachen langgezogenen Böschung zum tiefer liegenden großen Parkplatzbereich fort. Jedoch finden sich auf der Böschung bis zum östlichen Rand der Parkplatzflächen dort vermehrt eingestreute junge Einzelgehölze (HGb), Gehölzgruppen (HEy) sowie auch Einzelsträucher aus überwiegend Wildrosen, Brombeere, Weißdorn und Schlehe. Am Böschungsfuß zum Parkplatz stehen auch Weiden (HEw) sowie ein Anflug von Birken und Ahorn.


Der Parkplatz und die Zufahrtbereiche werden neben schmalen Rasenflächen (SGe) auch zum westlich angrenzenden Betrieb durch eine Grenzbeplantzung mit gestuftem Abstandsgrün von Bodendeckern aus Cotoneaster, z.T. von Brombeere überwuchert, bis zu heimischen Sträuchern und Bäumen (SGY) geprägt.

Im Straßenraum zur Dieselstraße stehen 5 Straßenbäume (Eichen, HGb).



Legende

HwB	durchwachsender Knick (Restbestand)	SGe	Rasenflächen
HFz	lineares Gehölz	SGg	Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
HEw	Weidengebüsch	SGs	Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
HEy	sonstiges, heimisches Laubgehölz	SGy	Urbanes Gehölz mit heimischen Arten
HBy	sonstiges Gebüsch (Strauchsaum)	Slg	Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandelsstandort
HGb	Einzelbaum (Straßenbäume)	SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
RHm	Staudenflur mittlerer Standorte	SZs	Straßenverkehrsanlage (hier Parkplatz)
RHt	Staudenflur trockener Standorte	XSh	Steiler Hang im Binnenland
RHr	Brombeerflur		


 M. 1 : 1.500

Gefährdete Arten und geschützte Biotope

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der überwiegenden bestehenden Versiegelung als gering eingestuft, für den Teil des Erdbeerberges liegt eine höhere Wertigkeit vor.

Zur Einschätzung des faunistischen Potenzials des bisher noch unbebauten Erdbeerberges sind mehrere Geländebegehungen zur Erfassung und Potentialanalyse des Brutvogelbestandes, der Fledermausfauna und zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers durchgeführt worden. Mögliche Vorkommen von Moorfrosch, Laubfrosch und Kammmolch, der Haselmaus und der Zauneidechse wurden erörtert.

Die im Juni bis August 2018 erfolgte Erfassung sowie die Datenauswertungen sind im Artenschutzbericht erfasst, der im Anhang beigelegt ist (BIOPLAN PARTG, aktual. Version, März 2020). Im Folgenden werden die Kernaussagen zusammengefasst.

Die innerhalb des Ostseeparks gelegene noch unbebaute Freifläche des Erdbeerberges weist nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum auf. Zwar wurden Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und großer Abendsegler nachgewiesen, jedoch mit sehr geringer Aktivitätsdichte, wahrscheinlich aufgrund der isolierten Lage.

An Brutvögeln ist das typische Artenspektrum im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur Agrarlandschaft festgestellt worden. Es handelt sich in erster Linie um störungstolerante, häufige Arten, mit charakteristischen Arten der Knicklandschaft. Aber auch Arten der halboffenen Habitats wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger kommen vor. Auch wird die Fläche von verschiedenen Gebäudebrütern aus der Umgebung zur Nahrungssuche ausgesucht. Insgesamt ist eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum zuzuordnen.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes im Süden und Südosten. Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für das Plangebiet Erdbeerberg kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass die Haselmaus im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft. Es handelt sich um eine dichte Brachfläche mit trockenen Ruderal- und Grasfluren sowie dichten Sukzessionsgehölzen. Auch im Zuge der Geländebegehungen konnten keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse gewonnen werden, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren. Im Bestand sind die überwiegenden Bereiche bereits bebaut oder als Stellplätze oder Verkehrsflächen befestigt, jedoch liegt für den unbebauten Erdbeerberg noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils bereits versiegelte Flächen und wird für Einzelhandel sowie Betriebsleiterwohnen genutzt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 34,67 ha, wovon der überwiegende Teil bereits bebaut und versiegelt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Endmoräne. Es herrschen Lehm- und sandige Lehmböden vor. Die in diesem Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind durch die bestehenden Nutzungen stark überformt. Bei den natürlich anstehenden Bodentypen handelt es sich Parabraunerden¹⁰. Der Leitbodentyp umfasst Pseudogley-Parabraunerden, in der Bodentypengesellschaft mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol, aus Sandlehm und Normallehm als weichselzeitlicher Decklehm über Geschiebelehm/mergel.

Zusammenhängende, unversiegelte Flächen sind nur noch im Bereich des Erdbeerberges und an stark exponierten Flächen des zentralen Bereiches des Geltungsbereiches (nördlich Dieselstraße) vorhanden.

Mögliche Funde von Kampfmitteln im Plangebiet sind nicht auszuschließen, so dass die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen ist. Diese Hinweise werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Altlasten sind für das Plangebiet nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Bezüglich einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Altlasten wird das Gebiet als `altlastverdächtig` von geringem bis mittlerem Schätzwert eingestuft.¹¹ Jedoch wird im Landschaftsplan auf eine Kontamination durch eine chemische Reinigung auf dem Realgelände hingewiesen (K 3).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Das Gebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Grundwasserleiter die eine geringe Tiefenlage, Mächtigkeit und Ausdehnung aufweisen. Eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher anzunehmen. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen Kleingewässer, die jedoch durch die Planung nicht betroffen sind.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentinental (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinental vom 27. Januar 2010).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung der Grund- bzw. Oberflächenwasserverhältnisse nicht ersichtlich.

2.1.4 Landschaft/Ortsbild

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich in einer hügeligen Endmoränenlandschaft auf einem als Gewerbestandort genutzten Areal innerhalb des Siedlungsgebietes von Schwentinental. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung und des hohen Verkehrsaufkommens keine Bedeu-

¹⁰ Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Bodenverbreitung, Bodenübersichtskarte Zugriff 20.02.2020

¹¹ Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Altlasten Altablagerungen; Zugriff 14.12. 2018.

tung für Erholungssuchende. Als wesentliche Maßstäbe für die Beurteilung des Landschaftsbildes können Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Erlebniswert der Landschaft herangezogen werden. Im Plangebiet besteht gegenüber diesen Faktoren keine erhöhte Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, da die Landschaft erheblich vorbelastet ist. Ein weiterer Faktor, der die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beeinflusst ist die Einsehbarkeit der Fläche.

Im Plangebiet ist auch die Einsehbarkeit durch die vorhandenen baulichen Elemente bereits erheblich eingeschränkt, was ebenfalls eine Minderung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes zur Folge hat. Aufgrund seiner Lage und Ausprägung ist dem Plangebiet somit ein sehr geringer Landschaftsbildwert zuzuordnen.

Jedoch sind in Bezug auf Naturnähe und Einsehbarkeit der Bereich des südwestexponierten, ansteigenden Erdbeerberges als grasreiche Brachfläche mit Gehölzsaum herauszustellen. Dieser ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Sonderbaufläche dargestellt, so dass sich in Bezug auf die geplante FNP-Darstellung einer gewerblichen Baufläche auch keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben.

Im Landschaftsplan (2002) wird die Gesamtfläche des Ostseeparks als Gewerbegebiet mit einer sehr geringen Landschaftsbildbedeutung herausgestellt, einschließlich einer Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und einem beeinträchtigten Siedlungsrand (Siedlungsrand mit störendem Übergang).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und Ausprägungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.5 Klima

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird großklimatisch durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Charakteristisch sind mittlere Sommertemperaturen von 16 bis 16,8 Grad Celsius, mittlere Wintertemperaturen von 0,4 bis -0,2 Grad Celsius und Niederschlagsmengen von 750 - 800 Millimeter. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des klimatisch belasteten Siedlungsgebietes von Schwentimental. Das Lokalklima ist aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung erheblich vorbelastet, wobei von dem Plangebiet selbst bereits Beeinträchtigungen des lokalen Klimas ausgehen.

Die stark befahrene B 76 befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes, wodurch lufthygienische Belastungen entstehen können. Von den Straßen, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen, sind keine lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

An innergebietslichen unverbauten Flächen mit klimarelevanter Funktion (Luftaustausch, Frischluftentstehungsgebiet, Filterfunktion) sind im Plangebiet insbesondere die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie die noch unverbauten Freiflächen des Erdbeerberges hervorzuheben. Diese sind weitgehend gehölzbestanden, wie die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße und den dichten Randstrukturen des Erdbeerberges, die zum einen eine klimausgleichende Funktion innerhalb des Ostseeparks übernehmen, zum anderen auch windbremsend und filternd wirken.

Im Landschaftsplan (2002) wird die Gesamtfläche des Ostseeparks als Gewebeklimatop eingestuft; Darüber hinaus werden angrenzend auch weitere Klimatotypen ausgewiesen, wobei u.a. Freiflächen mit Gras- und Ruderalfluren sowie Gehölzbestände aufgrund der ungestörten

Temperatur- und Feuchteverläufe, windoffenen Lagen sowie der ungehinderten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen hervorgehoben werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und Ausprägungen ist eine anderweitige Entwicklung der klimatischen Situation nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch in der Bauleitplanung sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Lärm

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt, außerdem befinden sich im Osten angrenzend Wohnnutzungen. Die angrenzende Bebauung ist ebenfalls durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Immissionsquelle für Lärm im Plangebiet sind die unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße (B 76) und die umliegenden Straßen.

Die Schallimmissionen wurden durch ein Gutachten untersucht, was für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich auf Basis der Verkehrsprognose 2025/2030 störende Straßenschallpegel prognostiziert (siehe unter 4.1.3).

Als Hauptemissionsquelle nennt die Untersuchung für die Fläche des Ostseeparks den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewebelärm. Die für die Beurteilung heranzuziehende immissionsschutzrechtliche Grundlage bildet daher die DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1, die tageszeit- und nutzungsabhängige Orientierungswerte für die Bauleitplanung enthält.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

Luft

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen (Lairm-Consult) festgestellt, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind. Dies ist durch folgende Argumente zu begründen:

1. Die in 2006 zugrunde gelegten Straßenverkehrsbelastungen werden in aktuelleren Verkehrsprognosen nicht erreicht. Vielmehr sind noch – teilweise erhebliche – Spielräume für weitere Zunahmen der Verkehrsbelastungen enthalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 69 sind keine relevanten Zusatzverkehre zu erwarten.
2. Bei der Berechnung der Abgasemissionen wurde in 2006 mit der Wahl des Bezugsjahres 2010 ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Unter Berücksichtigung aktueller Emissionsfaktoren sind für das Bezugsjahr 2020 vergleichbare bzw. geringere Emissionen zu erwarten. Für spätere Prognosehorizonte ergeben sich deutliche Abnahmen.

3. Die bei der Berechnung der Gesamtbelastung zu berücksichtigende Hintergrundbelastung hat sich gegenüber 2006 deutlich reduziert.

Elektrosmog

Es besteht am westlichen Plangebietsrand im Bereich des Baugebiets SO 1 eine 110-KV-Freileitung. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten. In der Regel werden keine neuen Gebäude unterhalb der Freileitungen mehr zugelassen, um möglich Strahlenbelastungen ausschließen zu können. Von kurzfristigen Aufenthalten unter der Leitung durch Fußgänger und Radfahrer dürften keine gesundheitsrelevanten Auswirkungen ausgehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Die Nutzbarkeit der Flächen entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen eines großflächigen Einzelhandelsstandortes mit gewerblichen Flächen. Von einem Bestand der Freileitung ist auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Planungsrechtlich relevante Kultur- und sonstige Sachgüter (wie Denkmale, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente oder historische Ortslagen, etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt weitgehend die Übernahme der bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Parkplätze und von Straßen, die gemäß 34 BauGB im Ostseepark realisiert sind. Mit dieser bestandsorientierten Übernahme sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen über das bestehende, planungsrechtliche Maß hinaus verbunden, somit liegt kein Eingriff vor.

Auch werden über diese Festsetzungen hinaus Flächen auf bisher un bebauten Böschungsbe reichen in die Planung einbezogen. Insbesondere für den zentralen und östlichen Teilbereich des Erdbeerberges liegt bisher noch keine Bebauung vor, während der Westteil durch die Anlage eines auf zwei Ebenen angelegten Parkplatz bereits beansprucht ist. Auf dieser innerge bietlichen Hangfläche hat sich durch Nutzungsaufgabe sukzessionsbedingt eine besondere Wertigkeit von Natur und Landschaft entwickelt. Infolge der Planung ist mit der Gewerbegebietsausweisung auf 8.316 m² des GE 5 mit einem Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelungen etc. zu rechnen Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts für diese un bebauten Bereiche gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen hang bebauter Ortsteile) ist kein zusätzlicher Eingriff mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes gegenüber dem Planrecht abzuleiten, sofern nicht Festsetzungen über das Maß des bestehenden Baurechts hinaus getroffen werden.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, wird auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In derzeitiger Ausprägung stellt sich das Plangebiet als überwiegend versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um sehr geringe Wertigkeiten. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen Brach- und Gehölzbereiche (Erdbeerberg, Gehölze auf den Böschungen nördlich Dieselstraße und Einzelgehölze auf Parkplätzen, etc.) und unversiegelten Flächen stellen im Hinblick auf Tiere und Pflanzen höherwertigere Strukturen dar.

Mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiets und der bestehenden Gewerbegebiete ergibt sich keine Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächeninanspruchnahme, da sich

insbesondere die Festsetzungen der jeweiligen Grundflächenzahl aus dem Bestand ergibt. Auch die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

Im Gegensatz zu den Bestandsfestsetzungen der Sonder- und Gewerbegebiete werden Teilflächen, die bisher noch weitgehend unversiegelt geblieben sind, in die Planung einbezogen. So wird der westliche und zentrale Teilbereich des Erdbeerberges auf einer Gesamtfläche von 8.316 m² als Gewerbegebiet (GE 5) neu ausgewiesen. Unter Zugrundelegung der bestehenden Versiegelungen durch den Parkplatz etc. und gemäß der Grundflächenzahl ergibt sich eine zusätzliche maximale Versiegelung von 4.104 m².

Aufgrund der sich an dem Standort ausgebildeten, sukzessionsbedingt eingestellten Wertigkeiten der Biotop- und Lebensraumverluste von offenen grasreichen Staudenfluren bis zu Sukzessionsgehölzen und einzelnen größeren Gehölzen im Übergang zu dem Parkplatz sind direkte, kurz-, mittel- und langfristige, ständige Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich einzustufen sind.

Unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes und zur Aufrechterhaltung der Biotopwertigkeit und -verbundes sowie der Lebensraumfunktion werden die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges als auch die dichten Altholzbestände im Süden des Erdbeerberges als zu erhalten festgesetzt und als Grünflächen gesichert. Darüber hinaus verbleibende erhebliche Biotopwertverluste sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln.

In Bezug auf die Avifauna und Fledermäuse wird sich der Störungsgrad bzw. der Lebensraumverlust durch Inanspruchnahme einer Teilfläche des noch verbliebenen Erdbeerberges erhöhen, so dass auf Umsetzungsebene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

In der derzeitigen Ausprägung befindet sich innerhalb des Plangebietes unversiegelte Fläche lediglich an den Rändern des Geltungsbereiches in Form von Parkplatzeingrünung sowie den Böschungen im Bereich der Dieselstraße und des Erdbeerberges.

Während mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiete (SO 1 – SO 23 inklusive Untergliederungen) und der Gewerbegebiete (GE 1 – GE 4 und GE 6 – GE 9) keine Erhöhung der Ausnutzungsziffern verbunden ist, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vorbereitet werden, erfolgt mit dem Gewerbegebiet GE 5 eine Neuausweisung auf insgesamt ca. 8.316 m². Abzüglich der Bestandssituation des bestehenden Parkplatzes im Westen des Gebietes verbleibt noch eine Fläche von rd. 5.130 m², die als Gewerbefläche neu ausgewiesen wird. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 ergibt sich der Anteil an Neuversiegelungen von 4.104 m². Versiegelte Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe, infolge dessen sie aufgrund direkter, langfristiger und ständiger Wirkung mit negativer Umweltauswirkung in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden.

Darüber hinaus ist bei Realisierung eines ebenen Baufeldes eine großflächige Abtragung des Bodenmaterials aufgrund der extremen Hanglage anzunehmen. Diesbezüglich sind auf der Ebene der Baugenehmigung die anfallenden Aushubmengen zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Auf die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, wird hingewiesen, die umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen sind.

Demgegenüber werden die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Erdbeerberges sowie die Böschungen nördlich der Dieselstraße unter dem Aspekt der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen als Grünfläche ausgewiesen und dauerhaft erhalten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht. Naturnahe Gewässer sind vor allem im Süden an der Bahnlinie als auch im Südwesten u.a. mit dem naturnahen Rückhaltebecken vorhanden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt weitgehend eine bestandorientierte Ausweisung, ohne weitergehende, eingriffsrelevante Auswirkungen. Demgegenüber wird es auf einer Teilfläche im Bereich des GE 5 zum einen zu einer versiegelungsbedingten Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen und zum anderen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Unter Beachtung der Erhaltungsfestsetzungen im Umfeld des Erdbeerberges, der Beachtung des Funktionsverlustes des Boden-Wasserhaushaltes unter dem Schutzgut Boden sowie der Möglichkeit der Regulierung des Oberflächenabflusses über das bestehende System wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planaufstellung nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Unter Berücksichtigung der vollflächigen Bebauung der überwiegenden Teilflächen des Bebauungsplanes (aller Sondergebietsausweisungen sowie der Gewerbegebiete mit Ausnahme des GE 5) sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima bei Übernahme des Bestandes darüber hinaus auf diesen Flächen nicht ableitbar. Das Gebiet unterliegt bereits dem Gewerbeklima (vgl. auch Darstellung im Landschaftsplan).

Die Bestandssituation der Nutzungen wird sich nicht verändern; es wird lediglich mit Verschiebungen einzelner Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimenten gerechnet.

Demgegenüber wird mit der Neuausweisung des GE 5 eine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, infolge dessen sich durch den Verlust der Vegetationsstrukturen und der Versiegelung eine Verschärfung der kleinklimatischen Situation an dem Standort des stark exponierten Bereiches des Erdbeerberges ergibt. Ausgleichend auf die versiegelungsbedingte Erhöhung der Tagestemperatur, der höheren nächtlichen Ausstrahlung und Beeinträchtigung der Feuchtigkeitsregulation wirken die zu erhaltenden Grünflächen in einer Größenordnung von 15.076 m². Insgesamt kann mit der Begrenzung/ Rücknahme von zusätzlichen Bauflächen und die Sicherung von klimarelevanten Gehölz- und Grünflächen der Eingriff in die klimatische Situation des Gesamtraumes minimiert werden.

Trotz Erweiterung des Gewerbebestandes um eine Teilfläche des Erdbeerberges wird aufgrund der Gesamtsituation baulicher Anlagen und des Verkehrs sowie dem Erhalt einrahmender und filternder Gehölzstrukturen davon ausgegangen, dass die Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Anfahrtsverkehr ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

Bedeutsame Auswirkungen auf die Luftschadstoffentwicklung gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten. Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten und somit auch die Verkehrsentwicklung sind durch die flächenmäßig abgeschlossene Siedlungsentwicklung nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft-/Ortsbild

Aufgrund der Bestandssituation und der Anpassung der Sondergebiets- und Gewerbegebietsfestsetzungen an die gebietstypische Ausprägung sind für die Bestandsbereiche keine Änderungen zu erwarten.

Doch wird im Bereich des stark reliefierten Erdbeerberges mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 5) eine Neubebauung vorbereitet. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird die Ausweisung auf die westliche, durch den Parkplatz bereits erschlossene Fläche und eine Erweiterungsfläche begrenzt, so dass die Höhen-/Kuppenlage des Erdbeerberges durch Ausweisung einer Grünfläche von Bebauung freigehalten wird. Somit wird nicht nur die Bebauung der exponierten Höhenlage eingeschränkt, was eine Erhöhung der Sichtbarkeit der baulichen, gewerblichen Anlage zur Folge hätten, sondern es werden auch die landschaftsbildrelevanten Gehölz- und Grünzüge erhalten. Durch Einbindung der baulichen Anlage in den Kontext der bestehenden Nutzungen im Ostseepark und unter Beachtung o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes über den unmittelbaren Bereich hinaus nicht abgeleitet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen aus früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, benennt.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen konkrete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht. Entsprechend der DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

In einzelnen Teilbereichen werden zum Schutz der östlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen Lärmkontingente festgesetzt.

Eine Elektrosmogbelastung durch die Querung der 110-KV-Leitung im Westen des Plangebietes wird keine gesundheitsrelevanten Wirkungen haben.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind durch die Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Sonstige Sachgüter, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben, sind nicht betroffen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsunternehmen durch bestandsorientierte Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten,
- Begrenzung der Erweiterung des Gewerbegebietes (GE 5) auf eine Teilfläche des bisher unbebauten „Erdbeerberges“,
- Festsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Gehölzbestände nördlich der Dieselstraße und der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges einschließlich der einrahmenden Gehölze im Norden und Osten sowie Sicherung des Biotopkomplexes im Süden mit den Altbaumbeständen, Sukzessionsgehölzen, Saumstrukturen und offenen Gras- und Staudenfluren.

Innerhalb dieser als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

Pflanzliste für Ersatzpflanzungen in privaten Grünflächen

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Lonicera periclymenum	Wald- Geißblatt
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese umfassen im Wesentlichen gestalterische Maßnahmen im Straßenraum und der Stellplatzbereiche mit dem Erhalt der Laubbäume und dem Hinweis, dass bei Abgang der Bäume standortgerechte Ersatzpflanzungen gemäß nachfolgender Gehölzliste vorzunehmen sind.

Pflanzliste für Straßenbäume

Straßenbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden können. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere Maßnahmen, die einen sach- und fachgerechten Umgang mit möglichen Gehölzfällungen, artenschutzrechtliche Vorgaben sowie die Beachtung von Ausführungsbestimmungen im Landschaftsbau betreffen.

- Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen

die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden. (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 gemäß Artenschutzbericht).

- Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

- Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2 im Artenschutzbericht).
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die zu erhaltenden Gehölzbestände auf dem Erdbeerberg, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- **Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Auf der Ebene der Baugenehmigung sind die anfallenden Aushubmengen zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen.**
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und Sondergebieten im Ostseepark sowie des auch für die noch unverbauten Bereiche des Erdbeerberges geltenden Baurechte gemäß § 34 BauGB, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wäre auch für die Teilfläche des GE 5 eine gewerbliche Entwicklung bereits zulässig. Demzufolge ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 6

BauGB). Daher ist im Folgenden zu prüfen, ob und inwieweit mit der Ausweisung des Gewerbegebietes eine höhere Flächeninanspruchnahme mit überbaubarer Fläche zulässig ist, als es gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Gegenüberstellung eingriffsrelevanter Flächeninanspruchnahmen

Bestehendes Planrecht gem. §34 BauGB	Gewerbegebietsausweisung	Eingriffsbeurteilung
<p>In der direkten Umgebung sind die die Grundstücke an der Carls-Zeiss-Straße, der Dieselstraße sowie nördlich der Gutenbergstraße im Wesentlichen bebaut und versiegelt, neben großvolumigen und langgestreckten Gebäuden sind auch umfangreiche Nebenanlagen umgesetzt.</p> <p>Anzunehmender Versiegelungsgrad mind. 80%</p>	<p>Gewerbegebietsausweisung im GE 5 mit einer Grundflächenzahl von 0,8,</p> <p>so dass eine maximal 80 %ige Versiegelung anzunehmen ist</p>	<p>Gegenüber dem Planrecht gemäß § 34 BauGB und der Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile, ergibt sich kein Eingriff über das planungsrechtlich bestehende Maß hinaus,</p> <p>ein Eingriff liegt nicht vor.</p>

Gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB und der oben genannten Gegenüberstellung von bestehendem Planrecht und der Gewerbegebietsausweisung sind keine weitergehenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

Doch ist auf der Umsetzungsebene der Ausgleich von Einzelbäumen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentimental zu beachten.

Eingriffsbilanzierung Straßenbäume

Parallel zur Dieselstraße stehen in Pflanzbeeten bzw. den gärtnerisch gestalteten Flächen im Übergang zu dem Parkplatz fünf Straßenbäume, die entsprechend über die Baumschutzsatzung geschützt sind.

<i>Verlust an Laubbäumen</i>	<i>Stammumfang in cm</i>	<i>Ausgleichsfaktor</i>	<i>Erforderlicher Ausgleich / Anzahl</i>
5 Straßenbäume	bis 100	1:1	5 Ersatzbäume (STU. 14-18)

2.3.3 Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Die Böschungsbereiche des Erdbeerberges, die von der Ausweisung des GE 5 betroffen sind, unterliegen einer Brachvegetation mit ruderalen Gras- und Staudenflur. Zu den Randbereichen

und im Übergang zu dem westlich angrenzenden Parkplatz ist ein zunehmender Verbuchungsgrad anzunehmen, es hat sich ein flächiger Gehölzsaum eingestellt.

Insgesamt wird diesem Gebiet eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und dem Artenschutz zugeordnet. Demnach sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen (**Maßnahme AA1: Gehölz-neuanlage**)
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde Bodenbrüter, vor allem der halboffen brütenden Arten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger im Zusammenhang mit der Maßnahmen AA 1 eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen (**Maßnahme AA 3: Neuanlage Gras- und Staudenfluren**)
- Die im Artenschutzbericht herausgestellte Maßnahme AA 2 (Wald-Neuanlage) wird durch den Erhalt des Altbaumkomplexes, der Gehölz- und Saumbereiche einschließlich der ökologischen Funktion im Südwesten nicht erforderlich

Wie zuvor beschrieben, ergibt sich das Ausgleichserfordernis anhand der Biotop- und Lebensraumverluste, die sich aufgrund der Gewerbegebietsausweisung wie folgt darstellt:

Betroffene Biotopstrukturen/ Verlust der	Flächen- größe	Ausgleichs- faktor	Erforderlicher Ausgleich
grasreichen Ruderal- und Staudenflur	2.730	1:1	2.730
Sukzessionsgehölze der Böschungsbereiche	1.410	1:2	2.820
Gesamt	4.140		5.550

Die Umsetzung der Maßnahmen ist so zu gestalten, dass die im Artenschutzbericht herausgestellten erforderlichen, nicht vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen AA 1 und AA 3 zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit erreicht werden. Diesbezüglich sind die Vorgaben zur Gehölzneuanlage auf 2.820 m² (Maßnahme AA 1) sowie zur Neuanlage einer Gras- und Staudenflur auf 2.730 m² (Maßnahmen AA 3) zu beachten.

Die nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da nicht absehbar ist, ob und wann eine Bebauung auf dem Erdbeerberg überhaupt umgesetzt wird. Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schwentimental beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Wesentlichen, die bereits bestehenden Nutzungen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben zu ordnen und eine gebietstypische, städtebauliche und raumordnerische Absicherung durchzuführen. Eine Standortalternativenprüfung ergibt sich durch diese bestandsorientierte Bauleitplanung nicht.

Der bestehende Standort des „Kernbereich Ostseeparks“ befindet sich in einer zentralen Lage innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks und ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen bereits erschlossen.

Neben der umfangreichen Bestandsbebauung sind nur einzelne Böschungsbereiche noch unbebaut, wie die Fläche nördlich der Dieselstraße und der sogenannte Erdbeerberg. Während für den Böschungsbereich im Norden an der Dieselstraße sowie für den nördlichen, östlichen und gesamten südlichen Bereich des Erdbeerberges mit den bedeutenden Gehölz- und Saumstrukturen zur Aufrechterhaltung des Biotopverbundes und der Lebensraumbedeutung diese als private Grünflächen ausgewiesen werden, wird eine westliche Teilfläche mit 8.316 m² als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Teilfläche des Erdbeerberges unterliegt teilweise bereits Vorbelastungen durch den bestehenden Parkplatz, dennoch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und der Bodenfunktionen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei den geplanten Vorhaben – unter Beachtung der Hanglage - nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zum Einsatz. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) befinden sich keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung im Umkreis von 2 km zum Stadtgebiet von Schwentimental und somit auch nicht im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden die Umweltdaten aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein¹² ausgewertet,
- Zum faunistischen Potential liegt ein Artenschutzbericht¹³ vor,
- Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental¹⁴,
- Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III¹⁵, Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf¹⁶, Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental¹⁷

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schwentinental stellt den Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ auf, um die planungsrechtliche Gestaltung und Entwicklung der Einzelhandels- und Gewerbeflächen entsprechend der landesplanerischen Anpassung an die raumordnerischen Vorgaben für den Kernbereich des Ostseeparks umzusetzen. Somit sollen eigene Versorgungsbereiche sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte durch die Regelung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gesichert werden.

¹² Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

¹³ *BIOPLAN*, März 2020

¹⁴ Masuch + Olbrisch, Stand 20.04.2012

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster

¹⁶ Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

¹⁷ Satzung der Stadt Schwentinental zum Schutz des Baumbestandes (vom 27.09.2010)

Dazu erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungen in Gewerbegebiete und in Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe.

Der Geltungsbereich umfasst ein überwiegend bebautes Gebiet im zentralen Bereich des Ostseeparks mit großflächigen, kompakten Baukörpern und zahlreichen Stellplätzen, neben Erschließungsflächen. Bisher zusammenhängende, unversiegelte und unverbauten Flächen sind noch mit dem Gehölzbestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und dem Erdbeerberg vorhanden.

Insgesamt ergeben sich im Bestand umfangreiche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit zugeordneten Hofflächen und Nebenanlagen sowie ein bestehendes Straßennetz zur Erschließung dieser Teilflächen im Ostseepark. Diese werden als Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus besteht mit dem sogenannten Erdbeerberg noch eine inselartig im zentralen Bereich des Ostseeparks gelegene Hangfläche, die neben offenen Ruderalfluren eine zunehmende Verbuschung und Sukzessionsgehölze aufweist, so dass sich insbesondere an nördlichen, östlichen und südlichen Abschnitt ein zusammenhängender Gehölzsaum entwickelt hat. Unter Beachtung der Biotopwertigkeit und Lebensraumbedeutung dieses Bestandes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und zum Biotopverbund wird dieser Bestand auf einer Fläche von 11.211 m² als private Grünfläche ausgewiesen und somit dauerhaft erhalten. Auch der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße in einer Größe von 3.865 m² wird als private Grünfläche gesichert.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt insgesamt 345.316 m², die sich aufteilen in

- Gewerbegebiete auf 55.219 m²,
- Sondergebiete auf 239.350 m²,
- Straßenverkehrsflächen auf 35.671 m² und
- Grünflächen auf insgesamt 15.076 m².

Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Gewerbe- und Sondergebieten wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Doch erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 5 auf einer teilweise als Parkplatz genutzten und darüber hinaus auf bisher unversiegelten, un bebauten Böschungsf lächen des Erdbeerberges mit überwiegendem Anteil weitgehend offener Brachvegetation. Infolge der Bebauung ergeben sich somit eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Biotop- und Lebensraumverluste, die in die Eingriffsregelung eingestellt werden.

Gegenüber der Einstufung gemäß § 34 BauGB und der genannten Gegenüberstellung von bestehendem Planrecht und der nunmehr festgesetzten Gewerbegebietsausweisung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

Doch sind Vorgaben und Maßnahmen des Artenschutzes zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion zu beachten, so dass externe nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Für den Menschen bzw. für bestehende angrenzende Nutzung werden Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

BIOPLAN Hammerich, Hinsch und Partner: Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinal, Großharrie, aktualisierte Version März 2020

Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planänderung im planungsrechtlichen Sinne nicht zu prognostizieren. Auf einer Teilfläche kommt es zu einer erweiterten Flächeninanspruchnahme, die in die Eingriffsregelung einzustellen ist.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Vergleich zum Bestand an Gewerbe- und Sondergebietsflächen erfolgen mit der Planaufstellung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Doch wird auf einer Teilfläche im GE 5 ein Flächeninanspruchnahme auf einer als § 34 BauGB einzustufenden Fläche vorbereitet, die eine Betroffenheit natürlicher Ressourcen auslöst und bezüglich Boden, Pflanzen und Tiere zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird aber keine zusätzliche Ausgleichspflichtung ausgelöst
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Aufgrund der Vorbelastungen an baulichen und betrieblichen Emissionen ist mit der Bebauungsplanaufstellung nicht mit einer gravierenden Erhöhung gegenüber dem bestehenden Maß auszugehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung führen, sind nicht ersichtlich. Es handelt sich im Bestand bereits um eine bebaute und erschlossene Fläche innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planänderung sind aufgrund der Bestandssituation und mit der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung – unter Beachtung des Erhalts klimarelevanter und klimaausgleichender Vegetationsstrukturen mit Ausweisung von Grünflächen - keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Aufgrund der Bestandssituation sind Änderungen eingesetzter Techniken und Stoffen nicht zu erwarten. Auch für den Erweiterungsbereich auf bisher unbebauten Flächen liegen keine Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen vor.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Tiere, Vermeidung und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich;.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Pflanzen; aufgrund Baurecht nach § 34 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich;.
Fläche	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Neuausweisung auf 8.316 m ² , ansonsten keine Änderung im Vergleich zum Bestand.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur durch Neuausweisungen Flächeninanspruchnahmen, aber gegenüber Baurecht kein Ausgleichserfordernis
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft gegenüber Bestandsituation
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Durch Erhalt einrahmender, klimarelevanter und zusammenhängender Grünflächen keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Vergleich zum Bestand.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine be-

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													sonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die mit der Planaufstellung ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme bewirkt aufgrund der Vermeidungsgrundsätze, (Erhalt bedeutender Gehölz- und Saumstrukturen) keine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Betroffenheit von Brachvegetation und Gehölzsukzession, aufgrund Lage und Ausprägung keine erhebliche Beeinträchtigung.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Planungsrelevante, sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
f) Nutzung erneuerbarer Energien														Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan keine relevanten Zielvorgaben formuliert.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentidental

Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG
Artenschutzbericht



Auftraggeber:

Stadt Schwentidental

Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt

Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentidental

Aktualisierte Version, Großharrie, d.
30.04.2020

Auftragnehmer und Bearbeitung:

**BIOPLAN Hammerich, Hinsch & Partner,
Biologen & Geographen PartG**

Dipl.-Biol. Detlef Hammerich

Dorfstr. 27a

24625 Großharrie

☎ 04394-9999 000

detlef.hammerich@bioplan-partner.de

www.bioplan-partner.de

Unter Mitarbeit von Dipl.-Geogr. Hauke Hinsch und
Dipl.-Ing. Agr. Dr. Heike Schröder

Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentinental

Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG Artenschutzbericht

INHALT

1. Veranlassung und Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	6
3. Kurzcharakteristik des Plangebietes	7
4. Methodik	10
4.1 Relevanzprüfung	10
4.2 Konfliktanalyse	11
4.3 Datengrundlage.....	11
4.3.1 Faunistische Potenzialanalyse	13
4.3.2 Durchgeführte Untersuchungen	13
5. Bestand	15
5.1 Fledermäuse	15
5.1.1 Artenspektrum und Raumnutzungsverhalten.....	15
5.1.2 Ergebnisse der Horchboxen	16
5.2 Brutvögel.....	18
5.3 Nachtkerzenschwärmer.....	22
5.4 Amphibien	22
5.5 Haselmaus	23
5.6 Reptilien	24
6. Vorhabenbeschreibung	25
6.1 Geplantes Vorhaben	25
6.2 Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften	25

7. Relevanzprüfung	26
7.1 Vorbemerkung.....	26
7.2 Europäische Vogelarten	27
7.3 Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	27
8. Konfliktanalyse	30
8.1 Vorbemerkung.....	30
8.2 Brutvögel.....	30
8.3 Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie	33
8.3.1 Fledermäuse	33
8.4 Zusammenfassung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen.....	35
9. Fazit.....	36
10. Literatur.....	37

TABELLEN

Tabelle 1: Ergebnisse der ausgebrachten Horchboxen	17
Tabelle 2: Im <i>Erdbeerberg</i> im B-Plangebiet Nr. 69 nachgewiesene und potenziell auftretende Fledermausarten	17
Tabelle 3: Im B-Plangebiet Nr. 69 („Kernbereich Ostseepark, Bereich <i>Erdbeerberg</i> “) der Stadt Schwentinental nachgewiesene (und potenziell vorkommende) Brutvogelarten	19
Tabelle 4: Zusammenfassung der betrachteten Arten (Gruppen) mit Hinweisen zur Prüfrelevanz	28

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes <i>Erdbeerberg</i> im Ostseepark Schwentinental (Quelle: Google Earth).....	5
Abbildung 2: Luftbild mit der Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: Google Earth).....	6
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, (NWP PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH Oldenburg, Stand April 2018)	9
Abbildung 4: Ergebnisse der Datenabfrage (Artkataster LLUR, November 2018).....	12

Abbildung 5: Standorte Nr. 1 – 4 der im Juli und August 2018 im B-Plangebiet Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark, <i>Erdbeerberg</i> “ ausgebrachten Horchboxen.....	16
Abbildung 6: Haselmausnachweise und-verbreitung in Schleswig-Holstein (LLUR 2018).....	24

Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentidental

Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß 44 (1) BNatSchG Artenschutzbericht

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Schwentidental möchte den Kernbereich des *Ostseeparks* Ortsteil Raisdorf überplanen und stellt den Bebauungsplan Nr. 69 auf. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine erhöht liegende, bisher unbebaute Grünfläche, der sogenannte *Erdbeerberg*. Die Abbildungen Nr. 1 und Nr. 2 zeigen die Lage des Plangebietes (PG) im Stadtgebiet von Schwentidental westlich der Bundesstraße B76. Der *Erdbeerberg* befindet sich südlich der Dieselstraße, nördlich der Gutenbergstraße und östlich der Carl-Zeiss-Straße und ist ringsherum von vollflächiger Bebauung umgeben. Südlich des Gebietes verläuft die Bahnlinie Preetz-Kiel. Die Freifläche (Flur 2, s. Abb. 5) im Bereich des *Erdbeerberges* im Kerngebiet des *Ostseeparks* stellt sich als blüten- und insektenreiche Brachfläche mit trockener Gras- und Staudenflur, einem waldähnlichen Bereich und weiteren Gehölzen und Gebüsch dar.

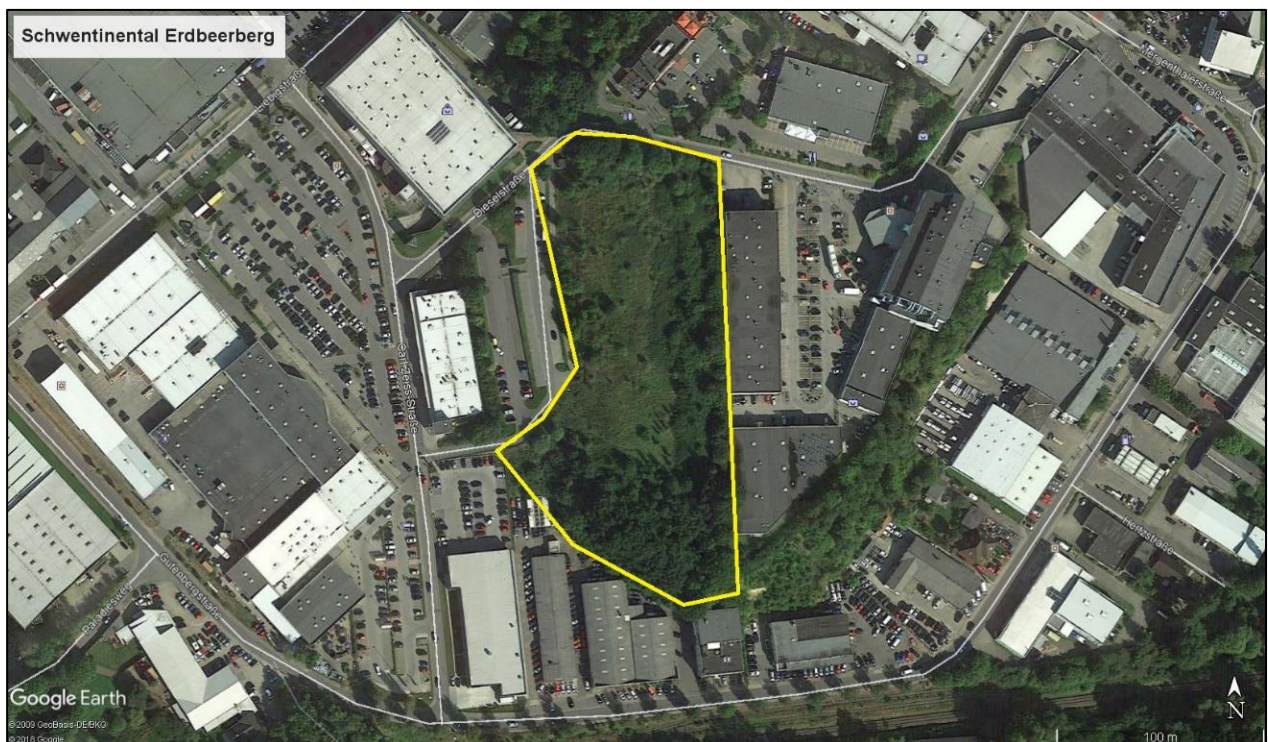


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes *Erdbeerberg* im Ostseepark Schwentidental (Quelle: Google Earth)



Abbildung 2: Luftbild mit der Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: Google Earth)

Als Bestandteil der Planungsunterlagen ist die Erstellung eines Artenschutzberichtes notwendig, der hiermit vorgelegt wird. Darin erfolgt die Bearbeitung der Artenschutzbelange des BNatSchG auf der Grundlage einer „vertiefenden“ Potenzialabschätzung.

2. *Rechtliche Rahmenbedingungen*

Im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG spielen die Belange des Artenschutzes bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in der Bauleitplanung eine besondere Rolle. Eine gesonderte Betrachtung der möglichen Auswirkungen des B-Plans Nr. 69 auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Artenschutzbericht. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten ist es die zentrale Aufgabe der Betrachtungen, im Rahmen einer vorgezogenen Konfliktanalyse mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote ausgelöst werden können.

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG (in der letzten Fassung vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist), wobei die europäischen Rahmenregelungen (FFH-RL und VSchRL) zu beachten sind.

Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet. § 44 (5) BNatSchG weist auf die

unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei zulässigen Eingriffen hin. § 45 (7) BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als **besonders geschützt** gelten:

- a) Arten des Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Arten in Anlage 1, Spalte 2 der Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung) und
- c) alle europäischen Vogelarten.

Bei den **streng geschützten** Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- c) Anlage 1, Spalte 3 der Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung).

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die Auswirkungen der aktuellen Planungen auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. Die „prüfungsrelevante Artkulisse für den speziellen Artenschutzbeitrag“ setzt sich aus den im Vorhabenraum potenziell vorkommenden europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zusammen.

3. Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der *Erdbeerberg* im Plangebiet Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ befindet sich im Ortsteil Raisdorf im südlichen Stadtgebiet von Schwentinental. Inmitten der gewerblichen Bebauung *Ostseepark* wurde dieses Areal zwischen *Carl-Zeiss-Straße*, *Dieselstraße* und *Gutenbergstraße* bislang offengelassen. Das Gelände steigt dort von Westen und Süden her hinter den Gewerbebauten stark an. Die Fläche ist ca. 2 ha groß. Es handelt sich um eine relativ blüten- und insektenreiche Brachfläche mit eingebetteten Gehölzstrukturen inmitten einer intensiv baulich genutzten Umgebung. Als Gehölzpflanzen sind unter anderem Weißdorn, Schlehe, Wildrose, Obstgehölze und Brombeere vertreten. In den Randbereichen haben sich breitere sehr dichte Gehölzsäume entwickelt. Die an der östlichen und südlichen Peripherie befindlichen Gehölzstrukturen sind laut UNB als Knicks i. S. von § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i. V. mit § 30 (2) BNatSchG anzusprechen. Die Knickgehölze sind auffallend dicht und undurchdringlich entwickelt, der südliche Gehölzbereich mit Knick stellt sich insgesamt als waldähnlicher Bestand dar. Durch die erhöhte Exposition, die Größe der offenen Fläche des *Erdbeerberges* und die fast

undurchdringlichen Gehölzsäume ist hier ein reich strukturierter, gut besonnener und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.

Der *Erdbeerberg* ist durch die umgebende geschlossene Bebauung (Gebäude, Stellplatzflächen, Straßen) praktisch isoliert von anderen naturnahen Landschaftselementen. Von den weiter entfernten gehölzdomierten Bereichen, Waldarealen und naturnahen Gewässern (z.B. im Osten und Süden) ist der *Erdbeerberg* durch die Gutenbergstraße und die Bahntrasse getrennt. Einen Eindruck von der Situation vor Ort vermitteln die Bilder Nr. 1-8.



Bild 1: Brache mit trockenen Gras- und Staudenfluren, locker von Gehölzen bestanden



Bild 2: Randlicher Gehölzmantel, davor dichtes Brombeergebüsch mit hohem Gras



Bild 3: Gras- und Staudenflur, im Bildhintergrund der Gehölzmantel am westlichen Hang



Bild 4: Der *Erdbeerberg* steigt von Westen nach Osten und von Süden nach Norden an, Blick von Westen her



Bild 5: Blick von Südosten her, vom Autohaus an der Gutenbergstraße zum Erdbeerberg



Bild 6: Eine Treppe und ein Fußweg führen durch die Gehölzkulisse im Norden des Erdbeerberges entlang der Dieselstraße



Bild 7: Blick von Westen her auf den von Gehölzen bestandenen Hang.



Bild 8: Blick aus der Nordwestecke nach Süden, links im Bild hinter der baulichen Einrichtung der Hang mit Gehölzen

4. Methodik

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Prüfschritte erfolgt in enger Anlehnung an LBV-SH & AFPE (2016).

4.1 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der Wirkung des Vorhabens zu betrachten sind. In einem ersten Schritt wird zunächst ermittelt, welche Arten aus artenschutzrechtlichen Gründen für die vorliegende Prüfung relevant sind.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG sind zwingend alle *europarechtlich* geschützten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführten Arten und zum anderen alle **europäischen Vogelarten**

(Schutz nach VSchRL). Die lediglich nach nationalem Recht besonders geschützten und streng geschützten Arten können aufgrund der Privilegierung von zulässigen Eingriffen gemäß § 44 (5) BNatSchG von der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgenommen werden, d. h. sie spielen im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG und hinsichtlich einer möglichen Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG im vorliegenden Fall keine Rolle.

In einem zweiten Schritt können unter den oben definierten Arten all jene Arten ausgeschlossen werden, die im Untersuchungsgebiet bzw. in den vom Eingriff betroffenen Grünflächen und Gehölzbeständen nicht vorkommen oder die gegenüber den vorhabensspezifischen Wirkfaktoren als unempfindlich gelten. Für die verbleibenden relevanten Arten schließt sich eine art- bzw. gildenbezogene Konfliktanalyse an.

4.2 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten, gemäß der durchgeführten Relevanzprüfung näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der Art. 12 und 13 FFH-RL und Art. 5 EU-VSRL eintreten. In diesem Zusammenhang können gem. § 44 (5) BNatSchG Vermeidungs- und spezifische Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorgesehen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder Beeinträchtigungen zumindest minimiert werden.

In der artbezogenen Wirkungsprognose werden die projektspezifischen Wirkfaktoren (hier: insbes. der anlagebedingte Lebensraumverlust) den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, welche der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die relevanten Arten zutreffen bzw. zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Konfliktanalyse werden in Kap. 8 zusammengefasst.

4.3 Datengrundlage

Zur Ermittlung von Vorkommen prüfrelevanter Arten im Betrachtungsgebiet wurden die folgenden Unterlagen ausgewertet bzw. folgende Quellen abgefragt:

- Abfrage der WinArt-Datenbank (Art-Kataster LLUR, November 2018) mit folgendem Ergebnis: (artenschutzrechtlich relevante) Vorkommen von Laubfrosch, Moorfrosch und Kammmolch ca. 250 - 400 m südwestlich des PG, jeweils ältere Nachweise von 2002/2003. Die Ergebnisse sind in Abbildung 4 dargestellt.
- Auswertung der gängigen Werke zur Verbreitung von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten in Schleswig-Holstein (v. a. ARBEITSKREIS LIBELLEN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2015, KOOP & BERNDT 2014, BORKENHAGEN 2011 und 2014, BROCK et al. 1997, FÖAG 2007, 2011 UND 2013, GÜRLICH 2006, JACOBSEN 1992, KLINGE & WINKLER 2005, KLINGE

2003 UND 2014, JÖDICKE & STUHR 2007 sowie unveröff. Verbreitungskarten der Arten des Anhangs IV FFH-RL des BfN und unveröff. Verbreitungskarte der Haselmaus in Schleswig-Holstein (LANU & SN 2008 sowie LLUR 2018)). Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten und hochgradig spezialisierten Pflanzenarten ist in Schleswig-Holstein normalerweise auszuschließen, da deren kleine Restvorkommen in der Regel bekannt sind und innerhalb von Schutzgebieten liegen.

- Ergebnisse der Geländebegehungen vom 13.06., 02.07., 19.07. und 26.08.2018.

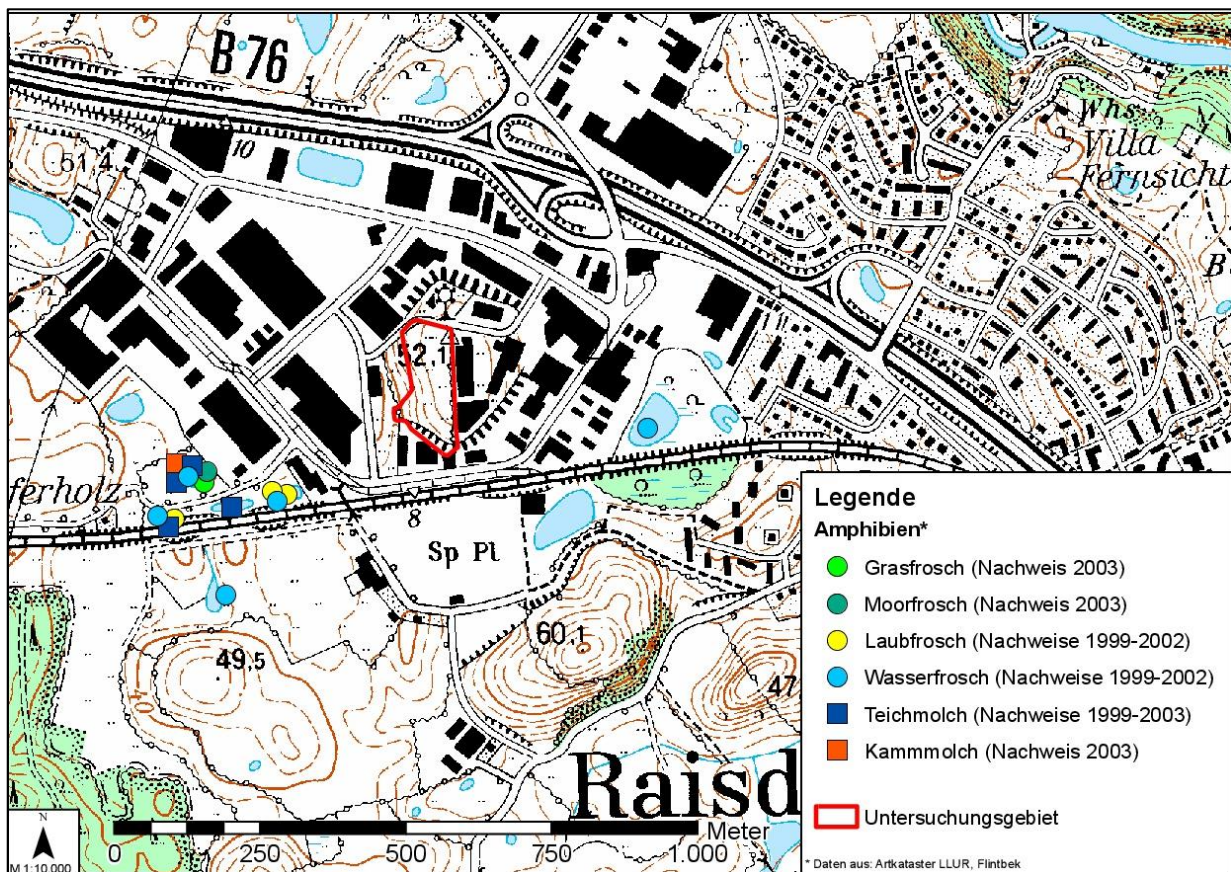


Abbildung 4: Ergebnisse der Datenabfrage (Artkataster LLUR, November 2018)

4.3.1 Faunistische Potenzialanalyse

Die faunistische Potenzialanalyse hat zum Ziel, im Rahmen einer oder mehrerer ausführlicher Geländebegehungen die im Untersuchungsgebiet vorhandene Lebensraumausstattung mit den artspezifischen Habitatansprüchen in Beziehung zu setzen und ein mögliches Vorkommen von relevanten Arten abzuleiten. Sie ergänzt die Ergebnisse der Datenauswertung und der Geländebegehungen. Im vorliegenden Fall erfolgte eine faunistische Potentialanalyse für den **Brutvogelbestand**, die **Fledermausfauna** und das **Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers**, die jeweils durch ergänzende Untersuchungen vertieft wurden. Weiter werden das mögliche Vorkommen von **Moorfrosch**, **Laubfrosch** und **Kammolch**, der **Haselmaus** und der **Zauneidechse** erörtert.

4.3.2 Durchgeführte Untersuchungen

Zur Abschätzung des potentiellen Artvorkommens europarechtlich geschützter Tierarten fanden im PG am 13.06., 02.07., 19.07. und 26.08.2018 vier Geländebegehungen statt.

4.3.2.1 Geländeerfassung Fledermäuse

In enger Anlehnung an die Vorgaben von BRINKMANN (1998) erfolgte die Erfassung der Fledermausfauna mittels Detektorbegehungen und ergänzendem Einsatz von sog. Horchboxen (stationäre Erfassungssysteme) an verschiedenen Standorten innerhalb des PG als auch angrenzend, um Erkenntnisse über Aktivitätsdichten an potenziell hochwertigen Fledermauslebensräumen (Gehölzbestände) zu gewinnen. Dazu wurden am 02. & 19.07. sowie am 26.08.2018 drei Geländebegehungen durchgeführt, bei denen der Fledermausbestand von Beginn der Dämmerung bis etwa gegen Mitternacht unter Einsatz eines sog. Ultraschalldetektors erfasst wurde. Ergänzend kamen jeweils vier Horchboxen zum Einsatz.

Neben der Ermittlung von Artbestand und Raumnutzung wurde gezielt nach Hinweisen auf Sommerquartiere der lokalen Fledermausgemeinschaft gesucht.

Mit Horchboxen lassen sich die Aktivitäten der Fledermäuse mittels eines Detektors und eines MP3-Players (TREKSTORE) automatisch aufzeichnen. Der Horchboxen-Einsatz hatte zum Ziel, Aktivitätsdichten von Fledermäusen an vorher ausgewählten Standorten aufzuzeichnen und Hinweise auf das mögliche Artenrepertoire zu liefern. Er kann jedoch zu keiner belastbaren Artdiagnose genutzt werden. Mit einiger Erfahrung ist jedoch zumindest die Zuordnung der aufgezeichneten Aktivitäten zu einer Fledermausgattung möglich.

Die Ergebnisse der Felduntersuchungen werden im vorliegenden Falle mit einer faunistischen Potentialanalyse kombiniert (s. u.), welche die Habitatausstattung des Gebietes mit den

ökologischen Ansprüchen verschiedener Arten in Bezug setzt und so ein potenzielles Vorkommen von Arten ableitet. Für die Gruppe der Fledermäuse kann so die Situation z. B. im Hinblick auf unterschiedliche Quartiernutzungen recht gut beurteilt werden.

Die Standorte der abgestellten Horchboxen sind in Abbildung 5 dargestellt, die Ergebnisse der Fledermauserfassungen finden sich in den Tabellen 1 und 2.

4.3.2.2 Bestandsermittlung Brutvögel

Der Brutvogelbestand wurde auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den vier Geländebegehungen (s.o.) mittels einer avifaunistischen Potentialanalyse ermittelt.

4.3.2.3 Bestandsermittlung Nachtkerzenschwärmer

Eine Kartierung des im Anhang IV der FFH- Richtlinie geführten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) erfolgte gemäß HVA-FStB (ALBRECHT et al. 2014) anhand der Suche nach den Entwicklungsstadien des Falters, den Raupen. Nur so sind gesicherte Entwicklungsnachweise zu erbringen. Die einzige sinnvolle Nachweismethode für den Nachtkerzenschwärmer im Rahmen von naturschutzfachlichen Prüfungen (LANGE & WENZEL 2004) ist die Suche nach den Raupen. Dazu sind zwei Begehungen im Juli in einem zeitlichen Abstand von zwei Wochen durchzuführen.

Die Raupen sind nur auf wenige Pflanzenarten als Nahrung spezialisiert (z.B. WEIDEMANN & KÖHLER 1996). Das Nahrungsspektrum umfasst ausschließlich Arten aus der Gruppe der Nachtkerzen (*Oenothera spec.*) und Weidenröschen (*Epilobium spec.*), so dass eine zielgerichtete Suche der Raupen im Gelände möglich ist. Sie sitzen tagsüber offen an der Nahrungspflanze, wobei insbesondere bei großen Raupen das typische Fraßbild, die weitgehend entlaubte Nahrungspflanze, optisch gut und meist schon aus größerer Entfernung zu erkennen ist. Allerdings können auch Raupen des Mittleren Weinschwärmers (*Deilephila elpenor*) syntop an den Weidenröschenarten vorkommen, so dass erst über den direkten Raupennachweis eine abgesicherte Fundaussage getroffen werden kann. Der Lebensraum ist deshalb vor allem in Hochstauden- und Ruderalfluren zu suchen. Vor einer gezielten Raupensuche ist deshalb eine Geländebegehung zur Identifizierung von Vorkommen der potentiellen Raupennahrungspflanzen erforderlich (ALBRECHT et al. 2014). Das Untersuchungsgebiet wurde demzufolge zunächst anhand einer umfassenden Begehung Mitte Juni auf geeignet erscheinende Vorkommen potentieller Nahrungspflanzen geprüft. Die erste Raupenkartierung erfolgte am 29.06.18, die zweite Raupenkartierung am 14.07.2018. Am 09.08.2018 wurde aufgrund des ungewöhnlichen Witterungsverlaufs des Jahres 2018 der Standort außerplanmäßig ein drittes Mal aufgesucht. Das Untersuchungsgebiet wurde, soweit es die teilweise dichten Brombeergebüsche zuließen, flächig begangen und die teils umfangreichen Bestände des Zottigen Weidenröschens nach Fraßspuren und Raupen

abgesucht. Teils wuchsen größere Bestände des Zottigen Weidenröschens innerhalb dichter Brombeergestrüppe, so dass die visuelle Suche mit Hilfe eines Fernglases durchgeführt werden musste (KOLLIGS 2018).

4.3.2.4 Bestandsermittlung Zauneidechse

Am 13.06., 02.07., 19.07. und 26.08.2018 -also zur Aktivitätszeit der Zauneidechse- wurden umfangreiche Geländebegehungen mit einer gezielten Suche nach Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Ferner fanden am 29.06., 14.07. und 09.08.2018 drei ergänzende Geländebegehungen im Rahmen der Nachtkerzenschwärmerkartierung im Planungsraum statt, während der ebenfalls auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse geachtet wurde.

5. Bestand

5.1 Fledermäuse

5.1.1 Artenspektrum und Raumnutzungsverhalten



In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und darüber hinaus auch als Arten des Anh. IV FFH-RL nach *europäischem Recht* als streng geschützt.

Im Bereich des *Erdbeerberges* im B-Plangebiet Nr. 69 wurden im Zuge der ersten nächtlichen Detektorerfassung die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*), der **Große Abendsegler** (*Nyctalis noctula*) und die **Mückenfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) jeweils mit einzelnen Kontakten festgestellt. Die zweite Detektorerfassung ergab überhaupt keinen Fledermauskontakt. Auch während der dritten Fledermauserfassung im August konnte nur die Zwerg- und Mückenfledermaus im PG bzw. das PG überfliegend nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus gilt in Schleswig-Holstein als ungefährdet, der Große Abendsegler gehört zu den landesweit gefährdeten Arten (RL SH „3“), die Mückenfledermaus wird auf der Vorwarnliste (RL SH „V“) geführt.

Wie fledermauskundliche Erfassungen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben (z.B. BP Nr. 46 „Schreiberkoppel“, vgl. BIOPLAN 2018) zeigten, gehören zum Artenrepertoire im südlichen Ortsteil von Schwentinental auch Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*, (RL SH 3) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*, (RL SH 3), außerdem Fledermäuse aus den Gattungen *Myotis/Plecotus*.

5.1.2 Ergebnisse der Horchboxen

Die insgesamt 12 im Plangebiet ausgebrachten Horchboxen (vgl. Tab. 1) bestätigen die („sehr dürftigen“) Ergebnisse der Detektorbegehungen und belegen sehr geringe Aktivitäten. Lediglich acht der 12 Horchboxen zeichneten vereinzelte Rufe von *Pipistrellus*-Fledermäusen (hier vermutlich von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus) und des Großen Abendseglers.

Es ist somit davon auszugehen, dass der *Erdbeerberg* nur von einzelnen Individuen (in erster Linie vermutlich der Zwergfledermaus) gelegentlich aufgesucht wird und keine besondere Bedeutung für Fledermäuse als Jagdhabitat oder Quartierstandort besitzt. Abgesehen von einer potenziellen Nutzung von Tagesverstecken in geeigneten Bäumen und vereinzelt Jagdaktivitäten ist ein besonderer Bezug zum *Erdbeerberg* selbst für die Zwergfledermaus nicht erkennbar. Ergiebige Jagdhabitats dürften sich außerhalb des Gewerbeparks z.B. im Osten und Süden befinden. Zwerg- und Mückenfledermaus gehören zu den typischen Siedlungsfledermausarten, ihre Quartiere sind außerhalb des „Erdbeerberges“ in geeigneten Gebäuden im Siedlungsraum von Schwentinental zu erwarten. Zwar nutzt die Zwergfledermaus theoretisch auch Spaltenquartiere in Bäumen als Wochenstubenstandort, dies wird allerdings im Erdbeerberg aufgrund der geringen Aktivitätsdichte ausgeschlossen. Der Große Abendsegler ist bezieht ausschließlich in Bäumen Quartiere.

In älteren Bäumen im PG sind zwar Höhlen vorhanden, in denen eine potenzielle Eignung für Wochenstubenquartiere baumbewohnender Fledermausarten (z.B. Großer Abendsegler) gegeben sein könnte, allerdings wird eine sommerliche Großquartiernutzung dieser Höhlen durch Fledermäuse auf Grund der festgestellten geringen Individuenzahlen ausgeschlossen. Auch ist es sehr unwahrscheinlich, dass der Große Abendsegler im PG Winterquartiere in geeigneten Höhlen stärkerer Bäume bezieht (in Bäumen ab 50 cm Durchmesser).



Abbildung 5: Standorte Nr. 1 – 4 der im Juli und August 2018 im B-Plangebiet Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark, *Erdbeerberg*“ ausgebrachten Horchboxen

Tabelle 1: Ergebnisse der ausgebrachten Horchboxen

(ausgedrückt in Anzahl aufgezeichneter Aktivitäten pro Ausbringungszyklus (jeweils eine ganze Nacht))
 Pip = Art der Gattung *Pipistrellus* ZF= Zwergfledermaus oder MF Mückenfledermaus oder, zum Teil auch RF
 Flughautfledermaus mögl.

HB = Horchbox, k.K. = keine Kontakte

Abundanzklassen nach LANU (2008):

Abundanzklasse	Aktivität		Abundanzklasse	Aktivität
0	keine		3 – 10	gering
1 – 2	sehr gering		11 – 30	mittel
Horchboxen-Standort Nr.	02.07.2018	19.07.2018	26.08.2018	
HB1	2 x Pip Σ = 2 → sehr gering	4 x Pip, 1 x AS Σ = 5 → gering	2 x Pip Σ = 2 → sehr gering	
HB2	1 x Pip Σ = 1 → sehr gering	1 x Pip, 1 x AS Σ = 2 → sehr gering	k.K. Σ = 0 → keine	
HB3	2 x Pip, 1 x AS Σ = 3 → gering	3 x Pip Σ = 3 → gering	3 x Pip Σ = 3 → gering	
HB4	k.K. Σ = 0 → keine	k.K. Σ = 0 → keine	k.K. Σ = 0 → keine	

Tabelle 2: Im Erdbeerberg im B-Plangebiet Nr. 69 nachgewiesene und potenziell auftretende Fledermausarten

RL SH: Gefährdungstatus in Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014)

Gefährdungskategorien: - = ungefährdet, 3 = gefährdet, D = Daten defizitär, V = Art der Vorwarnliste

p = Potentielles Vorkommen, J = Jagd, SQ = Sommerquartier, WiQ = Winterquartier

Streng geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG FFH-RL: Art des Anhang IV der FFH-RL

Art	RL SH	FFH-RL	Vorkommen im UG
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	IV	Mit insgesamt sieben Kontakten während drei Detektorerfassung nachgewiesen und vermutlich auch über die Horchboxen als <i>Pipistrellus</i> -Art erfasst. Typische Siedlungsfledermaus. Anderenorts in Schwentinental vermehrt nachgewiesen (BIOPLAN 2018). Gelegentliche Jagdaktivitäten (keine essentiellen Jagdhabitats betroffen). Vereinzelt sommerliche Tagesquartiernutzung in Bäumen möglich, keine Großquartiere im PG. Kein engerer Bezug zum PG erkennbar. pSQ, J
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	IV	Mit einem Kontakt nachgewiesen und möglicherweise auch über die Horchboxen als <i>Pipistrellus</i> -Art erfasst. Anderenorts in Schwentinental vermehrt nachgewiesen (BIOPLAN 2018). Überwiegend Gebäudefledermaus mit i. d. R. individuenstärkeren Quartieren als Zwergfledermaus. Keine Großquartiere im PG, vereinzelt sommerliche Tagesquartiernutzung in Bäumen möglich, gelegentliche Jagdaktivitäten (keine essentiellen Jagdhabitats betroffen). Kein engerer Bezug zum PG erkennbar.

Art	RL SH	FFH-RL	Vorkommen im UG
			pSQ, J
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	IV	Baumfledermaus, ein einzelner Kontakt eines jagenden Abendseglers während einer der drei Detektorerfassungen, insgesamt drei Nachweise auf den Horchboxen, keine Großquartiere, allenfalls vereinzelt Tagesquartiernutzung in den Bäumen möglich, Winterquartiernutzung in Höhlen älterer Bäume (ab 50 cm Durchmesser) unwahrscheinlich. Gelegentliche Jagdaktivitäten im PG (keine essentiellen Jagdhabitats betroffen), kein engerer Bezug zum PG erkennbar. pSQ, pJ

Kurzbewertung: Der *Erdbeerberg* ist eine bislang unbebaute naturnahe Fläche im Gewerbegebiet *Ostseepark*. Das teils halboffene und teils von verschiedenen Gehölzen und Bäumen bestandene Areal weist von seiner Struktur her eine potenzielle Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse auf, besitzt aber offenbar, wahrscheinlich auf Grund der isolierten Lage, nur eine sehr geringe Bedeutung für die lokale Fledermausfauna. Es wurde eine sehr geringe Aktivitätsdichte nachgewiesen. Offensichtlich wird das Gebiet nur gelegentlich von einzelnen Individuen der Zwerg- und Mückenfledermaus bzw. vom Großen Abendsegler aufgesucht.

Insgesamt kommt dem PG als Fledermauslebensraum eine **geringe Bedeutung (Wertstufe II** in einem 5-stufigen Bewertungssystem) zu.

5.2 Brutvögel



Insgesamt treten im Planungsraum potenziell **30 Brutvogelarten** auf, von denen **12 Arten (und 4 Arten außerhalb) konkret nachgewiesen** wurden (vgl. Tab. 3). Dabei setzt sich das Artenrepertoire vor allem aus typischen Vogelarten der Siedlungsränder und der Knicklandschaft zusammen. Die unterschiedlich dicht entwickelten Gehölzstrukturen in Verbindung mit

Gras- und Staudenfluren bieten überwiegend relativ anspruchslosen und störungstoleranten Arten Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitat. Gebäudebrüter, die potenzielle Nistplätze in den umliegenden Gebäuden am Rande des *Erdbeerberges* (s. Bild Nr. 8) nutzen, erscheinen auf dem *Erdbeerberg* zur Futtersuche. Auf dem *Erdbeerberg* selbst gibt es keine Gebäude. Wenngleich keine dieser Vogelarten derzeit in der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins (KNIFF et al. 2010) als gefährdet eingestuft wird, benennt die „neue“ Rote Liste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) den **Bluthänfling** als gefährdet (RL D „3“) und listet

Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz auf der Vorwarnliste „V“ (RL D „V“) auf. Alle (potenziell) vorkommenden Brutvogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Es dominieren häufige und weitgehend anspruchslose Gehölzfreibrüter. Charakterarten sind **Heckenbraunelle, Amsel, die verschiedenen Grasmücken und Zilpzalp**. In älteren Gehölzstrukturen des PG können auch Gehölzhöhlen- und –halbhöhlenbrüter wie verschiedene **Meisenarten** brüten. Als typische halboffen brütende Vogelarten sind **Dorngrasmücke** und **Sumpfrohrsänger** vertreten. Unter den typischen Offenlandbrütern tritt potenziell der **Fasan** auf.

In Schleswig-Holstein bestandsgefährdete Arten oder solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie treten im PG nicht auf

Tabelle 3: Im B-Plangebiet Nr. 69 („Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“) der Stadt Schwentinental nachgewiesene (und potenziell vorkommende) Brutvogelarten

RL SH: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste (KNIEF et al. 2010), RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015), Leitarten nach FLADE (1994)
 Gefährdungsstatus: 3 = gefährdet, V = Art der Vorwarnliste, § = besonders geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG; §§ = streng geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
 + = nachgewiesenes Vorkommen; (+) = nachgewiesenes Vorkommen außerhalb der B-Plangebietes, pot. = potenziell vorkommend

Art	RL SH	RL-D	Schutz	Bemerkungen
Sturmmöwe <i>Larus canus</i>			§	(+) Nistplatz auf Dächern (außerhalb) anzunehmen
Latimore <i>Chroicocephalus ridibundus</i>			§	(+) Nistplatz auf Dächern (außerhalb) anzunehmen
Fasan <i>Phasianus colchicus</i>			--	pot. Neozoe
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>			§	+ vereinzelt in verschiedenen Gehölzen
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>			§	(+) Nischenbrüter, auch an Gebäuden
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>			§	+ häufig in verschiedenen Gehölzen
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>			§	+ häufig in verschiedenen Gehölzen
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>			§	pot. häufig in verschiedenen Gehölzen

Art	RL SH	RL-D	Schutz	Bemerkungen
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>		V	§	pot. vereinzelt in verschiedenen Gehölzen
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>		V	§	pot. Halbhöhlenbrüter
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochrusus</i>			§	(+) Gebäudebrüter
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>			§	pot. vereinzelt in verschiedenen Gehölzen
Amsel <i>Turdus merula</i>			§	+ häufig in verschiedenen Gehölzen
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>			§	+ vereinzelt in Gebüsch
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>			§	+ häufig in verschiedenen Gehölzen
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>			§	pot. vereinzelter Brutvogel in dichten Gebüschnitten
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>			§	+ halboffen brütende Art, typischer Vogel der Knicklandschaft
Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>			§	+ typischer Vogel der Knicklandschaft
Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>			§	+ halboffen brütende Art in Hochstaudenvegetation
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>			§	pot. In Gehölzen
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>			§	+ vereinzelt am Rande verschiedener Gehölze
Kohlmeise <i>Parus major</i>			§	pot. häufig in verschiedenen Gehölzen
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>			§	+ häufig in verschiedenen Gehölzen
Sumpfmeise <i>Parus palustris</i>			§	pot. Leitart der Buchenwälder

Art	RL SH	RL-D	Schutz	Bemerkungen
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>			§	pot. vereinzelt in verschiedenen Gehölzen
Elster <i>Pica pica</i>			§	+
Rabenkrähe <i>Corvus cornix</i>			§	pot.
Gimpel <i>Pyrrhula pyrrhula</i>			§	pot. vereinzelt in verschiedenen Gehölzen
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>			§	pot.
Feldsperling <i>Passer montanus</i>		V	§	pot. vereinzelt an Gebäuden, in Baumhöhlen oder Nistkästen
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>			§	pot. Häufigste Vogelart Schleswig- Holstein
Bluthänfling <i>Carduelis flammea</i>		3	§	pot. vereinzelt in dichten Gehölzen
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>			§	pot. in Gehölzen
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>			§	pot. vereinzelt in offeneren Bereichen
Summe nachgewiesener (und potenziell) auftretender Brutvogelarten im Erdbeerberg 30 (davon 12 Arten nachgewiesen) (+4 außerhalb)				
Summe landesweit gefährdeter Arten: 0				
Summe streng geschützter Arten: 0				

Kurzbewertung: Die Brutvogelgemeinschaft des Erdbeerberges spiegelt das typische Artenspektrum im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur Agrarlandschaft wieder. Zwar handelt es sich in erster Linie um störungstolerante häufige Arten, allerdings ist der Vogelbestand mit Blick auf die „Insellage“ des Gebiets im Gewerbegebiet als recht artenreich zu bezeichnen. Charakteristisch sind verschiedene häufige Vogelarten der Knicklandschaft. In den artenreich ausgeprägten Gehölzen mit verschiedenartigen Sträuchern, Gebüsch und Bäumen stehen zahlreiche Nistmöglichkeiten für die Gehölzfrei- und -höhlenbrüter zur Verfügung, die von überwiegend anspruchslosen und störungstoleranten Arten in durchschnittlicher Dichte besiedelt werden. Die Hochstaudensäume bereichern das Nistplatzangebot. Hervorzuheben sind Brutvorkommen der Dorngrasmücke und des Sumpfrohrsängers, die beide in halboffenen Habitaten brüten. Mit dem Bluthänfling kommt

potenziell eine deutschlandweit gefährdete Art vor. Potenziell treten auch Grauschnäpper, Gartenrotschwanz und Feldsperling als Arten der bundesweiten Vorwarnliste „V“ auf. Außerdem erscheinen zur Nahrungssuche verschiedene Gebäudebrüter der umliegenden Bebauung (Brutplätze außerhalb des Erdbeerberges), bei denen es sich um typische und störungsunempfindliche Siedlungsarten handelt. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als **mittel (mittlere Wertstufe III** in einem 5-stufigen Bewertungssystem) einzuordnen.

5.3 *Nachtkerzenschwärmer*

Als potentielle Nahrungspflanze konnten teils umfangreiche Bestände des Zottigen Weidenröschens (*Epilobium hirsutum*) aufgefunden werden. Diese wuchsen sowohl in den aufkommenden Brombeergestrüppen als auch von hochwüchsigen Gräsern dominierten Bereichen. Dabei handelt es sich um potentiell gut geeignete Habitate für den Nachtkerzenschwärmer. Es wurden jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers festgestellt, da weder Raupenfunde gelangen, noch Fraßspuren festgestellt werden konnten (KOLLIGS 2018). Die blütenreiche Fläche des *Erdbeerberges* ist allerdings Lebensraum einiger verbreiteter Tagfalterarten wie z.B. *Maniola jurtina* (Großes Ochsenauge), *Aphantopus hyperantus* (Schornteinfeger), *Polyommatus icarus* (Hauhechelbläuling) und *Lycaena phlaeas* (Kleiner Feuerfalter).

Der Nachtkerzenschwärmer wurde im PG *Erdbeerberg* nicht nachgewiesen.

5.4 *Amphibien*



Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Potenziell als Amphibienlebensraum geeignete Gewässer sind außerhalb im Osten (rund 300 m entfernt jenseits der Gutenbergstraße), im Südwesten (rund 250 m entfernt) und im Süden (rund 170 m jenseits der Bahn) vorhanden. Im Artkataster des LLUR (Abfrage November 2018) liegen Nachweise von drei artenschutzrechtlich bedeutenden Anhang IV -Arten vor: **Kammolch** (ebenfalls im Anhang II gelistet, RL-SH „V“), **Moorfrosch** (RL-SH „VI“, besondere Verantwortung Schleswig-Holsteins) und **Laubfrosch** (RL-SH“3“) in ca. 250 – 400 m Entfernung südwestlich des PG, außerhalb des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft.

Mit dem Auftreten von Amphibien im Plangebiet *Erdbeerberg* ist allerdings nicht zu rechnen, da potenziell geeignete Landlebensräume (Sommer- und Winterverstecke) gewässernah z.B. in Gehölzen, Knicks, am Bahndamm und im Grünland vorhanden sind und die Tiere nicht

veranlasst sein werden, Straßen sowie Gewerbeflächen zu überqueren, um zum *Erdbeerberg* zu gelangen.

Es wird davon ausgegangen, dass Moorfrosch, Laubfrosch und Kammmolch im PG Erdbeerberg nicht auftreten.

5.5 Haselmaus



Die **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*, RL SH „2“,) gehört in Schleswig-Holstein zu den stark gefährdeten Arten (BORKENHAGEN 2011 & 2014) und außerdem auch zu den streng geschützten heimischen Tieren gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (FFH-Art-Code: 1341). Sie besiedelt Wälder unterschiedlichsten Typs, aber auch Feldhecken und Gebüsch werden in Schleswig-Holstein regelmäßig besiedelt (MEINIG et al. 2004).

Zur Verbreitung der Haselmaus liegt eine Karte zur Vorkommenswahrscheinlichkeit vor (SN 2008). Diese basiert auf Untersuchungen in den letzten Jahren, die vor allem im Rahmen der Aktion „Nussjagd“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein seit 2007 laufen sowie anderen bekannten Nachweisen seit 1990. Danach erstrecken sich nach derzeitiger Kenntnis die Vorkommen von der südöstlichen Landesgrenze nach Norden bis zur Linie Cismar – Plön – Segeberg – Wentorf. Außerhalb dieses Gebietes sind bisher nur sehr vereinzelt und zumeist vermutlich lokal begrenzte Vorkommen bestätigt worden, zum Beispiel im Aukrug. Das Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Kiel in einer Region mit mittlerer Vorkommenswahrscheinlichkeit (gemäß SN 2008), d.h. in einem Areal mit historischem Vorkommen, jedoch ohne dass die Art in der Region bisher bestätigt werden konnte. Auch nach neuesten Erkenntnissen gemäß LLUR (2018) sind für die Stadt Kiel keine aktuellen Nachweise der Haselmaus bekannt (vgl. Abb. 6). **Es wird davon ausgegangen, dass die Haselmaus im Untersuchungsgebiet derzeit nicht vorkommt.**

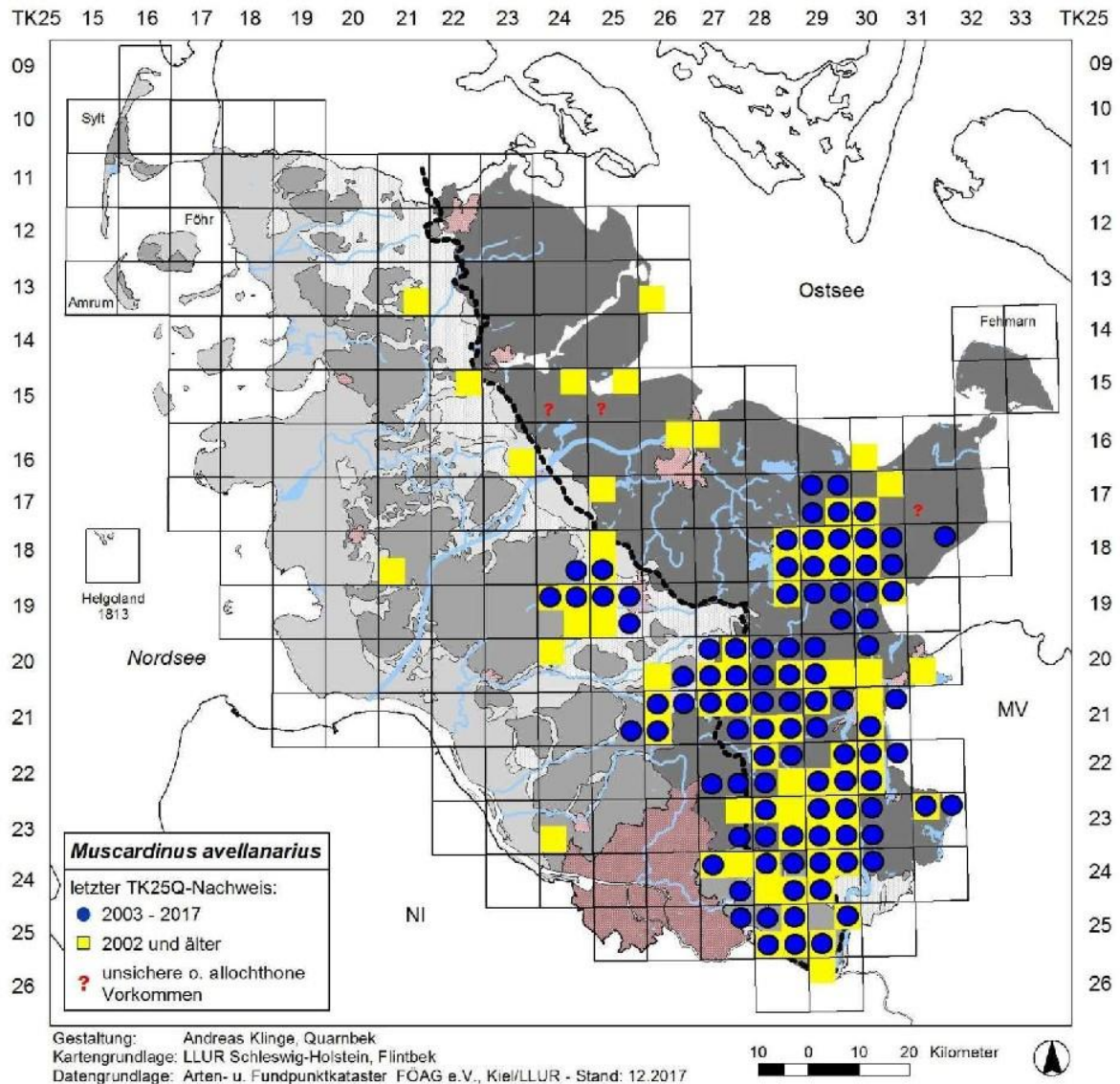


Abbildung 6: Haselmausnachweise und-verbreitung in Schleswig-Holstein (LLUR 2018)

5.6 Reptilien



Die in Schleswig-Holstein stark gefährdete **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*, RL SH „2“) besiedelt als Sekundärbiotope vor allem Sandtrockenrasen und –heiden, Bahndämme, trockene Ruderalfluren und Waldränder. Besonders häufig tritt die Art in Sandabgrabungen auf. Nur in geringerem Umfang werden Gärten, Wege- und Straßenränder sowie Knicks besiedelt. Für die Eiablage der Art ist das Vorhandensein von warmen, besonnten, grabbaren sandig-kiesigen Substraten ausschlaggebend.

Bei keiner der insgesamt sieben im Plangebiet durchgeführten Freilandbegehungen konnten Zauneidechsen oder Hinweise auf deren mögliches Vorkommen nachgewiesen werden. Auch in der WinArt-Datenbank des LLUR sind keine bekannten Vorkommen der Zauneidechse im Umfeld des Planungsgebietes hinterlegt. Das Ergebnis der Datenabfrage vom November 2018 ist in der Abb. 4 dargestellt.

Auf der Fläche fehlen darüber hinaus die für ein Vorkommen wesentlichen Trockenrasenelemente vollständig. Es handelt sich stattdessen um eine dichte Brachfläche mit trockenen Ruderal- und Grasfluren sowie dichten Sukzessionsgehölzen. Offene sandige Bereiche für die Eiablage oder besonnte halboffene Strukturen mit geeigneten Sonnplätzen (Lesesteinhaufen, Holzstubben etc.) fehlen nahezu vollständig. Die Fläche ist stattdessen dicht mit Grasfluren und Hochstauden sowie Sukzessionsgehölzen bewachsen (s. Abb. 1 bis 8), so dass die Lebensraumqualitäten für die Art als ungünstig einzuordnen sind. All diese Aspekte führen dazu, dass aus gutachterlicher Sicht **ein rezentes Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ausgeschlossen wird.**

6. Vorhabenbeschreibung

6.1 Geplantes Vorhaben

Die Stadt Schwentinental möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 69 die Bebauung des *Erdbeerbergs* im Kernbereich *Ostseepark* vorbereiten. Auf dem derzeit unbebauten Grünareal sollen Gebäude errichtet werden (vgl. Abb.3).

Für die Umsetzung des Planvorhabens werden in größerem Umfang trockene Gras- und Staudenfluren überplant. Es ist ferner von großflächigen Gehölzverlusten auszugehen. Für den Fall, dass einige Gehölzbestände erhalten werden, wird es durch die geplante heranrückende Bebauung zu einer Funktionsminderung kommen. In Abbildung 3 ist an der Grenze zwischen der Vorhabenfläche und dem bestehenden Autohaus ein schmaler Streifen als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt (vgl. Abbildung 3, NWP 2018).

6.2 Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust einer größeren Brache aus trockenen Gras- und Staudenfluren sowie durch die Rodung bzw. Funktionsminderung von Gehölzbeständen kommt es zum Verlust dieser Biotope und Strukturen in ihrer Funktion als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Aufenthaltsraum für verschiedene planungsrelevante Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse). Die Tiere können durch die bereits vorhandene vollflächige Bebauung der Umgebung nicht auf Nachbarflächen ausweichen.

7. Relevanzprüfung

7.1 Vorbemerkung

Wie in Kapitel 4.1 bereits erläutert, sind im Rahmen der Konfliktanalyse aus artenschutzrechtlicher Sicht alle **europäischen Vogelarten** sowie alle **Arten des Anhang IV** der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Unter Letzteren finden sich in Schleswig-Holstein Vertreter der Artengruppen **Farn- und Blütenpflanzen** (Kriechende Sellerie, Schierlings-Wasserfenchel, Froschkraut), **Moose** (*Hamatocaulis vernicosus*), **Säugetiere** (15 Fledermaus-Arten, Wolf, Biber, Fischotter, Hasel- und Birkenmaus sowie Schweinswal), **Reptilien** (Schlingnatter, Zauneidechse), **Amphibien** (Kammolch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Wechselkröte), **Fische** (Stör und Nordsee-Schnäpel), **Käfer** (vier Arten, u. a. Eremit), **Libellen** (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer), **Schmetterlinge** (Nachtkerzenschwärmer) und **Weichtiere** (Bachmuschel).

Für die große Mehrzahl der aufgeführten Artengruppen kann ein Vorkommen aufgrund der Ergebnisse der Standortanalyse, der gut bekannten Standortansprüche und Verbreitungssituation der einzelnen Arten unter Berücksichtigung der ausgewerteten Unterlagen und der Ergebnisse der Bestandserhebungen ausgeschlossen werden. Bei einer Vielzahl handelt es sich um Arten, die hohe Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und in Schleswig-Holstein nur noch wenige Vorkommen besitzen (z. B. die oben aufgeführten Pflanzen-, Reptilien-, Fisch-, Libellen-, Käfer- und Weichtier-Arten, Schweinswal, Wolf, Fischotter, Biber, Birkenmaus).

Vorkommen von **Nachtkerzenschwärmer**, **Moorfrosch**, **Laubfrosch** und **Kammolch** können nach den gegenwärtigen Erkenntnissen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen werden wie die **Haselmaus** und die **Zauneidechse** (s. Kap. 5.3, 5.4, 5.5 und 5.6).

Im zu betrachtenden Eingriffsgebiet konnten von den europarechtlich geschützten Arten des Anh. IV der FFH-RL die **Zwergfledermaus**, die **Mückenfledermaus** und der **Große Abendsegler** nachgewiesen werden (s. Kap. 5.1).

Das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG ist folglich im Rahmen der Konfliktanalyse für alle betroffenen Arten zu prüfen.

Die (potenziellen) Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind in Tabelle 4 aufgeführt. Darin wird auch noch einmal erläutert, ob sich für die jeweiligen Arten eine Prüfrelevanz ergibt. In der Konfliktanalyse werden demnach nur diejenigen Arten noch einmal näher betrachtet, für die in der Tabelle 4 auch eine Prüfrelevanz festgestellt wurde. Die ungefährdeten Vogel-Arten werden gemäß LBV-SH & AFPE (2016) im Zuge der Konfliktanalyse in Gilden zusammengefasst.

7.2 Europäische Vogelarten

Im *Erdbeerberg* im B-Plangebiet Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark“) in Schwentinental können als Ergebnis der faunistischen Potenzialanalyse in Verbindung mit den Freilanderhebungen **33 heimische Brutvogelarten** (ohne den Fasan, der als Neozoe gilt) potenziell vorkommen (s. Tabelle 3 und Kapitel 5.2). Zu prüfen sind prinzipiell alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten, sofern eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Plangebiets kann es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu Beeinträchtigungen von Bodenbrütern und Gehölzbrütern kommen. Gebäude, die als Brutplatz geeignet wären, sind im *Erdbeerberg* nicht vorhanden. Derzeit ist nicht bekannt, ob es in den Randbereichen auch zum Rückbau von baulichen Einrichtungen kommen wird. (z.B. Stromhäuschen oder Ähnliches, s. Abb. 8), diese eignen sich jedoch sehr wahrscheinlich nicht als Bruthabitat. Das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG ist im Rahmen der Konfliktanalyse für die betroffenen Arten zu prüfen.

Gemäß LBV-SH & AFPE (2016) kann für alle ungefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche eine Gruppenprüfung erfolgen; sie werden in Gilden (Gruppe von Arten mit vergleichbarer Brutbiologie und daher vergleichbaren vorhabenbedingten Auswirkungen) zusammengefasst und gemeinsam hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen betrachtet. Für Arten mit besonderen Habitatansprüchen (z. B. Koloniebrüter) oder gefährdete Arten hat eine artspezifische Einzelprüfung zu erfolgen. Landesweit gefährdete Arten treten im *Erdbeerberg* nicht auf und kolonieartigen Vorkommen (z.B. des Feldsperlings) werden ausgeschlossen.

Prüferelevanzen bestehen hier daher ausschließlich für die beiden Gilden der **Gehölzbrüter** (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter inkl. Nischenbrüter, zusammengefasst als Gehölzbrüter) und **Bodenbrüter** (innerhalb oder am Rande von Gehölzen), da diese planungsbedingt Brut- und Lebensstätten i. e. S. verlieren. Außerdem kann es zu Tötungen kommen, wenn die Arbeiten zur Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung zur Brutzeit der Tiere stattfinden.

7.3 Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Gemäß den Untersuchungen sind unter den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die **Zwergfledermaus**, **Mückenfledermaus** und der **Große Abendsegler** zu betrachten.

Auf Grund der festgestellten sehr geringen Aktivitätsdichten wird mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, dass in Bäumen des *Erdbeerberges* Großquartiere der Baumfledermäuse (Zwergfledermaus in Baumspalten, Großer Abendsegler in geräumigen Höhlen) angesiedelt sind. Großquartiere der Zwerg- und Mückenfledermaus (beide typische

Siedlungsfledermausarten) sind außerhalb des PG in Gebäuden im Siedlungsraum von Schwentental anzunehmen.

Trotz der sehr geringen Aktivitätsdichten kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen der genannten drei Arten in den älteren Gehölzen Tagesverstecke beziehen. Es wird zwar für unwahrscheinlich gehalten, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden, dass der Große Abendsegler in geeigneten Höhlen älterer Bäume (ab 50 cm Durchmesser) überwintert.

Tagesquartiere (und auch Balzquartiere) zählen nach LBV-SH & AfPE (2016) i. d. R. nicht zu den zentralen Lebens- und Fortpflanzungsstätten i. e. S.; sofern ihre Beseitigung keinen negativen Einfluss auf den Fortbestand der lokalen Populationen hat.

Der *Erdbeerberg* wird gelegentlich von Fledermäusen bejagt, allerdings weisen die Erfassungsergebnisse auf eine sehr geringe Aktivitätsdichte hin. Offensichtlich wird das Gebiet nur sporadisch von einzelnen Individuen der Zwerg- und Mückenfledermaus bzw. vom Großen Abendsegler aufgesucht. Eine essentielle Bedeutung des Jagdhabitats lässt sich daraus nicht ableiten.

Allerdings können bei der Gehölzentnahme Fledermäuse in ihren Baumquartieren getötet und verletzt werden.

Eine Prüfrelevanz wird daher für die (potenziell) in Bäumen zu erwartenden Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großer Abendsegler zugrunde gelegt.

Alle betrachteten Arten (Gruppen) werden mit Hinweis auf ihre Prüfrelevanz in der nachfolgenden Tabelle 4 noch einmal aufgeführt.

Tabelle 4: Zusammenfassung der betrachteten Arten (Gruppen) mit Hinweisen zur Prüfrelevanz

Hinweis: Im Zuge der Gildenbetrachtung (Brutvögel) kann es zu Mehrfachnennungen kommen

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Pflanzen	Keine Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten	nein
Amphibien	Keine Vorkommen, keine Gewässer im UG Kammolch (RL-SH „V“), Moorfrosch (RL-SH „V!“), und Laubfrosch (RL-SH „3“), kommen laut Artkataster in 250 - 400 m Entfernung vor. Ihr Erscheinen im <i>Erdbeerberg</i> mit allerdings mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.	nein
Reptilien	Keine Vorkommen von relevanten Arten Die Zauneidechse (RL-SH „2“) wird im Plangebiet ausgeschlossen.	nein
Sonstige Tiergruppen	Keine Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten Der Nachtkerzenschwärmer wurde nicht nachgewiesen	nein

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
(Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Krebse, Spinnen)		
Sonstige Säugetiere	Keine Vorkommen. Die Haselmaus (RL SH „2“) wird im Plangebiet ausgeschlossen.	nein
Fledermäuse (Anhang IV FFH-RL)	<p>Zwergfledermaus (RL SH -)</p> <p>Mückenfledermaus (RL SH „V“)</p> <p>Großer Abendsegler (RL-SH „3“)</p> <p>Im Plangebiet potenzielles Vorkommen von Einzelquartieren in Bäumen</p> <p>Somit Möglichkeit von baubedingten Tötungen bei Gehölzentnahme während der sommerlichen Aktivitätsperiode der Fledermäuse.</p> <p>Baubedingte Tötungen von in Höhlen überwinternden Großen Abendseglern (Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser) unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen.</p>	ja
Europäische Vogelarten		
Gefährdete Vogelarten/Arten des Anhang I der VRL	Keine Vorkommen	nein
Koloniebrüter	Keine Vorkommen	nein
Rastvögel mit mind. landesweiter Bedeutung	Keine Vorkommen	nein
Vogelgilde „Gehölzbrüter“ (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter inkl. Nischenbrüter)	<p><i>Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel, Singdrossel, Mönchs-, Garten-, Dorn- und Klappergrasmücke, Gelbspötter, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kohl-, Blau-, Sumpf- und Schwanzmeise, Elster, Rabenkrähe, Bluthänfling, Gimpel, Grünfink, Feldsperling, Stieglitz, Gimpel, Buchfink</i></p> <p>Vorkommen in Bäumen, Büschen und Randzonen der Gehölze.</p> <p>Es kann zu vorhabenbedingten Tötungen und zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.</p>	ja
Vogelgilde Bodenbrüter	<p><i>Rotkehlchen, Dorngrasmücke, Zilpzalp, Sumpfrohrsänger</i></p> <p>Vorkommen in Saum- und Staudenfluren in Bodennähe. Gras- und Staudenfluren sowie Gehölze sollen planungsbedingt gerodet werden.</p> <p>Es kann also zu vorhabenbedingten Tötungen und zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.</p>	ja

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Vogelgilde „Brutvögel menschlicher Bauten“ (Gebäudebrüter inkl. Nischen- und Halbhöhlenbrüter)	Im <i>Erdbeerberg</i> sind keine Gebäude vorhanden, bauliche Einrichtungen (Stromhäuschen oder Ähnliches) am Rande des UG weisen keine Brutplatzeignung für Gebäudebrüter auf.	nein

8. Konfliktanalyse

8.1 Vorbemerkung

Die Konfliktanalyse hat zur Aufgabe, für alle relevanten Arten bzw. Artengruppen zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten können.

Im Rahmen der Relevanzprüfung (vgl. Kap. 7) hat sich eine Prüfrelevanz für drei Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus sowie Großer Abendsegler) und für die Vogelgilden der Gehölzbrüter (Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter) und der Bodenbrüter ergeben.

8.2 Brutvögel

Vorhabenspezifische Wirkfaktoren

Während der Umsetzung des Vorhabens können für die Vogelwelt folgende Wirkfaktoren relevant werden:

- Bau- bzw. betriebsbedingter Lebensraumverlust,
- Bau- bzw. betriebsbedingte Störungen durch Lärmemissionen und Scheuchwirkungen (Baufahrzeuge, bewegte Silhouetten, ggf. Licht),
- Bau- bzw. betriebsbedingte Tötungen.

Die maßgebliche vorhabenbedingte Auswirkung des Vorhabens stellt von allen Wirkfaktoren zweifelsfrei der **dauerhafte Lebensraumverlust** durch Überbauung dar.

Ergebnisse

Für die Betrachtung der Gruppe der Brutvögel werden im Folgenden die Gilden der Gehölzbrüter (umfasst Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter) und der Bodenbrüter innerhalb oder am Rande von Gehölzen zusammengefasst. Die einzelnen betroffenen Arten der Vogelgilden sind in Tabelle 4 aufgeführt.

Vorkommen im Planungsraum: Die aufgeführten Arten besiedeln den Planungsraum in unterschiedlicher Dichte. Fast alle Arten befinden sich derzeit in einem günstigen Erhaltungszustand. Der Bluthänfling gilt seit kurzem als bundesweit gefährdet (RL D „3“),

Feldsperling, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper werden auf der bundesweiten Vorwarnliste „V“ geführt (RL D „V“).

Schädigungstatbestände nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung von Individuen)

Sollten die Baumfällungen, die Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetationsstrukturen) während der Vogelbrutzeit stattfinden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Töten von Nestlingen und/oder brütenden Altvögeln) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist als **artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme** eine **Bauzeitenregelung** zu beachten, die gewährleistet, dass sämtliche Arbeiten der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Die Brutzeiten der einzelnen betroffenen Arten bzw. Vogelgilden umfassen den Zeitraum zwischen Anfang März bis Ende September. Alle erforderlichen vorbereitenden Baumaßnahmen sind somit außerhalb dieser Zeitspanne durchzuführen: (Schutzfristen für Fledermäuse beachten!):

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel (und Fledermäuse, s. dort):** Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2016) und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen bzw. Gebäuden aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Störungstatbestände nach § 44 (1) S. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung)

Störungen können durch baubedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase (Lärmemissionen, Baustellenverkehr, Scheuchwirkungen) und durch betriebsbedingte Störungen hervorgerufen werden. Störungen lösen allerdings nur dann einen Verbotstatbestand aus, wenn sie erheblich sind, d. h. sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Vogelart auswirken. Die vorgesehene Beseitigung der Vegetationsstrukturen führt dazu, dass (vermutlich bis auf einen kleinen Bereich) sämtliche Nisthabitate der Gehölzbrüter beseitigt werden, so dass der Eingriff an sich ungleich schwerer wiegt als vorhabenbedingte Störungen.

Schädigungstatbestände nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG (Zerstörung von Lebens- und

Fortpflanzungsstätten)

Die Realisierung der Planungen führt zum Verlust regelmäßig genutzter Fortpflanzungsstätten (Reviere, Nester) verschiedener Vogelarten des Siedlungsraums und der Knicklandschaft. Es kommt zum Verlust von Gehölzen und halboffenen Gras- und Staudenfluren. Damit wird das Verbot des § 44 Abs. 1 S. 3 BNatSchG (Verbot der Beseitigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Grundsatz verletzt. Das Verbot tritt jedoch gem. § 44 (5) BNatSchG nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Gehölzverluste werden so umfangreich sein, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Ausgleich erforderlich ist. Grundsätzlich sind ab einer Größenordnung von 1.000 m² die Gehölzverluste auszugleichen. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich ein schmaler Streifen des Hangwaldes als Gehölzkulisse am südwestlichen Rand des *Erdbeerberges* erhalten bleibt. Die Habitataignung der vergleichsweise störungsarmen, artenreichen, unterschiedlich dichten Gehölzstrukturen für die Gehölzbrüter auf dem *Erdbeerberg* ist als überdurchschnittlich anzusehen, so dass ein Ausgleich im Verhältnis **2:1** erforderlich wird. Für den überplanten waldähnlichen Bestand im Südwesten ist ebenfalls ein Ausgleich im Verhältnis **2:1** vorzusehen. Die halboffene Freifläche aus Gras- und Staudenfluren mit locker eingestreuten Gehölzen wird als hochwertiger Lebensraum mit sehr guter Eignung für die halboffen brütenden Vogelarten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger angesehen und ist daher im Verhältnis **1:1** auszugleichen.

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Gehölzneuanlage für die Vogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von umfangreichen, bisher aber größtmäßig noch nicht genau zu beziffernden flächigen Gehölzen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine entsprechende **Neupflanzung** im Verhältnis **2:1** aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen in artenreicher Zusammensetzung mit einem hohen Anteil an dorntragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) und von regionaler Herkunft vorzunehmen. **(Maßnahme AA1: Gehölz-Neuanlage).**
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Waldersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von einem flächigen, bislang aber größtmäßig nicht genau zu beziffernden Waldbestand ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe entsprechende

Neupflanzung im Verhältnis **2:1** vorzunehmen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Bäume von regionaler Herkunft zu pflanzen (**Maßnahme AA2: Wald-Neuanlage**).

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 (Staudenflur-Neuanlage für die Vogelgilde der Bodenbrüter (z.B. Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger):** Für den Verlust einer flächigen, bislang aber größtmäßig nicht genau zu beziffernden Gras- und Staudenflur ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde Bodenbrüter, vor allem der halboffen brütenden Arten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger **im Zusammenhang mit der Gehölzneuanlage (AA1) eine Neupflanzung einer artenreichen Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen. (Maßnahme AA3: Neuanlage einer Gras- und Staudenflur).**

8.3 Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

8.3.1 Fledermäuse

Vorhabenspezifische Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase können im Bereich des Baufeldes und angrenzender Bereiche für die lokale Fledermausfauna folgende Wirkfaktoren relevant werden:

- baubedingter Lebensraumverlust,
- baubedingte Tötungen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als wesentliche anlagenbedingte Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- dauerhafter Lebensraumverlust (von Balz- oder Tagesquartieren) infolge Überbauung
- Maßgebliche Störungen und Habitat-Entwertung durch Lichtemissionen

Ergebnisse

Schädigungstatbestände nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Individuen)

Als maßgeblicher Eingriff ist für die lokale Fledermausfauna die Beseitigung der Bäume zu betrachten, die von der Zwerg- und Mückenfledermaus bzw. dem Großen Abendsegler als Tageseinstände genutzt werden können.

Somit kann es zu direkten Tötungen von Individuen kommen, wenn die Baumentnahmen zu

Zeiten mit Besatz durchgeführt werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist daher eine Bauzeitenregelung einzuhalten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphasen ausspart.

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse (und Vögel, s. dort):** Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) und Gebäuderückbauten grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung):** Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm sind vor der Fällung auf Höhlen zu überprüfen, in denen Fledermäuse (Großer Abendsegler) überwintern könnten (was allerdings unwahrscheinlich ist). Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind diese Bäume vor der Fällung grundsätzlich auf Besatz zu überprüfen. Zu empfehlen wäre hier eine rechtzeitige Besatzüberprüfung mit anschließendem Quartiersverschluss, um später eine ungehinderte Fällung der Bäume zu gewährleisten.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Störungstatbestände nach § 44 (1) S. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung)

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes inmitten eines Gewerbegebietes und mit Blick auf die festgestellten sehr geringen Fledermaus-Aktivitätsdichten sind erhebliche Störungen für die lokale Fledermausfauna durch den baulichen Eingriff nicht zu erwarten.

Ein Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

Schädigungstatbestände nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten)

Im Planungsraum *Erdbeerberg* können auf Grund der festgestellten sehr geringen Aktivitätsdichten zentrale Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen wie z.B. Wochenstuben oder Winterquartiere ausgeschlossen werden. Die Wochenstuben befinden sich sehr wahrscheinlich außerhalb des PG im nahen Siedlungsraum.

Trotz der sehr geringen Aktivitätsdichten kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen der genannten drei Arten in den älteren Gehölzen Tagesverstecke beziehen.

Tagesquartiere (und auch Balzquartiere) zählen nach LBV-SH & AFPE (2016) nicht zu den

zentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von §44 (1) S. 3 BNatSchG (vgl. LBV-SH & AFPE 2016), sofern deren Beseitigung nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Gesamtlebensstätte führt. Der Verlust einzelner Tagesverstecke kann von den betroffenen Individuen ohne weiteres durch ein Ausweichen auf benachbart liegende Quartierressourcen (Gebäude, Gehölze in Schwentental) kompensiert werden kann.

Der Erdbeerberg wird gelegentlich von Fledermäusen bejagt, allerdings weisen die Erfassungsergebnisse auf eine sehr geringe Aktivitätsdichte hin. Offensichtlich wird das Gebiet nur sporadisch von einzelnen Individuen der Zwerg- und Mückenfledermaus bzw. vom Großen Abendsegler aufgesucht. Eine essentielle Bedeutung des Jagdhabitats lässt sich daraus nicht ableiten.

Aus gutachterlicher Sicht bleibt somit trotz des geplanten Eingriffs die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte für alle betroffenen Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang in vollem Umfang erhalten. Ein Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) S. 3 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

8.4 Zusammenfassung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen

A: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Brutvögel (und Fledermäuse, s. dort):** Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2016) und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen bzw. Gebäuden aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung):** Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm sind vor der Fällung auf Höhlen zu überprüfen, in denen Fledermäuse (Großer Abendsegler) überwintern könnten (was allerdings unwahrscheinlich ist). Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind diese Bäume vor der Fällung grundsätzlich auf Besatz zu überprüfen. Zu empfehlen wäre hier eine rechtzeitige Besatzüberprüfung mit anschließendem Quartiersverschluss, um später eine ungehinderte Fällung der Bäume zu gewährleisten.

B: Nicht vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Gehölzneuanlage für die Vogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von umfangreichen, bisher aber größtmäßig noch nicht genau zu beziffernden flächigen Gehölzen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine entsprechende **Neupflanzung** im Verhältnis **2:1** aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen in artenreicher Zusammensetzung mit einem hohen Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) und von regionaler Herkunft vorzunehmen. **(Maßnahme AA1: Gehölz-Neuanlage).**
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Waldersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von einem flächigen, bislang aber größtmäßig nicht genau zu beziffernden Waldbestand ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe entsprechende Neupflanzung im Verhältnis **2:1** vorzunehmen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Bäume von regionaler Herkunft zu pflanzen **(Maßnahme AA2: Wald-Neuanlage).**
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 (Staudenflur-Neuanlage für die Vogelgilde der Bodenbrüter (z.B. Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger):** Für den Verlust einer flächigen, bislang aber größtmäßig nicht genau zu beziffernden Gras- und Staudenflur ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde Bodenbrüter, vor allem der halboffen brütenden Arten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger **im Zusammenhang mit der Gehölzneuanlage (AA1) eine Neupflanzung einer artenreichen Gras- und Staudenflur** im Verhältnis **1:1** aus regionalem Saatgut **vorzunehmen. (Maßnahme AA3: Neuanlage einer Gras- und Staudenflur).**

C. Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Nicht erforderlich!

9. Fazit

Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark Bereich *Erdbeerberg*“) zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine

Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume) und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen, Wald-Neuanlage, Neuanlage einer Gras- und Staudenflur) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

10. Literatur

- ALBRECHT, K., T. HÖR, F. W. HENNING, G. TÖPFER-HOFMANN, & C. GRÜNFELDER (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- ARBEITSKREIS LIBELLEN SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg., 2015): Die Libellen Schleswig-Holsteins. -Natur + Text, Rangsdorf, 544 S.
- BIOPLAN (2018): 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schreiberkoppel“ der Stadt Schwentinental. Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44(1) BNatSchG. Artenschutzbericht. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Schwentinental.
- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. –Husum Druck- und Verlagsgesellschaft. Husum. 666 S.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. –Schr.R LLUR-SH – Natur – RL 25, Flintbek.
- BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. -Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 4/98: 57-128.
- BROCK, V., HOFFMANN, J. KÜHNAST, O. PIPER, W. & K. VOSS (1997): Atlas der Libellen Schleswig-Holsteins. –Landesamt d. Natur u. Umwelt des Landes Schl.-Holst. (Hrsg.), Flintbek.
- EHLERS, S. (2009): Die Bedeutung der Knick- und Landschaftsstruktur für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in Schleswig-Holstein. Diplomarbeit, CAU Kiel
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Nordwestdeutschlands. –IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (2007): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2007. –Kiel.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- FÖAG (2013): Monitoring der Tierarten des Anhangs IV der FFH Richtlinie in Schleswig-Holstein. Jahresbericht 2013, Kiel.
- GRÜNEBERG, CHRISTOPH, H.-G.. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (Nationales Gremium Rote Liste Vögel, 2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 3. Fassung, 30.November 2015.

- GÜRLICH, S. (2006): FFH-Monitoring. Untersuchung zum Bestand von *Osmoderma eremita* und *Cerambyx cerdo* in den gemeldeten FFH-Gebieten Schleswig-Holsteins. Endbericht 2006.
- JACOBSEN, P. (1992): Flechten in Schleswig-Holstein: Bestand, Gefährdung und Bedeutung als Bioindikatoren. -Mitt. AG Geob. SH und HH 42, Kiel.
- JÖDICKE, K. & J. STUHR & (2007): Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II - IV der FFH-Richtlinie - FFH-Arten-Monitoring Höhere Pflanzen – Abschlussbericht. -Unveröff. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, 42 S. +
- KLINGE, A. (2003): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. –Landesamt f. Umwelt u. Natur d. Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), Flintbek.
- KLINGE, A.. (2014): Monitoring der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Schleswig-Holstein. A. Datenrecherche zu 19 Einzelarten. Jahresbericht 2013. – Kooperationsprojekt zwischen dem MELUR, Kiel und der FÖAG, Kiel. 71 S.
- KLINGE, A. & C. WINKLER (BEARB.) (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste.- Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Flintbek, 277 S.
- KNIEF, W., BERNDT, R. K., GALL, T., HÄLTERLEIN, B., KOOP, B. & B. STRUWE-JUHL (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. -Rote Liste. -Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspf. Schl.-Holst. (Hrsg.). Kiel.
- KOLLIGS, D. (2018): Erdbeerberg/Schwentinental - Fachbeitrag Nachkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina* L.1758)
- KOOP, B. & R. K. BERNDT (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins Bd. 7: Zweiter Brutvogelatlas. -Wachholtz Vlg., Neumünster.
- KREIS PLÖN, DIE LANDRÄTIN: Aufstellung der Bebauungspläne der Stadt Schwentinental. Stellungnahme vom 05.08.2014
- LANU (LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN) (2008): Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein, 89 S.+ Anhang, Flintbek.
- LANU & SN (2008 = LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN & STIFTUNG NATURSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN): Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen (*Muscardinus avellanarius*) in Schleswig-Holstein. -Unveröff. Arbeitskarte Stand März 2008.
- LBV-SH & AFPE (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN UND AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE, 2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen: http://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LBVSH/Aufgaben/Umwelt/Downloads/download_artenschutz/anlage5_artenschutzweb_2016.pdf;jsessionid=FAB4A9868168E683047502329FDFF5CE? blob=publicationFile&v=2

- LLUR (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) – Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein. Merkblatt LLUR; Stand Oktober 2018.
- MEINIG, H., BOYE, P. & S. BÜCHNER (2004): *Muscardinus avellanarius*. In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung der Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd. 2: Wirbeltiere. –Schr.R. Landschaftspf. Naturschutz 69/Bd. 2:
- MLUR (2008 = MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN [HRSG.]): Artenhilfsprogramm Schleswig-Holstein 2008 und Artenhilfsprogramm 2008. Veranlassung, Herleitung und Begründung. -Kiel.
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E., SSYMANK, A. (Bearb.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/2. – Bonn-Bad Godesberg.



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des
"Ostseepark Schwentimental" zur Umsetzung des
landesplanerischen Anpassungsverlangens
unter Berücksichtigung der Verträglichkeit
gemäß § 2 (2) BauGB**

**Verträglichkeitsuntersuchung für die
nach den Festsetzungen des
B-Plans Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark"
möglichen Erweiterungen im "Ostseepark"
(inkl. Differenzierung der Sortimente)**

Schluss-Gutachten

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Lörrach, 16.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. HINTERGRUND	5
2.1 ANPASSUNGSVERLANGEN UND URTEIL	5
2.2 UMSETZUNG DES ANPASSUNGSVERLANGENS	6
2.2.1 Sortimentsliste	6
2.2.2 Mögliche sortimentsweise Erweiterungen	7
2.3 WORST-CASE-ANSATZ.....	8
2.4 VORSCHÄDIGUNG DURCH DEN OSTSEEPARK (BESTAND).....	9
2.5 BEGRIFFLICHKEITEN DES B-PLANS - HAUPT- UND RANDSORTIMENTE.....	11
2.6 FAZIT.....	11
3. METHODISCHES VORGEHEN	12
3.1 ABLEITUNG EINER SORTIMENTSLISTE	12
3.2 VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG - ERSTE STUFE	12
3.2.1 Bestandserhebung Ostseepark	12
3.2.2 Sortimentsbezogene Erweiterungsspielräume.....	13
3.2.3 Umverteilungswirksame Zusatzumsätze	14
3.2.4 Untersuchungsgemeinden.....	15
3.2.5 Bestandserhebung und Darstellung der Ist-Situation.....	17
3.2.6 Mögliche Umverteilungen bei vollständiger Umnutzung des Ostseeparks.....	17
3.3 VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN - ZWEITE STUFE	18
3.3.1 Ableitung Umverteilungen.....	18
3.3.2 Verträgliche Erweiterungen.....	18
3.3.3 Ergänzende Arbeitsschritte für das Schluss-Gutachten	19
3.3.4 Abschließender Hinweis	19
4. DIFFERENZIERUNG DER SORTIMENTE	20
4.1 DIFFERENZIERUNG NACH ZENTRENRELEVANZ IN DEN NACHBARKOMMUNEN	21
4.2 SORTIMENTSLISTE OSTSEEPARK.....	24
4.2.1 Getränkeboxen.....	26
4.2.2 Haushaltselektrogroßgeräte	27
4.2.3 Topfblumen	27
4.3 FAZIT.....	28
5. OSTSEEPARK	29
5.1 VORHANDENER BESTAND	30
5.2 GENEHMIGUNGSSITUATION	33
5.3 VORHANDENE LEERSTÄNDE MIT BESTANDSSCHUTZ	33
5.4 ENTSPRECHEND ANPASSUNGSVERLANGEN SOWIE DEN VORGESEHENEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANS MÖGLICHE ERWEITERUNGEN	34
5.4.1 ... des vorhandenen Bestands.....	34
5.4.2 ... durch Nutzung von Potenzialen in den Baugenehmigungen bestehender Betriebe.....	34
5.4.3 ... durch Wiederbelegung von Leerständen mit Bestandsschutz	34



5.4.4 ... durch auswirkungsrelevante Randsortimente	35
5.4.4.1 ... in zusätzlichen Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment	35
5.4.4.2 ... in bestehenden Betrieben.....	35
5.4.5 Insgesamt mögliche Erweiterungen.....	36
5.5 MIT DEN MÖGLICHEN ERWEITERUNGEN VERBUNDENE ZUSATZUMSÄTZE	37
5.6 UMNUTZUNG DES OSTSEEPARKS IN EIN FACHMARKTZENTRUM AUSSCHLIEßLICH MIT BETRIEBEN MIT NICHT AUSWIRKUNGSRELEVANTEM KERNSORTIMENT	39
5.7 FAZIT.....	40
<u>6. IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN/ -GEMEINDEN MITTE 2018 42</u>	
6.1 IST-SITUATION IN DER STANDORTGEMEINDE SCHWENTINENTAL	42
6.2 IST-SITUATION IM OBERZENTRUM KIEL (IN DIE UNTERSUCHUNG EINBEZOGENER BEREICH)	43
6.3 IST-SITUATION IM STADTRANDKERN I. ORDNUNG HEIKENDORF.....	46
6.4 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM LÜTTJENBURG	48
6.5 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM MIT TEILFUNKTIONEN EINES MITTELZENTRUMS PLÖN.....	49
6.6 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM PREETZ.....	53
6.7 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM SCHÖNBERG (HOLSTEIN).....	54
6.8 IST-SITUATION IM LÄNDLICHEN ZENTRALORT SELENT	55
6.9 FAZIT.....	57
<u>7. VERTRÄGLICHKEIT DER MÖGLICHEN ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK</u>	58
7.1 KAUFKRAFTSTRÖME IM IST-ZUSTAND.....	59
7.2 KAUFKRAFTSTRÖME BEI REALISIERUNG VON ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK	60
7.3 BEWERTUNGSMAßSTAB FÜR DIE ABLEITUNG VERTRÄGLICHER ERWEITERUNGEN	61
7.4 VERTRÄGLICHE ERWEITERUNGEN	61
7.5 UMVERTEILUNGEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN/ -GEMEINDEN BEI REALISIERUNG DER VERTRÄGLICHEN ERWEITERUNGEN	65
7.5.1 Umverteilungen in der Standortgemeinde Schwentinental	65
7.5.2 Auswirkungen auf das Oberzentrum Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich)	67
7.5.3 Auswirkungen auf den Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf.....	73
7.5.4 Auswirkungen auf das Unterzentrum Lütjenburg.....	74
7.5.5 Auswirkungen auf das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön.....	76
7.5.6 Auswirkungen auf das Unterzentrum Preetz.....	77
7.5.7 Auswirkungen auf das Unterzentrum Schönberg (Holstein)	79
7.5.8 Auswirkungen auf den ländlichen Zentralort Selent	80
7.5.9 Fazit	81
7.6 FAZIT.....	81
<u>8. BEURTEILUNG DER DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK</u>	82
8.1 VERTRÄGLICHKEIT VON UMNUTZUNGEN - NICHT AUSWIRKUNGSRELEVANTE SORTIMENTE..	82



8.2 VERTRÄGLICHKEIT DER DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ERWEITERUNGEN AUSWIRKUNGSRELEVANTER SORTIMENTE	87
8.2.1 Durch die Festsetzungen ermöglichte Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente - Grundsätzliches	87
8.2.2 Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente	88
8.2.3 Beurteilung der Auswirkung der insgesamt ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente	90
8.2.4 Beurteilung der sortimentsweise ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente	90
8.3 FAZIT.....	92
<u>9. ZUSAMMENFASSUNG UND ABSCHLIEßENDE GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG DER FESTSETZUNGEN IM B-PLAN</u>	93
GLOSSAR	100

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Differenzierung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz	23
Tab. 2: Sortimentsliste Ostseepark	28
Tab. 3: Ostseepark: Tatsächlich vorhandener Bestand nach Auswirkungsrelevanz der Sortimente - Angaben in m ² VKF (auf 25 m ² gerundet)	31
Tab. 4: Ostseepark: Tatsächlich vorhandener Bestand nach Sortimentsgruppen und Fristigkeit - Angaben in m ² VKF (auf 25 m ² gerundet)	32
Tab. 5: Für die Ableitung der umverteilungswirksamen Zusatzumsätze angesetzte Flächenleistungen in €/ m ² VKF	37
Tab. 6: Mit den möglichen Erweiterungen (nur - zumindest z.T. - auswirkungs- relevante Sortimente) verbundene Flächenleistungen (auf 25 €/ m ² VKF gerundet)	39
Tab. 7: Ist-Situation in Schwentinental - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten	43
Tab. 8: Ist-Situation in Kiel (nur in die Untersuchung einbezogener Bereich) - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)	44
Tab. 9: Ist-Situation in Heikendorf - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungs- quoten (in Prozent)	47
Tab. 10: Ist-Situation in Lütjenburg - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungs- quoten (in Prozent)	48
Tab. 11: Ist-Situation in Plön - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)	50
Tab. 12: Ist-Situation in Plön 2019 nach CIMA-Berechnungen - Verkaufsfläche, Anteil der Innenstadt, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungs- quoten (in Prozent)	52



Tab. 13: Ist-Situation in Preetz - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)	53
Tab. 14: Ist-Situation in Schönberg - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)	55
Tab. 15: Ist-Situation in Selent - Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)	56
Tab. 16: Erweiterungen im Ostseepark nach Sortimenten: Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans mögliche Erweiterungen (je Sortiment 5%) und verträgliche Erweiterungen - Angaben in m ² VKF.....	63
Tab. 17: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schwentinental (ohne Ostseepark): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	66
Tab. 18: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	67
Tab. 19: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Kiel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	68
Tab. 20: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	69
Tab. 21: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Stadtteilzentrum Gaarden-Ost: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	70
Tab. 22: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Stadtteilzentrum Wellingdorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	70
Tab. 23: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	72
Tab. 24: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Kirchhofallee: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	72
Tab. 25: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Gemeinde Heikendorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	73
Tab. 26: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Ortskern Heikendorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	74



Tab. 27: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Lütjenburg: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	74
Tab. 28: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Lütjenburg: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	75
Tab. 29: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Plön: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	76
Tab. 30: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Plön: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	77
Tab. 31: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Preetz: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	78
Tab. 32: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Preetz: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	78
Tab. 33: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Gemeinde Schönberg (Holstein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	79
Tab. 34: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Ortszentrum von Schönberg (Holstein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent	80

KARTE

Karte 1: Ostseepark und in die Untersuchung einbezogene Städte/ Gemeinden bzw. Bereiche der Stadt Kiel	16
--	----



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Schwentinental (rd. 13.600 Einwohner¹), im LEP als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft, entstand erst 2008 aus der Fusion der früheren amtsfreien Gemeinden Raisdorf und Klausdorf (heute Stadtteile). Überregional bekannt ist die Stadt auch durch eines der größten Fachmarktzentren Deutschlands, den in den 1960er/70er Jahren entstandenen "Ostseepark Schwentinental" mit mehr als 100.000 m² Mietfläche².

Das Land Schleswig-Holstein hat für den Ostseepark ein landesplanerisches Anpassungsverlangen erlassen³ (vgl. Kap. 2.1).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 69 "Kernbereich Ostseepark" soll das landesplanerische Anpassungsverlangen umgesetzt werden. Das Verfahren wurde in einem kommunikativen Prozess durchgeführt, an dem neben der Stadt Schwentinental u.a. das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, der Kreis Plön und die Landeshauptstadt Kiel beteiligt waren.

Um den Arbeitsumfang sinnvoll zu spezifizieren, auch um eine Grundlage für die Beurteilung der Rechtssicherheit des Vorgehens zu erlangen, hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung zunächst im Auftrag der Stadt Schwentinental methodische Vorüberlegungen zum möglichen Vorgehen zusammengestellt⁴.

In Abstimmung mit Vertretern u.a. der Stadt Schwentinental, des Landes Schleswig-Holstein und der Landeshauptstadt Kiel wurde auf dieser Grundlage das weitere Vorgehen bei einem Termin am 16.04.18 vereinbart.

¹ Amtliche Einwohnerzahl nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (im Weiteren Statistisches Landesamt), Stand: 31.12.16. Zwischenzeitlich (Stand: 31.12.19) ist die Einwohnerzahl auf knapp 13.800 angestiegen. Die Berechnungen basieren durchgängig auf den amtlichen Einwohnerzahlen zum 31.12.16.

² Shopping-Center-Report 2017. Nach dem Gutachten von BulwienGesa von 2010 beträgt die Verkaufsfläche (VKF) ca. 88.600 m²; vgl. BulwienGesa AG: Einzelhandelskonzept Stadt Schwentinental, Hamburg, August 2010, S. 21. Bis 2012 hat sich die Verkaufsfläche um 9.250 m² erhöht; vgl. BulwienGesa AG: Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental 2010, Hamburg, Januar 2012, S. 5. Aktuell haben wir eine Verkaufsfläche von gut 86.000 m² erhoben (vgl. Kap. 5.1).

³ Schreiben vom 28.10.14, geändert mit Schreiben vom 20.12.16 sowie vom 12.01.17.

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentinental" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Erste Überlegungen zum methodischen Vorgehen (inkl. Differenzierung der Sortimente), Lörrach, März 2018.



Die Stadt Schwentinal hatte das Büro Dr. Acocella 2018 beauftragt, durch eine Verträglichkeitsuntersuchung sortimentsbezogene verträgliche Obergrenzen für den B-Plan abzuleiten, um das Anpassungsverlangen umzusetzen.

Zum **rechtlichen Hintergrund** ist anzumerken, dass bei einer Umsetzung des Anpassungsverlangens von einer Erfüllung des § 1 (4) BauGB auszugehen ist, sodass die Ziele der Regional- und Landesplanung darüber hinaus im weiteren Verfahren nicht zu thematisieren sind: Es geht *nicht* um die Beurteilung der Frage, ob der Ostseepark in seiner heutigen Größe und Struktur (bzw. in der künftigen Größe und Struktur, vgl. dazu Kap. 2.1) den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

Allerdings war im Hinblick auf § 2 (2) BauGB zu prüfen, ob Nachbargemeinden

- hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktion und/ oder
- hinsichtlich ihrer zentralen Versorgungsbereiche

durch eine dem Anpassungsverlangen entsprechende Erweiterung wesentlich beeinträchtigt werden.

Auf diesen Teilbereich bezieht sich die Verträglichkeitsuntersuchung im Kern.

Die Erfahrung mit der Erarbeitung von Verträglichkeitsgutachten hat gezeigt, dass regelmäßig ein **mehrstufiges Vorgehen** im Hinblick auf ein belastbares Gutachten sinnvoll erscheint.

- In einem ersten Schritt wurde das sinnvolle Vorgehen dargestellt.
- Erst nachdem dieses mit den o.g. Beteiligten abgestimmt war, wurde mit weiteren Arbeiten begonnen.
- Bei Terminen am 19.11.18 sowie am 21.01.19 wurde das Vorgehen zur Umsetzung in den B-Plan vorbesprochen.
- Am 25.02.19 wurde der Endbericht unserer Untersuchung vorgelegt⁵.

Neben der Verträglichkeitsuntersuchung hat das Büro Dr. Acocella im Verlauf der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens mehrere gutachterliche Stellungnahmen erstellt. Um den Umfang der Anlagen im Verfahren nicht allzu sehr auszuweiten, hatte

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentinal" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentinal" (inkl. Differenzierung der Sortimente) - Endbericht, Lörrach, Februar 2019.



die Stadt Schwentental das Büro Dr. Acocella für das Rechtsverfahren mit einer zusammenfassenden Stellungnahme beauftragt:

- Zum einen wurde die Sortimentsliste Ostseepark mit dem Entwurf der landesplanerischen Leitsortimente (Stand: 17.05.18⁶) verglichen und die Sortimentsliste Ostseepark mit der Landesplanung abgestimmt⁷.
- Der Intention des Anpassungsverlangens würde eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten entsprechen (vgl. Kap. 5.6). Allerdings ist auch für eine solche Umnutzung die Frage zu beantworten, ob damit ein Verstoß gegen raumordnerische Ziele und § 2 (2) BauGB bezüglich der Nachbargemeinden verbunden ist.

Im Rahmen der Vorbereitung des Rechtsverfahrens zur Aufstellung des B-Plans ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes nicht auswirkungsrelevantes Sortiment - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren.

Zum anderen wurde deshalb ein Vorschlag für sicher verträgliche einzelne Umnutzungen erarbeitet.

Diese Stellungnahme, die unsere Verträglichkeitsuntersuchung im Hinblick auf die sinnvolle Umsetzung der abgeleiteten Ergebnisse im B-Plan ergänzte, wurde am 18.02.20 vorgelegt⁸.

Zwischenzeitlich ist im Sommer 2020 im Rechtsverfahren die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden.

Da sich die Begrifflichkeiten des B-Plans im Verlauf der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens von denjenigen in der Verträglichkeitsuntersuchung unterschieden haben, hat die Stadt Schwentental das Büro Dr. Acocella aktuell beauftragt, der

⁶ Dieser ist nach Auskunft des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung 6 - Landesplanung und Ländliche Räume, Referat 63 - Koordinierung von Raumansprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung vom 05.02.20 weiterhin aktuell.

⁷ Mail Referat 63, a.a.O. vom 16.05.19 mit übermitteltem Lapla-Votum.

⁸ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Bauleitplanverfahren für den Kernbereich des "Ostseepark Schwentental" zur Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens - Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zu Festsetzungen im B-Plan - Vereinbarkeit der Sortimentsliste Ostseepark mit den landesplanerischen Leitsortimenten - Ermöglichung einer Umnutzung in nicht auswirkungsrelevante Sortimente, Lörrach, Februar 2020.



Verträglichkeitsuntersuchung die in der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Begrifflichkeiten zugrunde zu legen. Dabei soll auch die zusammenfassende Stellungnahme vom Februar 2020 mit in die Untersuchung aufgenommen werden. Darüber hinaus soll auf einige in den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeführte Aspekte eingegangen werden.

Während bislang die *durch das Anpassungsverlangen* ermöglichten Erweiterungen im Fokus standen, werden aktuell auch die *durch den B-Plan-Entwurf* ermöglichten Erweiterungen gutachterlich untersucht: Aus der Verträglichkeitsuntersuchung mit der Ableitung verträglicher Erweiterungen soll auf diese Weise eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans werden.

Vereinbarungsgemäß erfolgte für das vorliegende Schluss-Gutachten **keine Aktualisierung der Berechnungen zur Verträglichkeit.**



2. HINTERGRUND

In diesem Kapitel sind im Hinblick auf die Verträglichkeitsuntersuchung sowie auf den B-Plan die vorrangigen Hintergründe zusammengestellt. Neben dem Anpassungsverlangen und dem dazu ergangenen Urteil des VG Schleswig-Holstein (Kap. 2.1) betrifft dies zunächst die sich aus dem Anpassungsverlangen ergebenden Implikationen zu dessen Umsetzung im B-Plan (Kap. 2.2) sowie den bei Verträglichkeitsuntersuchungen zu verfolgenden worst-case-Ansatz (Kap. 2.3).

Weiter wird allgemein auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeführte Vorschädigung durch den Ostseepark eingegangen (Kap. 2.4).

Schließlich wird auf spezielle Begrifflichkeiten des B-Plans eingegangen (Kap. 2.5), wobei insbesondere die Definition von Haupt- und Randsortimenten bedeutsam ist.

2.1 ANPASSUNGSVERLANGEN UND URTEIL

Entsprechend dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vom Juli 2014 (Ziff. 1a) soll zentrenrelevanter Einzelhandel im Ostseepark grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel sei die "Schwentinentaler Liste" einzubinden, "*soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche - auch der benachbarten Zentralen Orte - erfasst sind*".

Dabei könnten bestandsbezogenen Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden (Ziff. 1b). Es wird klargestellt, dass sich entsprechende Regelungen nur auf die genehmigte tatsächlich und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen können. Bei Gebäuden mit Leerstand gelte dies nur, soweit für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht (ansonsten nach Ziff. 1d Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel).

Eine weitere Ausnahmemöglichkeit wird für zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (max. 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) sowie für die untergeordneten Verkaufsflächen für einen Tankstellen-Shop eröffnet (Ziff. 1c).

Explizit wird im Zusammenhang mit bisher unbebauten bzw. nicht mit Einzelhandel belegten Flächen in Ziff. 1e (genereller Ausschluss von Einzelhandel) - die allerdings durch Urteil des VG Schleswig-Holstein aufgehoben wurde⁹ - angeführt, dass im Ein-

⁹ VG Schleswig-Holstein: Urteil vom 27.03.17, Az. 2 A 219/14.



zelfall unter Beachtung der Ziele der Raumordnung flächenbegrenzt nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können.

2.2 UMSETZUNG DES ANPASSUNGSVERLANGENS

2.2.1 Sortimentsliste¹⁰

Im Anpassungsverlangen wird auf die Problematik unterschiedlicher Einstufungen von Sortimenten hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz in Schwentimental und in Nachbargemeinden hingewiesen (vgl. Kap. 2.1).

Um die Zentrenrelevanz für Schwentimental und die Nachbarkommunen einheitlich bestimmen zu können, wurde von der Zentrenrelevanz auf der Basis der "Schwentimentaler Liste" abgerückt und diese durch eine "Sortimentsliste Ostseepark" ersetzt. Diese soll die Auswirkungen nicht nur für Schwentimental, sondern auch für die Nachbarkommunen berücksichtigen und darstellen. Auf Grund dieses Untersuchungsansatzes wird mit einer Differenzierung der Sortimente in "auswirkungsrelevante" und "nicht auswirkungsrelevante" Sortimente gearbeitet.

Insbesondere vor dem Hintergrund des § 2 (2) BauGB ergeben sich allerdings potenzielle Missverständnisse bei einer solchen Differenzierung: Grundsätzlich führen Erweiterungen bei *jedem* Sortiment zu Auswirkungen, die sich ab einer bestimm- baren Größenordnung als städtebaulich bzw. raumordnerisch relevant herausstellen können. Zwar sind bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten städtebauliche Aus- wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht möglich¹¹, aber Auswirkungen auf Nachbargemeinden und deren zentralörtliche Funktion können auch bei *nicht zen- trenrelevanten* Sortimenten ausgelöst werden (vgl. Kap. 1 u. 2.1).

Dennoch erscheint es im Hinblick auf die Problematik ortstypischer Sortimentslisten sinnvoll, eine Kategorisierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrele- vanten Sortimenten in ortsunabhängiger Weise vorzunehmen.

¹⁰ Dieses Kapitel nimmt die entsprechenden Vorüberlegungen auf; vgl. Büro Dr. Acocella März 2018, a.a.O., Kap. 3.4 (S. 7ff.).

¹¹ Ansonsten wäre die Einstufung als nicht zentrenrelevant inadäquat.



In vergleichbaren Fällen - *regelmäßig* unterscheidet sich die Zentrenrelevanz in der Standortgemeinde von derjenigen in Nachbargemeinden - haben wir bei Verträglichkeitsuntersuchungen folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Die Festsetzung im B-Plan erfolgt auf Grundlage der Sortimentsliste der Standortgemeinde,
- bei der Untersuchung der Auswirkungen werden aber auch *in der Standortgemeinde nicht zentrenrelevante Sortimente* so behandelt, dass sie in Nachbargemeinden zentrenrelevant sein können.

Dies bedeutet zum einen, dass in der Standortgemeinde nicht zentrenrelevante Sortimente durchaus in Nachbargemeinden auch städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

Zum anderen kann bei in der Standortgemeinde nicht zentrenrelevanten Sortimenten schon bei geringeren Umverteilungen eine Unverträglichkeit gegeben sein: Die Schwellenwerte für wesentliche Beeinträchtigungen sind bei zentrenrelevanten Sortimenten niedriger anzusetzen als bei nicht zentrenrelevanten (vgl. auch Kap. 7.3).

Ohnehin stellt sich u.E. die Frage, welche Bedeutung der Schwentintaler Liste zukommen könnte, wenn auch bei den dort als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten der weit überwiegende Teil des städtischen Angebots im Ostseepark zu finden ist.

In den Vorarbeiten zum Bauleitplanverfahren wurde in Abstimmung mit der Landesplanung, dem Kreis Plön und der Stadt Kiel entschieden, bei der aus den o.g. Gründen erarbeiteten Begrifflichkeit - "auswirkungsrelevante" und "nicht auswirkungsrelevante" Sortimente - zu bleiben (vgl. B-Plan, Ziff. 1.0.2).

2.2.2 Mögliche sortimentsweise Erweiterungen

Das Anpassungsverlangen ermöglicht Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb (Kap. 2.1).

Zwar macht die Vorgabe einer *betrieblichen* Erweiterung um 5% auf der Ebene *einzelner Sortimente* weit höhere Erweiterungen möglich: Wenn ein Betrieb um 5% erweitern darf, ist nicht ausgeschlossen, dass er zeitgleich seine Sortimentsstruktur verändert. Das bedeutet, dass in *einem* Sortimentsbereich dann eine Erweiterung



um mehr als 5% möglich ist, wenn in *einem anderen* Sortimentsbereich eine Erweiterung um weniger als 5% erfolgt.

Entsprechend der Intention des Anpassungsverlangens könnte es solche Abweichungen zwar auf der Betriebsebene geben, aber für die Summe aller Betriebe im Ostseepark kann *in jedem zentrenrelevanten Sortimentsbereich* nur eine Erweiterung um 5% ermöglicht werden.

Ausdrücklich ist festzuhalten, dass nach dem Anpassungsverlangen

- im Ostseepark keine zusätzlichen Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ermöglicht werden dürfen und
- dass für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten keine Umwandlung in Betriebe mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden darf.

Letztlich war dies auf der Ebene des B-Plans umzusetzen (vgl. zu den Begrifflichkeiten Kap. 4 und zur Umsetzung Kap. 5).

In den Vorarbeiten zum Bauleitplanverfahren wurde festgelegt, dass die Erweiterungsmöglichkeit um 5% für jedes Sortiment festzusetzen ist.

2.3 WORST-CASE-ANSATZ

Um eine tragfähige Basis für die abgeleiteten Aussagen zu erhalten, legt die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung in mehrfacher Hinsicht jeweils die - aus Sicht des Ostseeparks - nachteiligeren Annahmen zugrunde (**worst-case-Ansatz**):

1. Die durch die Erweiterungen erzielten Umsätze werden in der Tendenz eher zu hoch angesetzt. Zur Vermeidung von Unterbewertungen werden für die Flächenleistungen obere Werte unterstellt.
2. Umgekehrt soll beim Bestandumsatz die Abschätzung in keinem Fall zu hoch ausfallen.
3. Für den Untersuchungsbereich wird ein hoher Anteil am mit den Erweiterungen verbundenen Zusatzumsatz unterstellt. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsbereiches werden dadurch überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Dies verschärft die ermittelten Auswirkungen.
4. Die Zahl der Untersuchungsstädte und -gemeinden wurde bewusst gering gehalten: Jede zusätzliche Untersuchungsstadt würde die ermittelten Auswirkungen reduzieren. Dabei werden die ermittelten Auswirkungen weiter dadurch verstärkt,



dass nicht der gesamte Haupteinzugsbereich für die Umsatzherkunft angenommen wird, sondern lediglich das Kernwirkungsgebiet mit den Untersuchungsstädten und -gemeinden.

5. Es wird unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte und -gemeinden konzentrieren und dass der Ostseepark selbst nicht von Umverteilungen getroffen wird.
6. Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch die Erweiterungen erzeugten Zusatzeinkommen.
7. Mögliche Kundenzuführungseffekte für die Gesamtstadt Schwentimental bleiben unberücksichtigt. Dies stellt zwar lediglich aus Sicht der Standortgemeinde einen worst case dar, konterkariert aber dennoch nicht den auch aus Sicht der Nachbargemeinden in den vorangegangenen Punkten aufgeführten worst-case-Ansatz¹².

In der Summe kann davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren¹³ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen bzw. eine Fehleinschätzung der Verträglichkeit vermeiden.

Dennoch soll der Ansatz insgesamt noch realitätsnah sein.

2.4 VORSCHÄDIGUNG DURCH DEN OSTSEEPARK (BESTAND)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde mehrfach auf durch den Ostseepark bereits ausgelöste Vorschädigungen hingewiesen.

Die Frage einer Berücksichtigung von Vorschädigungen bei Verträglichkeitsuntersuchungen stellt sich zunehmend. V.a. bei einem großen Bestandsvorhaben kann es

¹² Aus Sicht der Stadt Schwentimental stehen den durch die Erweiterungen ausgelösten Umverteilungen (nicht berücksichtigte) zusätzliche Umsätze der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gegenüber. Aus Sicht der Nachbarkommunen bedeuten diese Zusatzumsätze des bestehenden Einzelhandels in Schwentimental hingegen weitere Umsatzverluste. Auch wenn diese kaum zu quantifizieren sind, lässt sich feststellen, dass hierdurch der in den vorangegangenen Punkten aufgeführte worst-case-Ansatz auch aus Sicht der übrigen Untersuchungsstädte und -gemeinden dennoch nicht konterkariert wird.

¹³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).



sein, dass Nachbargemeinden und deren zentrale Versorgungsbereiche über die Zeit in einem Maß beeinträchtigt worden sind, dass - gemessen an Umverteilungen - keine Unverträglichkeit mehr zu ermitteln ist (weil z.B. ein entsprechendes Angebot nicht mehr in größerem Umfang vorhanden ist).

Fraglos wurden durch die in der Vergangenheit (seit den 1960er/ 70er Jahren) erfolgten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Ostseepark Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Region ausgelöst. Gleichzeitig haben anderenorts Entwicklungen stattgefunden, die die Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark kaum (noch) nachweisbar machen, auch wenn fraglos der bestehende Einzelhandel höhere Umsätze erzielen würde, wenn der Ostseepark nicht bestünde.

Die Vermeidung einer weiteren negativen Entwicklung im Sinne einer zunehmenden Schädigung war mit der Grund für das landesplanerische Anpassungsverlangen: Durch die Aufstellung des B-Plans soll vermieden werden, dass es zu weiteren, wesentlichen Schwächungen des Einzelhandels in der Region kommt; bestenfalls soll erreicht werden, dass bestehende Vorschädigungen reduziert werden.

Auch dies ist ein Grund dafür, dass durch den B-Plan *keinerlei weitere Einzelhandelsbetriebe* ermöglicht werden sollen.

Dabei ist davon auszugehen, dass sich der Einzelhandel in der Region im Lauf der vergangenen mehr als 50 Jahre auf die Angebote im Ostseepark - und auch anderer Einzelhandelsentwicklungen - zwischenzeitlich eingestellt hat. Eine solche Anpassung an Veränderungen der betrieblichen Rahmenbedingungen ist für das marktwirtschaftliche System kennzeichnend.

Darüber hinaus ist es u.W. bislang nicht gelungen, eine methodisch saubere Lösung für die Problematik einer Berücksichtigung von (kausal zuordenbaren) Vorschädigungen zu entwickeln: Eine - grundsätzlich vorstellbare - rückwärts gerichtete Gravitation (vgl. hierzu auch Kap. 7.1f.) ist bislang nicht zielführend gelungen.

Allerdings würden sich durch entsprechende Berechnungen die Umsätze des bestehenden Einzelhandels in den Nachbargemeinden erhöhen: Der Planumsatz würde mithin auf einen höheren Bestandsumsatz treffen, sodass die Umverteilungen im Durchschnitt geringer ausfallen würden - was in Widerspruch zum zu verfolgenden worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.3) stünde.



Weiter ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe im Ostseepark durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die Verträglichkeit vorhabenbezogen, und nicht für ein gesamtes B-Plan-Gebiet über einen - im Zweifel unendlichen - Zeitraum, zu beurteilen ist (vgl. auch Kap. 3.3.2).

2.5 BEGRIFFLICHKEITEN DES B-PLANS - HAUPT- UND RANDSORTIMENTE

In den Festsetzungen 1.0 werden explizit die Inhalte der im B-Plan verwendeten Begriffe definiert. Dies betrifft die Differenzierung zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten (vgl. dazu Kap. 2.2.1), die bei den Festsetzungen verwendeten Verkaufsflächenzahlen, Aktionswaren sowie Definitionen im Sinne einer Vorwegnahme in Ziff. 1.1 erfolgender Festsetzungen.

Insbesondere hat sich in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens gezeigt, dass eine Verwendung des Begriffs Randsortimente im Sinne des üblichen Sprachgebrauchs keine rechtssicheren Festsetzungen ermöglicht. So wäre eine Ungleichbehandlung von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten (üblicher Sprachgebrauch) zu konstatieren, weil es im Ostseepark Betriebe gibt, die im (genehmigten) Bestand mehr als 10% auswirkungsrelevante Randsortimente (üblicher Sprachgebrauch) aufweisen.

Aus diesem Grund wurde in Ziff. 1.0.1 abweichend vom üblichen Sprachgebrauch definiert: *"Hauptsortimente sind die in den einzelnen Sondergebieten jeweils festgesetzten Sortimente. Randsortimente sind sämtliche nicht genannten und nicht festgesetzten Sortimente."*

Letztlich hat sich darüber hinaus ergeben, dass es keine rechtssichere Möglichkeit gibt, im Bestand Teile des Angebots als Randsortiment (im üblichen Wortsinn) zu identifizieren. Deshalb wurde festgelegt, dass **alle vorhandenen Sortimente in der vorhandenen Dimension** (zuzüglich Erweiterung um 5%) **festgesetzt** - und **damit zu Hauptsortimenten** im Sinne dieser Definition des B-Plans - werden.

2.6 FAZIT

In diesem Kapitel wurde dargelegt, welche Hintergründe für die Verträglichkeitsuntersuchung, aber auch für den B-Plan bedeutsam sind.



3. METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird das methodische Vorgehen der Verträglichkeitsuntersuchung durchgängig dargestellt, wobei in den einzelnen Kapiteln einleitend jeweils dargelegt wird, was deren Inhalt ist.

3.1 ABLEITUNG EINER SORTIMENTSLISTE

Für die Festsetzungen im B-Plan ist eine Differenzierung der Sortimente vorzunehmen - allein schon um "auswirkungsrelevante Randsortimente" im Sinne der Festsetzung 1.1.5 des B-Plans konkretisieren zu können. Eine solche Differenzierung ist darüber hinaus auch im Hinblick auf die Verträglichkeit von Bedeutung, weil der Maßstab der Verträglichkeit von Umverteilungen auch von der Zentrenrelevanz der Sortimente abhängt, wobei die Einstufung in Nachbargemeinden zu berücksichtigen ist.

Deshalb wurde auf der Grundlage der örtlichen Sortimentslisten im Umland von Schwentinental eine im weiteren Verfahren verwendbare Differenzierung der Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz vorgenommen (Kap. 4.1).

Offen bleiben konnte dabei zunächst, inwieweit diese "Sortimentsliste" auch die Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan bilden kann.

Die "Sortimentsliste Ostseepark" (Ziff. 1.1.6 des B-Plans) wurde in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens in enger Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere der Landesplanung und der Stadt Kiel, auf dieser Grundlage in einem ersten Entwurf aufgestellt. Dieser Entwurf wurde mit der bei Fortschreibung des LEP vorgesehenen (verbindlichen) Liste zentrenrelevanter Leitsortimente verglichen und mit der Landesplanung abgestimmt (Kap. 4.2).

3.2 VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG - ERSTE STUFE

3.2.1 Bestandserhebung Ostseepark

Als Grundlage für sämtliche weiteren Arbeiten war der vorhandene Bestand (genehmigt und vorhanden bzw. sofern leerstehend vom Bestandsschutz abgedeckt) im Ostseepark zu erfassen. Auf diese Weise ergibt sich der erforderliche Referenzwert, an den die Erweiterungen ansetzen können; eine in die Vergangenheit gerichtete entsprechende Erfassung des Bestands war nicht möglich.



Der tatsächlich vorhandene Bestand und die Leerstände wurden deshalb im Zeitraum vom 22. bis 24.05.18 zusammen mit der Stadt Schwentental erhoben. Im weiteren Verfahren wurde seitens der Stadt Schwentental überprüft, wieweit ungenutzte Verkaufsflächen und Leerstände unter Bestandsschutz stehen.

Dass der Bestand planungsrechtlich festgesetzt werden kann, ergibt sich u.E. aus der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung: Für den vorhandenen Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹⁴.

Allerdings ist bei leerstehenden Geschäften - selbst wenn die Baugenehmigung noch nicht erloschen ist - u.E. zumindest nach einer längeren Leerstandsphase nicht mehr davon auszugehen, dass der Markt hierauf immer noch eingestellt ist. Dies ist bei der Ableitung der Umverteilungswirkungen zu berücksichtigen.

3.2.2 Sortimentsbezogene Erweiterungsspielräume

Wie in Kap. 2.2.2 dargelegt, werden zunächst auf Grundlage des vorhandenen Bestands (Kap. 5.1) sortimentsweise Erweiterungen um 5% ermöglicht.

Aus der Tatsache, dass bei schon länger leerstehenden Geschäften bzw. nicht genutzten genehmigten Verkaufsflächen zwar noch Bestandsschutz besteht, eine Wiederbelegung aber dennoch zu (neuen) Umverteilungswirkungen führt (vgl. Kap. 3.2.1), ergibt sich das Erfordernis einer dreigeteilten Darstellung:

- Tatsächlich vorhandener Bestand (Kap. 5.1),
- sich aus weiter gültigen Genehmigungen ergebende (tatsächliche) Erweiterungen - die wegen des Bestandsschutzes allerdings keine Erweiterungen im Sinne des Anpassungsverlangens darstellen (Kap. 5.2 und 5.3), und
- auf der Summe von beiden basierende (zusätzliche) Erweiterungen (Kap. 5.4.5).

Darüber hinaus können sich Erweiterungen der auswirkungsrelevanten Sortimente über die grundsätzlich möglichen 5% hinaus daraus ergeben, dass

- bestehende Betriebe erweitern - was entsprechend den Festsetzungen des B-Plans aber auf wenige Fälle nicht ausgenutzter genehmigter und bestandsgeschützter Verkaufsfläche beschränkt ist (Kap. 5.2 und 5.3),

¹⁴ Vgl. OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07, insbes. Juris-Rn. 80 sowie im Anschluss BVerwG: Beschluss vom 12.02.09, Az. 4 B 3/09, insbes. Juris-Rn. 6.



- Betriebe auswirkungsrelevante Sortimente entsprechend Ziff. 1.1.5 als Randsortimente auf max. 10% ihrer künftig zulässigen Gesamtverkaufsfläche anbieten (Kap. 5.4.4.2)¹⁵
- bzw. Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment zusätzlich ermöglicht würden (wie es das Anpassungsverlangen ausdrücklich vorsieht; vgl. Kap. 2.1), die auf 10% der Fläche auswirkungsrelevante Randsortimente anbieten dürfen; diese zunächst mögliche Option ist allerdings durch die Festsetzungen des B-Plans auf sehr wenige Fälle begrenzt, da zusätzliche Betriebe allenfalls dort möglich sind, wo eine bestandsgeschützte Baugenehmigung vorliegt, die aktuell nicht genutzt wird (Kap. 5.4.4.1).

In der Folge *könnte* sich ergeben, dass auch bislang im Ostseepark nicht (oder nur in geringem Umfang) vorhandene Angebote in größerem Umfang ermöglicht werden können - auch wenn keine zusätzlichen Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment ermöglicht werden dürfen und bei bestehenden Betrieben mit auswirkungsrelevanten Sortimenten keine Umwandlung in Betriebe mit anderen auswirkungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden darf (vgl. Kap. 2.2.2).

3.2.3 Umverteilungswirksame Zusatzumsätze

Werden die Erweiterungsspielräume mit Flächenleistungen belegt, so ergeben sich die mit den Erweiterungen verbundenen zusätzlichen Umsätze (Kap. 5.5). Diese sollten vor dem Hintergrund des zu verfolgenden worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.3) in der Tendenz eher zu hoch eingeschätzt werden, auch um mit diesen eine Attraktivitätssteigerung des Ostseeparks insgesamt durch die ermöglichten Erweiterungen zu berücksichtigen. Dennoch sollten diese Flächenleistungen realitätsnah sein.

¹⁵ Dabei gilt - abgesehen von einer Bagatellgrenze (Gesamtverkaufsfläche für auswirkungsrelevante Randsortimente unter 80 m²) - eine Beschränkung von Einzelsortimenten auf 4%.



3.2.4 Untersuchungsgemeinden

Unter Berücksichtigung des worst-case-Ansatzes wurden neben Schwentinental die folgenden Städte und Gemeinden in die Untersuchung einbezogen:

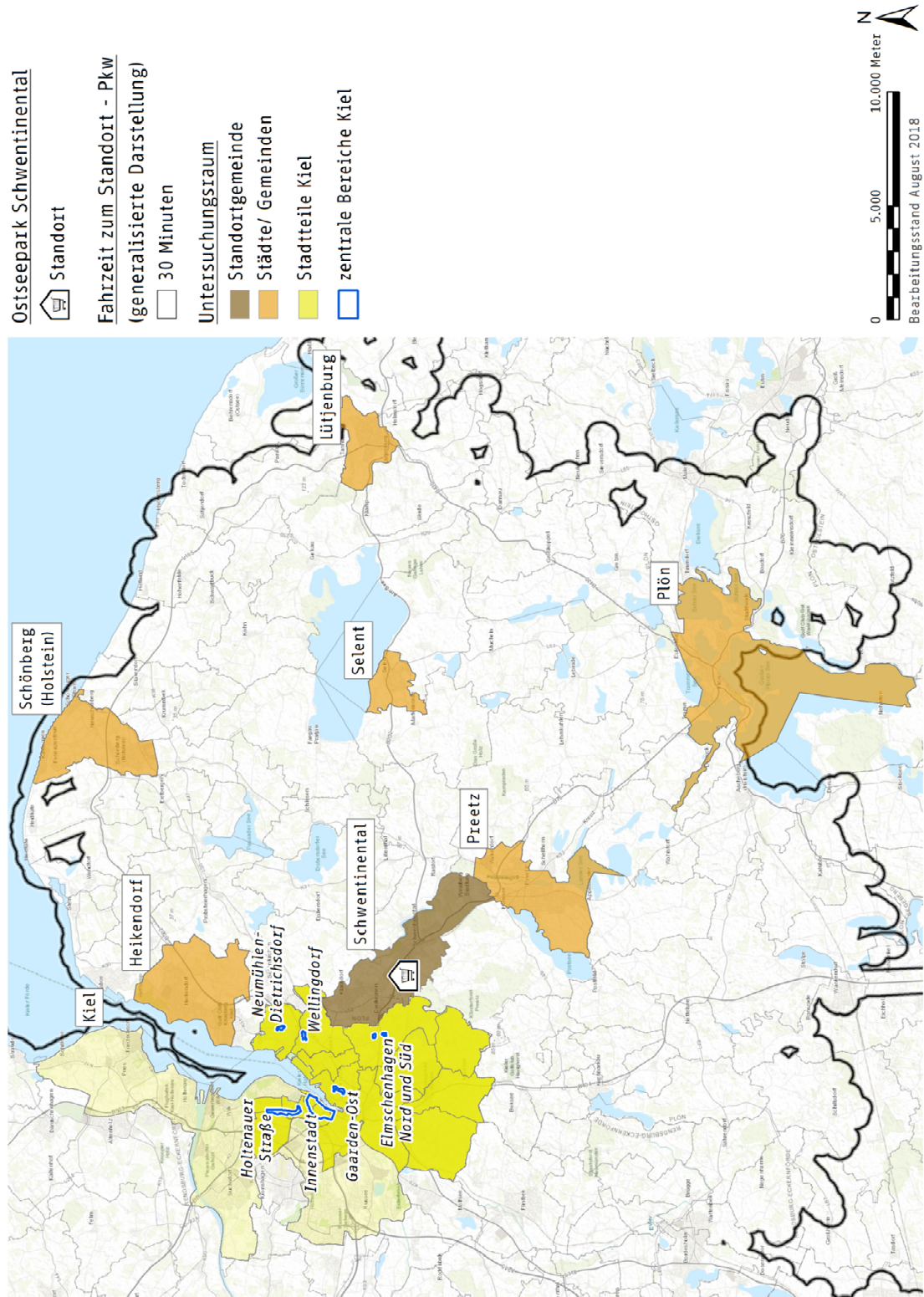
- Das Oberzentrum Kiel, wobei eine Beschränkung auf den Süden der Stadt, das Ostufer, die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Holtenauer Straße¹⁶ ausreicht,
- das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön,
- die Unterzentren Lütjenburg, Preetz und Schönberg (Holstein),
- der Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf sowie
- der ländliche Zentralort Selent (als Indikator-Gemeinde für kleinere Gemeinden).

In Karte 1 (folgende Seite) ist dieses Untersuchungsgebiet einschließlich 30-Minuten-Umkreis um den Ostseepark dargestellt.

¹⁶ Im übrigen Bereich der Stadt Kiel (Westen und Norden der Stadt) ist die Entfernung zum Ostseepark bereits deutlich höher; v.a. müssten die Einwohner an der Innenstadt von Kiel (und aus dem Norden zusätzlich am besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße) vorbei fahren. Beides spricht dafür, diesen Bereich im Sinne des worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3, Ziff. 4) nicht in das Untersuchungsgebiet mit einzubeziehen, um einen Verdünnungseffekt zu vermeiden. Für die Abgrenzungen der Zentren wurde das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept zugrunde gelegt; Landeshauptstadt Kiel - Stadtplanungsamt: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, Kiel, Nov. 2010 (von der Ratsversammlung beschlossen am 20.01.11).



Karte 1: Ostseepark und in die Untersuchung einbezogene Städte/ Gemeinden bzw. Bereiche der Stadt Kiel



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel 2010; Kartengrundlage: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community; GeoBasis-DE/ BKG 2016



3.2.5 Bestandserhebung und Darstellung der Ist-Situation

Die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum 07.05.-01.06.18 flächendeckend¹⁷ und sortimentsgenau¹⁸, wobei alle Betriebe erfasst wurden. Damit liegt für alle Untersuchungsstädte/ -gemeinden eine einheitliche Grundlage vor. Insbesondere im Hinblick auf (möglicherweise) zentrenrelevante Sortimente war eine lagebezogene Erhebung erforderlich.

Die derzeitigen Umsätze des bestehenden Einzelhandels wurden auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit hochgerechnet, wobei die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt wurden.

Die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Untersuchung aktuellsten Kaufkraftdaten der IFH Köln¹⁹ berechnet.

Durch den Vergleich der Umsätze mit der Kaufkraft ergeben sich Bindungsquoten/ Zentralitäten, die eine Aussage zur Versorgungsleistung des bestehenden Einzelhandels ermöglichen. Diese sind somit auch ein Indikator für die derzeitige Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion²⁰.

Die Darstellung der Ist-Situation erfolgt in Kap. 6.

3.2.6 Mögliche Umverteilungen bei vollständiger Umnutzung des Ostseeparks

Entsprechend dem Anpassungsverlangen grundsätzlich möglich wäre eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in eine Agglomeration von Betrieben mit ausschließlich nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten.

Allerdings ist auch für diesen Fall zu prüfen, ob eine solche Umnutzung im Sinne des § 2 (2) BauGB verträglich wäre.

¹⁷ Jede einzelne Straße wurde durchfahren bzw. begangen.

¹⁸ Im Gegensatz zum Schwerpunktprinzip, bei dem ein Betrieb entsprechend dem Hauptsortiment einer Branche zugerechnet wird, erfolgte in den einzelnen Geschäften eine Erfassung der einzelnen vorhandenen Sortimente.

¹⁹ IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018.

²⁰ Durch die nur teilweise Erhebung des Einzelhandels in Kiel ist der Aussagewert dieser Zentralitäten allerdings eingeschränkt.



Dafür wird dargestellt, welche Erweiterungen sich gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand im Bereich der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergeben würden (Kap. 5.6).

Der Bestand der auswirkungsrelevanten Sortimente würde sich in diesem Fall auf 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränken.

3.3 VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN - ZWEITE STUFE

3.3.1 Ableitung Umverteilungen

Auf Grundlage eines angepassten Gravitationsmodells wurden in einem ersten Schritt die derzeitigen Kaufkraftströme modellhaft abgebildet (vgl. dazu im Detail Kap. 7.1). Dabei wurden die Modellparameter so gesetzt, dass die an den einzelnen Einzelhandelsstandorten derzeit erzielten Umsätze möglichst gut aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Fahrzeitdistanz (Pkw-Minuten) erklärt werden.

In einem zweiten Schritt wurde ermittelt, wie sich diese Kaufkraftströme verändern, wenn die mit den Erweiterungen verbundenen zusätzlichen Umsätze im Ostseepark wirksam würden (vgl. dazu im Detail Kap. 7.2). (Dabei wurde unterstellt, dass die vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes unterstellten Umsätze auch erreicht werden.)

Da die Erweiterungen auch von der letztlichen Belegung derzeit nicht genutzter Baugenehmigungen abhängig sind, erscheint eine entsprechende Darstellung allerdings nicht sinnvoll:

- Würden gutachterlich *bestimmte Belegungen unterstellt*, so ergäbe sich kein vollständiges Bild.
- Würden umgekehrt sämtliche denkbaren Belegungen untersucht, so ergäben sich unrealistische Konstellationen.

3.3.2 Verträgliche Erweiterungen

Stattdessen wurde auf der Grundlage möglicher Erweiterungen in einem iterativen Prozess abgeleitet, bei welcher maximalen Erweiterung im Ostseepark insgesamt gerade noch keine Unverträglichkeit gegeben ist.

Dieses Vorgehen strapaziert die quantitativen Umverteilungen (vgl. dazu im Detail Kap. 7.3) in hohem Ausmaß: Diese sind keine starre Grenze, sondern Indikatorwerte.



U.E. ist dieses Vorgehen nur dann vertretbar, wenn ein worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.3) verfolgt wird.

Zunächst wird dargestellt, welche maximalen Erweiterungen in den einzelnen Sortimentsbereichen im Ostseepark verträglich sind (Kap. 7.4). Um die Verträglichkeit dieser Erweiterungen zu belegen, sind in Kap. 7.5 die bei Ausschöpfen der in den einzelnen Sortimenten möglichen Erweiterungen ausgelösten Umverteilungen dargestellt.

Entsprechend diesem Vorgehen wurde abgeleitet, welche Erweiterungen verträglich wären,

- wenn es sich beim Ostseepark um ein Vorhaben handeln würde und
- wenn sämtliche Erweiterungen zeitgleich erfolgen würden.

Tatsächlich aber

- besteht der Ostseepark aus einer Vielzahl einzelner Vorhaben und
- bei Ausnutzung der durch den B-Plan eröffneten Erweiterungsmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass diese über die Zeit verteilt realisiert werden.

3.3.3 Ergänzende Arbeitsschritte für das Schluss-Gutachten

Über diesen - bereits in der Verträglichkeitsuntersuchung enthaltenen - Arbeitsumfang hinaus wurde das vorliegende Schluss-Gutachten um zwei Aspekte ergänzt:

- Zum einen hat sich in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens die Frage gestellt, ob *kleinere* Umnutzungen auch ohne Beurteilung der Verträglichkeit ermöglicht werden können. In Kap. 8.1 ist dies - weitgehend auf Grundlage unserer zusammenfassenden Stellungnahme dargelegt.
- Zum anderen ist zu beurteilen, ob die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark vor dem Hintergrund der abgeleiteten verträglichen Erweiterungen eine unverträgliche Entwicklung ermöglichen (Kap. 8.2).

3.3.4 Abschließender Hinweis

Für das vorliegende Schluss-Gutachten erfolgten keine Neuberechnungen der Umverteilungen: Die Grundlage wurde unverändert aus der Verträglichkeitsuntersuchung 2019 übernommen. Dies erscheint auch deshalb möglich, weil seither keine relevanten Veränderungen bei den Sortimenten und Verkaufsflächen im Ostseepark erfolgt sind.



4. DIFFERENZIERUNG DER SORTIMENTE

Für den B-Plan ist eine Sortimentsliste erforderlich (vgl. auch Kap. 3.1).

Zunächst erscheint es sinnvoll, eine "Sortimentsliste" abzuleiten, die zwischen drei Sortimentskategorien unterscheidet (Kap. 4.1):

- Immer zentrenrelevante Sortimente,
- nie zentrenrelevante Sortimente und
- teils zentrenrelevante, teils nicht zentrenrelevante Sortimente.

Mit dieser ortsunabhängigen Kategorisierung kann auf die im Anpassungsverlangen erwähnte Problematik unterschiedlicher Einstufungen in Schwentidental und in Nachbargemeinden (vgl. Kap. 2.1) zumindest im Hinblick auf die *für das Verträglichkeitsgutachten bedeutsame* Differenzierung adäquat reagiert werden.

[Im Hinblick auf die *Festsetzungen im B-Plan* war hingegen zu entscheiden, wie mit den teils zentrenrelevanten Sortimenten konkret umzugehen ist:

- Bei einer Zurechnung zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten der "Sortimentsliste Ostseepark" sind die Erweiterungen von vornherein auf 5% zu beschränken und die Sortimente sind bei den auswirkungsrelevanten Randsortimenten zu berücksichtigen;
- bei einer Zurechnung zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten der "Sortimentsliste Ostseepark" sind die Erweiterungen hingegen - zumindest zunächst - nicht zu beschränken.]

Die Ableitung dieser Kategorien erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Sortimentslisten für Schwentidental, Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, Plön und Schönberg²¹. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Einstufungen z.T. auf der Basis nahezu 10 Jahre alter Daten erstellt wurden, und dass - mit Ausnahme von Kiel und zwischenzeitlich auch Plön (beschlossene Einzelhandelskonzepte) - nicht geprüft wurde, ob die von den Stadt- bzw. Gemeindevertretungen/ Ratsversammlungen verabschiedeten bzw. in der Bauleitplanung verwendeten Sortimentslisten den gutachterlichen Vorschlägen entsprechen.

²¹ Für Kiel und zwischenzeitlich auch für Plön liegen Einzelhandelskonzepte vor, für die übrigen Kommunen liegen Einzelhandelsgutachten jeweils mit einem Vorschlag für eine Sortimentsliste vor. Vgl. BulwienGesa AG: Einzelhandelskonzept Stadt Schwentidental, Hamburg, August 2010; Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel, a.a.O.; CIMA GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heikendorf, Lübeck, November 2016; GMA: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lütjenburg unter Berücksichtigung möglicher Einzelhandelsansiedlungen am Standort Gildenplatz, Köln, Dezember 2008/ Januar 2009; CIMA GmbH: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Plön, Lübeck, Dezember 2011 sowie aktuell CIMA GmbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Plön - Evaluierung und Fortschreibung, Lübeck, März 2020; CIMA GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schönberg, Lübeck, April 2010. Für Preetz und Selent liegen keine Sortimentslisten vor. Aktuell wird das Einzelhandelskonzept Kiel fortgeschrieben.



Der größte Vorteil dieser Differenzierung ist u.E. darin zu sehen, dass

- die Festsetzungen im B-Plan auf Grundlage einer "Sortimentsliste Ostseepark" erfolgen können,
- ohne dabei die in Nachbargemeinden zentrenrelevanten Sortimente zu vernachlässigen.

Damit wäre die Intention des Anpassungsverlangens u.E. erfüllt.

Auf Grundlage dieser Differenzierung wurde die Sortimentsliste Ostseepark abgeleitet (Kap. 4.2). Dabei war einerseits im Hinblick auf die Sortimentslisten der Nachbargemeinden insbesondere der Umgang mit den teils zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung. Andererseits war die Sortimentsliste Ostseepark mit den bei der Fortschreibung des LEP vorgesehenen (verbindlichen) zentrenrelevanten Leit-sortimenten abzugleichen.

4.1 DIFFERENZIERUNG NACH ZENTRENRELEVANZ IN DEN NACHBARKOMMUNEN

Vor der Differenzierung der Sortimente in auswirkungsrelevante und nicht auswirkungsrelevante (Kap. 4.2) wurde die Zentrenrelevanz in den Nachbarkommunen untersucht und kategorisiert.

Zu den immer zentrenrelevanten Sortimenten wurden diejenigen Sortimente zusammengefasst, die in den sechs Städten durchgängig als zentrenrelevant eingestuft sind bzw. waren²². Zu diesen sind zum einen die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu rechnen. Zum anderen sind diesen die innerstädtischen Leitsortimente (Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Sport/ Freizeit, Spielwaren, Bücher, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik) zuzurechnen. Dabei zeigte die Erhebung, dass diese Einstufung in Heikendorf, Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich), Plön, Preetz und Selent mit der Verteilung des Angebots übereinstimmt; lediglich bei einigen Sortimenten ist in Lütjenburg (Bücher/ Antiquariat, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik), Schönberg (Schnittblumen) und Schwentinal (angesichts der Angebotsverteilung, vgl. Kap. 6, Tab. 7, S. 43, eine Vielzahl der Sortimente) der überwiegende Teil des Angebots an nicht integrierten Standorten zu finden. Im gesamten Untersuchungsraum ist lediglich bei den Sortimenten Haushaltswaren/ Bestecke und Unterhaltungselektronik der überwiegende Teil des Angebots an nicht

²² So ist in der aktuellen Plöner Sortimentsliste Unterhaltungselektronik als nicht zentrenrelevant eingestuft.



integrierten Standorten zu finden; bei den übrigen Sortimenten spricht hingegen auch die Verteilung des Angebots für eine Einstufung als zentrenrelevant.

Zu den nie zentrenrelevanten Sortimenten wurden diejenigen Sortimente zusammengefasst, die in den sechs Städten durchgängig als nicht zentrenrelevant eingestuft sind. Im gesamten Untersuchungsraum spricht die Verteilung des Angebots für eine Einstufung als nicht zentrenrelevant; dass in einigen Städten der überwiegende Teil des Angebots in den Zentren bzw. an integrierten Standorten zu finden ist, spricht angesichts der bei der Einstufung zu berücksichtigenden funktionalen Aspekte *nicht* gegen eine solche Einstufung.

Zu den teils zentrenrelevanten Sortimenten wurden diejenigen Sortimente zusammengefasst, die in den sechs Städten nicht einheitlich eingestuft sind.

- Bei Lampen/ Leuchten (in Heikendorf, Kiel, Schönberg und Lütjenburg als zentrenrelevant eingestuft) spräche die Angebotsverteilung im gesamten Untersuchungsraum eher für eine Zuordnung zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten: Drei Viertel des Angebots sind an nicht integrierten Standorten zu finden.
- Bei Teppichen (ohnehin nur in Schönberg als zentrenrelevant eingestuft, aber selbst dort - in geringem Ausmaß - ausschließlich an nicht integrierten Standorten zu finden), spricht die Angebotsverteilung eher für eine Einstufung als nicht auswirkungsrelevant: Knapp drei Viertel des Angebots im gesamten Untersuchungsraum sind an nicht integrierten Standorten zu finden.
- Auch bei Zoartikeln spräche die Verteilung des Angebots - nahezu zwei Drittel an nicht integrierten Standorten - eher für eine Einstufung als nicht auswirkungsrelevant. Allerdings ist insbesondere bei Tiernahrung zu berücksichtigen, dass es nahe liegt, diese als nahversorgungsrelevant einzustufen. Dementsprechend *hätte* eine Differenzierung erfolgen *können* in Tiernahrung einerseits und lebende Tiere, Tiermöbel und Zubehör andererseits.
- Bei "Briefmarken, Münzen", "Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren", "Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe" (ohnehin nur in Heikendorf nicht zentrenrelevant), "Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör", "orthopädische Artikel" und "Kommunikationselektronik" sowie "Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf" spricht die Angebotsverteilung im Untersuchungsraum eher für eine Einstufung als auswirkungsrelevant.
- Bei "Bilder, Rahmen" und "Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör" spräche die Angebotsverteilung im Untersuchungsraum zwar für eine Einstufung



als nicht auswirkungsrelevant. Dennoch sprechen funktionale Kriterien u.E. eher für eine Einstufung als auswirkungsrelevant.

Die folgende Übersicht (Tab. 1) enthält die entsprechende Differenzierung.

Tab. 1: Differenzierung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz

immer zentrenrelevante Sortimente	teils zentrenrelevante Sortimente	nie zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) • Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) • Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf (ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung) • Pharmazeutika • Schnittblumen, Floristik • Zeitungen/ Zeitschriften • Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren • Bücher/ Antiquariat¹⁾ • Bild- und Tonträger • Foto/ Video und Zubehör • Geschenkartikel • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haushaltselektrokleingeräte • Haushaltswaren • Kosmetika/ Parfümerieartikel²⁾ • Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf⁹⁾ • Schuhe, Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) • Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf • Sportartikel • Uhren/ Schmuck/ Silberwaren • Unterhaltungselektronik⁹⁾ • Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme 	<ul style="list-style-type: none"> • Getränke in Getränkemärkten³⁾ • Bilder, Rahmen • Briefmarken, Münzen • Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerbl. Ausrichtung/ Büromaschinen • Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren • Erotikartikel • Fahrräder und Zubehör • Haushaltselektrogroßgeräte • Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör⁴⁾ • Kinderwagen/ -sitze⁵⁾ • Kommunikationselektronik/ Computer⁶⁾ • Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe⁶⁾ • Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör⁴⁾ • Nähmaschinen⁵⁾ • Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper • orthopädische Artikel • Sportartikel ("Hardware")/ Sportgroßgeräte • Teppiche⁷⁾ • Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf • Zoobedarf⁵⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe/ Bauelemente • Bad- und Sanitärbedarf • Bodenbeläge, Fliesen • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Campingartikel, Caravanzubehör • Eisenwaren, Beschläge • Farben, Lacke, Tapeten • Freilandpflanzen⁸⁾ und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) • Heizungen, Kamine, Kachelöfen • Holz • Installationsmaterial • Kfz-Teile und Zubehör • Matratzen²⁾ • Maschinen, Werkzeuge • Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel • motorisierte Fahrzeuge • Motorradbedarf • Rollläden u. Markisen

Anmerkung: Die Sortimentsbezeichnungen in den einzelnen Sortimentslisten sind teilweise abweichend

¹⁾ in Heikendorf werden Antiquariate allerdings als nicht zentrenrelevant eingestuft

²⁾ in Schwentinal nicht aufgeführt

³⁾ in Kiel sind Getränkemarkt entsprechend derzeitiger Sortimentsliste nicht zentrenrelevant, ähnlich in Schwentinal; allerdings soll dies künftig in Kiel nicht mehr der Fall sein

⁴⁾ nur in Schwentinal nicht (explizit) zentrenrel. => u.U. auch immer zentrenrel. Sort. zurechenbar

⁵⁾ nur in Kiel zentrenrelevant/ erwähnt

⁶⁾ nur in Heikendorf nicht zentrenrelevant => u.U. auch immer zentrenrelevanten Sort. zurechenbar

⁷⁾ nur in Schönberg zentrenrelevant => u.U. auch den nie zentrenrelevanten Sortimenten zurechenbar

⁸⁾ in Heikendorf - und in der aktuellen Plöner Sortimentsliste allerdings "kleinere Pflanzen" und in Lütjenburg "Zimmerpflanzen" zentrenrelevant

⁹⁾ nach aktuelle Plöner Sortimentsliste Sanitätsbedarf u. Unterhaltungselektronik nicht zentrenrelevant

Quelle: Differenzierung auf Grundlage Sortimentslisten Schwentinal, Kiel (2010), Plön, Heikendorf, Lütjenburg und Schönberg



Nicht enthalten sind die in einigen Sortimentslisten vorkommenden "Sortimente" Antiquitäten und Babyartikel. Bei diesen kann u.E. eine Zuordnung zu den übrigen Sortimenten erfolgen.

Bei den "nie zentrenrelevanten Sortimenten" sind allenfalls Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Funktion möglich, bei den übrigen Sortimenten können hingegen auch städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden.

Auf Grundlage dieser Differenzierung können unterschiedliche relative Umverteilungen als verträglich angesetzt werden (vgl. Kap. 7.3).

4.2 SORTIMENTSLISTE OSTSEEPARK

Auf Grundlage dieser Differenzierung erfolgte in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens eine Einstufung der Sortimente nach ihrer Auswirkungsrelevanz.

Dabei waren zunächst

- die Zuordnung der immer zentrenrelevanten Sortimente zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten und
- die Zuordnung der nie zentrenrelevanten Sortimente zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten

eindeutig.

Diese Zuordnung ist durchgängig in der letztlich in Ziff. 1.1.6 des B-Plans enthaltenen Sortimentsliste Ostseepark eingehalten.

Die teils zentrenrelevanten Sortimente wurden weit überwiegend - wie es einem Prinzip der Vorsicht entspricht - ebenfalls den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Lediglich die folgenden teils zentrenrelevanten Sortimente wurden den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet:

- Getränke in Getränkemärkten, in Kiel bisher als nicht zentrenrelevant eingestuft: Zwar handelt es sich bei Getränkekisten um eine Artikelgruppe, aber deren Einstufung als nicht auswirkungsrelevant ist nachvollziehbar (vgl. auch Kap. 4.2.1), auch vor dem Hintergrund, dass sich nur rd. 17% des im Untersuchungsraum erfassten Angebots in den Zentren finden.
- Haushaltselektrogroßgeräte (bisweilen auch als weiße Ware bezeichnet), in Schwentinental, Plön, Lütjenburg und Schönberg als nicht zentrenrelevant eingestuft: Diese erfüllen die typischen Eigenschaften eines nicht zentrenrelevanten



Sortiments, da deren Transport i.d.R. den Einsatz eines Kfz erfordert (vgl. auch Kap. 4.2.2).

- Kinderwagen/ -sitze, in Plön, Heikendorf und Schönberg als nicht zentrenrelevant eingestuft: Auch diese Einstufung ist gutachterlich nachvollziehbar.
- Nähmaschinen, nur in Kiel explizit als zentrenrelevant eingestuft: Diese erfüllen - ähnlich wie Haushaltselektrogroßgeräte - zumindest überwiegend die typischen Eigenschaften eines nicht zentrenrelevanten Sortiments, da deren Transport i.d.R. den Einsatz eines Kfz erfordert.
- Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, in Schwentinal und Plön als nicht zentrenrelevant eingestuft: Dazu wurde ausgeführt, dass die Angebotsverteilung im Untersuchungsraum eher für eine Zuordnung zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten spricht (vgl. Kap. 4.1): Etwa drei Viertel des Angebots finden sich an nicht integrierten Standorten.
- Teppiche (ohnehin nur in Schönberg als zentrenrelevant, in Schwentinal, Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, und Plön hingegen als nicht zentrenrelevant eingestuft): Auch dazu wurde ausgeführt, dass die Angebotsverteilung eher für eine Einstufung als nicht auswirkungsrelevant spricht (vgl. Kap. 4.1): Etwa drei Viertel des Angebots im Untersuchungsraum finden sich an nicht integrierten Standorten.
- Zoobedarf, in Schwentinal, Plön, Heikendorf, Lütjenburg und Schönberg als nicht zentrenrelevant, d.h. nur in Kiel als zentrenrelevant eingestuft: Auch dazu wurde ausgeführt, dass die Angebotsverteilung eher für eine Einstufung als nicht auswirkungsrelevant spricht (vgl. hierzu und zum Folgenden Kap. 4.1): Knapp zwei Drittel des Angebots im Untersuchungsraum finden sich an nicht integrierten Standorten. Eine weitere Differenzierung dieses Sortiments, wie sie gutachterlicherseits für möglich gehalten wurde, erfolgte nicht; allerdings findet sich auch das Angebot an Tiernahrung zu drei Fünfteln an nicht integrierten Standorten.

Durch diese Herleitung ist sichergestellt, dass die Sortimentsliste Ostseepark weit überwiegend den Sortimentslisten der Nachbarkommunen entspricht. Die Einstufung einiger teils zentrenrelevanter Sortimente als nicht auswirkungsrelevant ist aus den dargelegten Gründen gutachterlich nachvollziehbar; diese Abweichungen von den Sortimentslisten der Nachbarkommunen können als Ausfluss der kommunalen Planungshoheit angesehen werden. Dass eine solche



Zuordnung möglich ist, zeigt sich allein schon daran, dass die Zentrenrelevanz in den Nachbargemeinden unterschiedlich entschieden worden ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des LEP soll - als verbindliche Vorgabe - eine Liste zentrenrelevanter Leitsortimente aufgenommen werden. Dies war beim Bebauungsplanverfahren für den Ostseepark zu berücksichtigen.

Der Entwurf der Sortimentsliste Ostseepark (Stand Mai 2019) entsprach grundsätzlich der vorliegenden Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente: Nach Rücksprache mit der Landesplanung ergibt sich aus der Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente keine Erforderlichkeit, die Sortimentsliste Ostseepark entsprechend zu untergliedern.

Allerdings gibt es bei einzelnen Sortimenten Abweichungen:

- Getränkekisten sind im LEP Teil von Nahrungs-/ Genussmittel und somit zentrenrelevant,
- Elektrogeräte sind im LEP ohne weitere Spezifizierung als zentrenrelevantes Sortiment enthalten,
- im LEP werden "Topfblumen" als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt.

Auf diese drei Teilbereiche ist im Folgenden einzugehen.

4.2.1 Getränkekisten

Nach unserer Auffassung stellen Getränkekisten zwar eine Artikelgruppe (und kein Sortiment) dar, die aber Besonderheiten aufweist, die eine Behandlung als nicht auswirkungsrelevant rechtfertigen. Diese Auffassung wird von der Landesplanung geteilt und für die Sortimentsliste Ostseepark unterstützt.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des LEP soll eine entsprechende Anpassung der Liste der Leitsortimente geprüft werden (z.B. "Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränkekisten" oder "... mit Ausnahme von Getränken in Getränkemärkten"). (Alternativ besteht die Möglichkeit, Getränkemärkte - trotz Vorgabe des nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevanten Leitsortiments Nahrungs-/ Genussmittel - in Bauleitplanverfahren auch ohne eine solche explizite Anpassung der Leitsortimente als Ausnahme zu behandeln.)

Somit bestehen keine Bedenken gegen die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant.



4.2.2 Haushaltselektrogroßgeräte

Da der LEP bei Elektrogeräten nicht weiter spezifiziert, sind darunter zunächst auch Haushaltselektrogroßgeräte zu fassen.

Aus gutachterlicher Sicht gibt es allerdings nachvollziehbare Argumente gegen eine *zwingende* Zentrenrelevanz von Großgeräten (auch wenn es in Einzelfällen adäquat sein kann, diese in einer *örtlichen* Sortimentsliste als zentrenrelevant einzustufen). Diese Auffassung wird von der Landesplanung geteilt und für die Sortimentsliste Ostseepark unterstützt.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des LEP wird die Landesplanung eine entsprechende Anpassung der Liste der Leitsortimente vornehmen und nur Elektroklein-geräte aufführen.

Somit bestehen keine Bedenken gegen die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant.

4.2.3 Topfblumen

Topfblumen wurden im Entwurf der Sortimentsliste Ostseepark nicht erwähnt: Dort wurden Schnittblumen, Floristik einerseits und Freilandpflanzen andererseits unterschieden.

Aus gutachterlicher Sicht ist mit der Kategorie Topfblumen eine gewisse Unschärfe verbunden, die zu Problemen hinsichtlich der Praktikabilität führen kann. Diese Auffassung wird von der Landesplanung grundsätzlich geteilt. Allerdings sollten in die Sortimentsliste Ostseepark "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt werden (während Topfblumen für den Freilandbereich in den Freilandpflanzen als nicht auswirkungsrelevantes Sortiment bereits enthalten sind).

Eine entsprechende Anpassung will die Landesplanung im Zuge der laufenden Fortschreibung des LEP für die Liste der Leitsortimente prüfen.

Somit waren "Topfblumen für den Innenbereich" in der Sortimentsliste Ostseepark (evtl. bei "Schnittblumen, Floristik") zu ergänzen. Diese Ergänzung wurde vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es keinen Widerspruch der Sortimentsliste Ostseepark zu den vorgesehenen Leitsortimenten des LEP gibt.



In der folgenden Tabelle ist die Sortimentsliste Ostseepark (B-Plan Ziff. 1.1.6) wiedergegeben.

Tab. 2: Sortimentsliste Ostseepark

auswirkungsrelevante Sortimente	nicht auswirkungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) • Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) • Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung • Pharmazeutika • Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich • Zeitungen/ Zeitschriften • Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren • Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik • Bilder, Rahmen • Briefmarken, Münzen • Bücher/ Antiquariat • Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung/ Büromaschinen • Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren • Erotikartikel • Fahrräder und Zubehör • Foto/ Video und Zubehör • Geschenkartikel • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör • Haushaltselektrokleingeräte • Haushaltswaren • Kommunikationselektronik/ Computer • Kosmetika/ Parfümerieartikel • Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe • Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör • Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf • Orthopädische Artikel • Schuhe, Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) • Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf • Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte • Uhren/ Schmuck/ Silberwaren • Wolle, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme • Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe/ Bauelemente • Bad- und Sanitärbedarf • Bodenbeläge • Fliesen • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Campingartikel, Caravanzubehör • Eisenwaren, Beschläge • Farben, Lacke, Tapeten • Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) • Getränke in Getränkemärkten • Haushaltselektrogroßgeräte • Heizungen, Kamine, Kachelöfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen/ -sitze • Kfz-Teile und Zubehör • Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper • Matratzen • Maschinen, Werkzeuge • Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel • motorisierte Fahrzeuge • Motorradbedarf • Nähmaschinen • Rollläden und Markisen • Teppiche • Zoobedarf

Quelle: B-Plan Ziff. 1.1.6

4.3 FAZIT

Die im B-Plan in Ziff. 1.1.6 festgesetzte "Sortimentsliste Ostseepark" berücksichtigt die Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz in den Nachbarkommunen. Soweit in einem Teil der Nachbarkommunen als zentren-



relevant eingestufte Sortimente den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden, ist dies gutachterlich nachvollziehbar.

Die Sortimentsliste Ostseepark steht darüber hinaus in Einklang mit der bei der Fortschreibung des LEP angestrebten verbindlichen Liste zentrenrelevanter Leitsortimente.

5. OSTSEEPARK

In diesem Kapitel wird zunächst abgeleitet, welcher Einzelhandel im Ostseepark als bestandsgeschützt anzusehen ist: Der B-Plan muss den Bestandsschutz berücksichtigen, der sich aus erteilten Baugenehmigungen gibt.

- Fraglos unter Bestandsschutz - und deshalb durch den B-Plan zu ermöglichen - steht der tatsächlich vorhandene Bestand (Kap. 5.1).
- Teilweise sind darüber hinaus nach Baugenehmigungen mögliche Flächen, die aktuell nicht belegt sind, als bestandsgeschützt anzusehen (Kap. 5.2).
- Weiter sind im Ostseepark Leerstände zu verzeichnen, die angesichts erteilter Baugenehmigungen noch Bestandsschutz genießen (Kap. 5.3).

Für diesen genehmigten Bestand ermöglicht das Anpassungsverlangen - und in der Folge auch der B-Plan - (vgl. Kap. 2.1 sowie Kap. 2.2.2) bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten jeweils Erweiterungen um 5% (Kap. 5.4). Daneben ermöglicht das Anpassungsverlangen - und in der Folge auch der B-Plan - (vgl. Kap. 2.1) auswirkungsrelevante Randsortimente auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche (Kap. 5.4.4).

Aus diesen Bestandteilen ergeben sich die Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark, die in Einklang mit dem Anpassungsverlangen stehen und deshalb durch den B-Plan zu ermöglichen sind (Kap. 5.4.5).

Im Hinblick auf die Verträglichkeit ist von Bedeutung, welche Zusatzumsätze mit diesen Erweiterungen verbunden sind (Kap. 5.5).

Abschließend wird in Kap. 5.6 eine der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Kernsortiment betrachtet.



5.1 VORHANDENER BESTAND

Bei der Erhebung im Mai 2018 wurden gemeinsam mit der Stadt Schwentinal insgesamt 57 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von gut 86.000 m² entsprechend der Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts²³ erhoben.

In Tab. 3 (folgende Seite) ist der im Rahmen der Erhebung ermittelte tatsächlich vorhandene Bestand im Ostseepark dargestellt²⁴.

Dabei sind Aktionsflächen und Erotikartikel gesondert dargestellt:

- Aktionsflächen (vgl. auch Begriffsdefinition im B-Plan, Ziff. 1.0.6) sind regelmäßig in Lebensmitteldiscountern, im Ostseepark zusätzlich bei Jawoll (SO 13.5), zu finden. Dabei handelt es sich um in regelmäßigen Abständen (i.d.R. ein bis zwei Mal je Woche) wechselnde Angebote, die nicht sinnvoll einzelnen Sortimenten zuzurechnen sind, da ansonsten die (als zufällig anzusehende) Belegung zum Zeitpunkt der Erhebung eine falsches Bild der tatsächlichen Ist-Situation ergeben würde.
- Erotikartikel sind zwar den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet (nur in Kiel als zentrenrelevantes Sortiment enthalten). Aber bei diesen handelt es sich um ein spezifisches Sortiment, das nur in einer vergleichsweise geringen Größe vorhanden ist.

In Tab. 4 (S. 32) ist der Bestand entsprechend vorliegenden Daten und üblichen Zusammenfassungen zu Sortimentsgruppen dargestellt. Diese Darstellung entspricht der Darstellung der Ist-Situation in den Untersuchungsstädten in Kap. 6.

²³ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

²⁴ Nach Auskunft der Stadt Schwentinal hat die Fa. Reifen Helm (Mergenthalerstraße 14) ihren Geschäftsbetrieb aufgegeben; über eine Nachnutzung ist noch nichts bekannt. Allerdings ist dieser Betrieb nicht in der Erhebung enthalten, da er nicht dem Einzelhandel i.e.S. zuzurechnen ist. Im Gegensatz dazu ist die Fa. Conrad Elektronik (Mergenthalerstraße 22), die nach Auskunft der Stadt Schwentinal zum Jahresende 2018 ihren Geschäftsbetrieb aufgegeben hat, in den dargestellten Daten enthalten.



**Tab. 3: Ostseepark: Tatsächlich vorhandener Bestand nach Auswirkungsrelevanz der Sortimente
- Angaben in m² VKF (auf 25 m² gerundet)**

Sortiment/ Sortimentsgruppe	VKF
Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke)	7.575
Lebensmittelhandwerk	0
Drogerie/ Parfümerie	2.125
Pharmazeutika	50
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	325
Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung	0
Zeitungen/ Zeitschriften	75
Schnittblumen	25
Bekleidung und Zubehör (inkl. Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)	14.475
Schuhe/ Lederwaren	5.525
Sportartikel	1.575
Fahrräder und Zubehör	3.750
Sportgroßgeräte (Sportartikel "Hardware")	25
Spielwaren	2.800
Bücher	125
Heimtextilien	3.275
Uhren/ Schmuck	25
Foto/ Video	150
Optik	0
Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf	0
Unterhaltungselektronik; Bild- und Tonträger	2.275
Kommunikationselektronik	2.350
Haushaltselektrokleingeräte	1.225
Kunstgegenstände	225
Haushaltswaren; Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenkartikel	3.975
auswirkungsrelevante Sortimente	51.925
Baustoffe/ Bauelemente	2.000
Bad- und Sanitärbedarf	250
Bodenbeläge, Fliesen	1.650
Freilandpflanzen und Gartenbedarf	1.950
Getränke	0
Haushaltselektrogroßgeräte	450
Leuchten	725
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	22.275
Teppiche	975
Zoobedarf	2.775
Campingartikel, Caravanzubehör	0
Rollläden und Markisen	0
Boote und Zubehör	0
Kfz-Teile und Zubehör	325
nicht auswirkungsrelevante Sortimente	33.350



Forts. Tab. 3: Ostseepark: Tatsächlich vorhandener Bestand nach Auswirkungsrelevanz der Sortimente - Angaben in m² VKF (auf 25 m² gerundet)

Sortiment/ Sortimentsgruppe	VKF
Erotik	150
Aktionsflächen ¹⁾	725
insgesamt	86.125

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

¹⁾ Bei den Aktionsflächen ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des regelmäßigen Sortimentswechsels die zum Zeitpunkt der Erhebung erfasste Belegung als zufällig anzusehen ist.

Quelle: eigene Erhebung Mai 2018

Tab. 4: Ostseepark: Tatsächlich vorhandener Bestand nach Sortimentsgruppen und Fristigkeit - Angaben in m² VKF (auf 25 m² gerundet)

Sortiment/ Sortimentsgruppe	VKF
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	7.575
Lebensmittelhandwerk	0
Drogerie/ Parfümerie	2.125
Pharmazeutika	50
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	375
Blumen/ Zoo	2.825
kurzfristiger Bedarf	12.950
Bekleidung und Zubehör	14.475
Schuhe/ Lederwaren	5.525
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	5.350
Spielwaren	2.800
Bücher	125
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	3.975
Haus-/ Heimtextilien	3.275
mittelfristiger Bedarf	35.500
Uhren/ Schmuck	25
Foto/ Optik	325
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	4.625
Elektro/ Leuchten	2.500
Teppiche/ Bodenbeläge	2.625
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	4.075
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	22.275
Sonstiges	1.250
langfristiger Bedarf	37.675
insgesamt	86.125

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai 2018



5.2 GENEHMIGUNGSSITUATION

Wird die baugenehmigte mit der aktuell erhobenen Verkaufsfläche in den einzelnen Betrieben verglichen, so zeigt sich, dass sich aus den Baugenehmigungen ein Erweiterungspotenzial der bestehenden Betriebe von rd. 2.300 m² VKF ergibt: Neun Geschäfte schöpfen die genehmigte Verkaufsfläche nicht aus. Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen betreffen davon aber nur rd. 1.165 m² VKF auswirkungsrelevante Sortimente, von denen rd. 965 m² VKF auf der Grundlage bestehender Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete aufgeteilt werden konnten.

Unter Berücksichtigung der entsprechend dem Anpassungsverlangen möglichen Erweiterung um 5%, die auch bei den ungenutzten Baugenehmigungen zu berücksichtigen ist, ergibt sich aus den ungenutzten Baugenehmigungen insgesamt **eine** (über die Erweiterung des Bestands hinausgehende) **zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit** um gut 2.400 m² VKF. Davon entfallen **rd. 1.225 m² VKF** auf auswirkungsrelevante Sortimente, von denen rd. 1.015 m² VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau in einzelnen Sondergebieten festgesetzt wurden.

In den Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben soll auch künftig kein Einzelhandel ermöglicht werden.

5.3 VORHANDENE LEERSTÄNDE MIT BESTANDSSCHUTZ

Neben dem tatsächlich vorhandenen Angebot wurden die Leerstände im Ostseepark ermittelt. In diesen genießt entsprechend der Klärung der baurechtlichen Situation im Verlauf der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens lediglich der ehemalige Max Bahr-Baumarkt (SO 1) mit rd. 6.430 m² VKF Bestandsschutz.

Hinsichtlich der auf dieser Fläche möglichen Sortimente ist zu beachten, dass sich der Bestandsschutz ausschließlich auf nicht auswirkungsrelevante Kernsortimente bezieht - was im B-Plan entsprechend festgesetzt ist (SO 1), sodass höchstens 10% der Verkaufsfläche (wiederum zuzüglich 5%) auf auswirkungsrelevante Randsortimente entfallen dürfen.

Dabei basiert die Festsetzung auf der Verträglichkeitsuntersuchung für die angestrebte nicht auswirkungsrelevante Nutzung²⁵.

²⁵ Vgl. hierzu Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Möbelmarktes im "Ostseepark Schwentimental" - unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsverlangens für den "Ostseepark Schwentimental", Lörrach, Oktober 2018.



Es ergibt sich kein Bestandsschutz für auswirkungsrelevanten Einzelhandel. Damit ergibt sich aus dem bestandsgeschützten Leerstand **keine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit für auswirkungsrelevante Hauptsortimente.**

5.4 ENTSPRECHEND ANPASSUNGSVERLANGEN SOWIE DEN VORGEGEHEHENEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANS MÖGLICHE ERWEITERUNGEN ...

5.4.1 ... des vorhandenen Bestands

Der vorhandene Bestand kann entsprechend dem Anpassungsverlangen sortimentsweise bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten jeweils um 5% erhöht werden. Die möglichen Erweiterungen in Einklang mit dem Anpassungsverlangen betragen mithin bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten jeweils 5% der in Tab. 3 (S. 31) dargestellten Werte.

Der B-Plan begrenzt darüber hinaus zunächst (vgl. aber Kap. 8.1 zu ermöglichten Umnutzungen) auch die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente aus den in Kap. 5.4.4.1 und 5.4.4.2 dargelegten Gründen auf den Bestand und eine mögliche Erweiterung um 5%.

Die möglichen Erweiterungen in Einklang mit den Festsetzungen des B-Plans betragen mithin bei *allen* Sortimenten jeweils 5% der in Tab. 3 (S. 31) dargestellten Werte.

5.4.2 ... durch Nutzung von Potenzialen in den Baugenehmigungen bestehender Betriebe

Darüber hinaus ist bei einer Nutzung bislang nicht ausgeschöpfter Baugenehmigungen zusätzliches Erweiterungspotenzial zu berücksichtigen, wobei ebenfalls eine Erweiterung um 5% möglich ist (Kap. 5.2). Beides führt zu Umverteilungen.

5.4.3 ... durch Wiederbelegung von Leerständen mit Bestandsschutz

Weiter kann der Leerstand, für den Bestandsschutz besteht (Kap. 5.3), zum einen wiederbelegt werden und zum anderen ebenfalls um 5% erweitert werden. Beides würde zu Umverteilungen führen; allerdings wird durch die Festsetzungen kein auswirkungsrelevanter Einzelhandel ermöglicht.



5.4.4 ... durch auswirkungsrelevante Randsortimente ...

5.4.4.1 ... in zusätzlichen Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment

Von vornherein war klar, dass eine Berücksichtigung möglicher auswirkungsrelevanter Randsortimente in *zusätzlichen* Vorhaben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment (die entsprechend dem Anpassungsverlangen möglich sind; vgl. Kap. 2.1) schwieriger zu lösen sein würde. Hier wäre zunächst die mögliche Gesamtgröße solcher Vorhaben abzuschätzen gewesen, um eine gutachterliche Aussage zu einer Belegung von 10% dieser Fläche mit auswirkungsrelevanten Sortimenten ableiten zu können.

Da es keine rechtssichere Möglichkeit zur Lösung dieses Problems gibt, werden **durch den B-Plan keine zusätzlichen Betriebe ermöglicht.**

5.4.4.2 ... in bestehenden Betrieben

Bei bestehenden Betrieben ergibt sich über die 5%-Erweiterung des Bestands hinaus ein Erweiterungsspielraum von 10% für auswirkungsrelevante Randsortimente, berechnet aus der erweiterten Gesamtverkaufsfläche. Solche Randsortimente werden durch den B-Plan *in allen Betrieben*, auch in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten, ermöglicht, während das Anpassungsverlangen nur die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment fordert (vgl. Kap. 2.1).

Grundsätzlich würde eine Erweiterung der Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment in Einklang mit dem Anpassungsverlangen stehen. Daraus würden sich zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten auswirkungsrelevanter Randsortimente ergeben. Da - anders als bei den Betrieben mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment - im Anpassungsverlangen keine Begrenzung der Erweiterung vorgegeben ist, wäre der mit solchen Erweiterungen von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment verbundene Spielraum für zusätzliche auswirkungsrelevante (Rand-)Sortimente nicht quantifizierbar.

Da es keine rechtssichere Möglichkeit zur Lösung dieses Problems gibt, wird **durch den B-Plan auch bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten nur eine Erweiterung um 5% ermöglicht.**



Damit ergibt sich im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der nicht genutzten genehmigten Verkaufsflächen und des bestandsgeschützten Leerstands **eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit um maximal rd. 9.960 m² VKF.**

Im Hinblick auf die Verteilung auf Sortimente ist entscheidend, dass bei festgesetzten nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten nach Ziff. 1.1.5.3.1 für die Randsortimente ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment erforderlich ist.

5.4.5 Insgesamt mögliche Erweiterungen

Die (tatsächlichen) Erweiterungen gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand (ohne Leerstände, selbst wenn diese bestandsgeschützt sind) ergeben sich bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten somit aus den folgenden Teilen:

- Rd. 2.595 m² VKF durch eine entsprechend dem Anpassungsverlangen mögliche Erweiterung um 5%,
- rd. 1.225 m² VKF aus ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen,
- keine zusätzliche VKF aus bestandsgeschützten Leerständen und
- max. rd. 9.960 m² VKF aus zulässigen Verkaufsflächen für Randsortimente.

In der Summe könnte der Ostseepark in Einklang mit dem Anpassungsverlangen entsprechend den Festsetzungen im B-Plan bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten um maximal rd. 13.780 m² VKF erweitert werden.

Da auch die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente im B-Plan auf den Bestand zusätzlich der entsprechend dem Anpassungsverlangen möglichen Erweiterung um 5% begrenzt ist, ergeben sich auch bei diesen zunächst nur beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten:

- Insgesamt ergeben sich rd. 9.610 m² VKF ermöglichte zusätzliche Verkaufsfläche durch eine mögliche Erweiterung um 5%, durch ungenutzte genehmigte Verkaufsflächen und durch den bestandsgeschützten Leerstand.
- Da die nicht auswirkungsrelevanten Randsortimente hier nicht auf einen bestimmten Anteil begrenzt sind und zusätzlich Umnutzungen ermöglicht werden, lässt sich die bei diesen durch den B-Plan ermöglichte Erweiterung allerdings nicht quantifizieren - auch wenn die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden darf.



5.5 MIT DEN MÖGLICHEN ERWEITERUNGEN VERBUNDENE ZUSATZUMSÄTZE

Für die Ableitung der umverteilungswirksamen Zusatzumsätze wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Flächenleistungen angesetzt²⁶.

Tab. 5: Für die Ableitung der umverteilungswirksamen Zusatzumsätze angesetzte Flächenleistungen in €/ m² VKF

Sortiment/ Sortimentsgruppe	Flächen- Quelle leistung
Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke) ¹⁾	7.410 Lidl 2016
Lebensmittelhandwerk ²⁾	7.800 Max. BBE Metzgereien
Drogerie/ Parfümerie ³⁾	7.300 Max. BBE Parfümerie
Pharmazeutika	29.000 Max. BBE
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	4.800 Max. BBE
Zeitungen/ Zeitschriften	5.000 Max. BBE
Schnittblumen	2.500 eigener Vorschlag
Bekleidung und Zubehör (inkl. Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme) ⁴⁾	3.700 Max. BBE
Schuhe/ Lederwaren ⁵⁾	3.800 Max. BBE Lederwaren
Sportartikel	3.200 Max. BBE Sport-/ Camping
Spielwaren	3.300 Max. BBE
Bücher	5.000 Max. BBE sowie IfH 2015
Uhren/ Schmuck ⁶⁾	15.000 Max. BBE + HDE (2016) Benchmark
Foto/ Video	6.000 HDE (2013) Benchmark
Optik	7.300 Max. BBE
Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf	14.000 Max. BBE
Unterhaltungselektronik; Bild- und Tonträger	6.200 Max. BBE
Haushaltselektrokleingeräte	8.500 HDE (2016) Benchmark Elektro + CE
Haushaltswaren; GPK; Geschenkartikel ⁷⁾	2.900 Max. BBE

¹⁾ Für SB-Warenhäuser (nur Food-Abteilung) gibt die BBE sogar 7.600 €/ m² VKF als Maximalwert an.

²⁾ Für Bäckereien gibt die BBE einen Maximalwert von 5.500 €/ m² VKF an.

³⁾ Für Drogerien gibt die BBE einen Maximalwert von 6.000 €/ m² VKF an; DM Drogeriemärkte erreichten 2016/17 rd. 6.800 €/ m² VKF; die Parfümerien in Deutschland haben 2015 eine Netto-Flächenleistung von 6.290 €/ m² VKF erreicht.

⁴⁾ Allerdings erfolgt bei der BBE der Hinweis, dass in Einkaufszentren auch höhere Flächenleistungen möglich sind.

⁵⁾ Für Schuhe gibt die BBE einen Maximalwert von 3.700 €/ m² VKF an; die am Betriebsvergleich des IfH teilnehmenden Schuhgeschäfte haben 2015 eine Flächenleistung von knapp 3.150 €/ m² VKF erzielt.

⁶⁾ Die am Betriebsvergleich des IfH teilnehmenden Uhren/ Schmuck-Geschäfte haben 2015 eine Flächenleistung von gut 9.900 €/ m² VKF erzielt.

⁷⁾ Die am Betriebsvergleich des IfH teilnehmenden GPK-Geschäfte haben 2015 eine Flächenleistung von rd. 2.410 €/ m² VKF erzielt.

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

²⁶⁾ Hierfür herangezogen wurden beispielsweise die Marktdaten der BBE für Bayern; das Factbook Einzelhandel des HDE.



Forts. Tab. 5: Für die Ableitung der umverteilungswirksamen Zusatzumsätze angesetzte Flächenleistungen in €/ m² VKF

Sortiment/ Sortimentsgruppe	Flächen- Quelle leistung
Getränke	1.800 Max. BBE
Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung	4.800 Max. BBE Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Kommunikationselektronik	8.500 HDE (2016) Benchmark Elektro + CE
Haushaltselektrogroßgeräte	4.900 Max. BBE
Zoobedarf	3.100 Max. BBE
Heimtextilien	1.900 Max. BBE
Leuchten	5.200 HDE (2016) Durchschnitt Elektro + CE
Teppiche	3.000 Max. BBE Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge
Fahrräder und Zubehör	3.600 Max. BBE
Kunstgegenstände	2.000 eigener Vorschlag
Sportgroßgeräte (Sportartikel "Hardware")	3.200 Max. BBE Sport-/ Camping

Quelle: BBE; HDE; eigene Berechnungen

Wie oben wurde dies im Hinblick auf die vorliegenden Daten in der folgenden Tabelle zusammengefasst "umgerechnet".



Tab. 6: Mit den möglichen Erweiterungen (nur - zumindest z.T. - auswirkungsrelevante Sortimente) verbundene Flächenleistungen (auf 25 €/ m² VKF gerundet)

Sortiment	Flächenleistung
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	7.400
Lebensmittelhandwerk	7.800
Drogerie/ Parfümerie	7.300
Pharmazeutika	29.000
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	5.000
Blumen/ Zoo	3.100
kurzfristiger Bedarf	15.575
Bekleidung und Zubehör	3.700
Schuhe/ Lederwaren	3.800
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	3.600
Spielwaren	3.300
Bücher	5.000
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	2.900
Haus-/ Heimtextilien	1.900
mittelfristiger Bedarf	4.600
Uhren/ Schmuck	15.000
Foto/ Optik	7.275
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	8.450
Elektro/ Leuchten	8.450
Teppiche/ Bodenbeläge	3.000
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	---
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	---
Sonstiges	13.975
langfristiger Bedarf	8.550
insgesamt	18.075

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Quelle: BBE; HDE; eigene Berechnungen

5.6 UMNUTZUNG DES OSTSEEPARKS IN EIN FACHMARKTZENTRUM AUSSCHLIEßLICH MIT BETRIEBEN MIT NICHT AUSWIRKUNGSRELEVANTEM KERNSORTIMENT

Der Intention des Anpassungsverlangens würde eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Kernsortiment grundsätzlich entsprechen.

Allerdings ist auch für eine solche Umnutzung die Frage zu beantworten, ob damit ein Verstoß gegen raumordnerische Ziele und § 2 (2) BauGB bezüglich der Nachbargemeinden verbunden wäre.



Vom aktuell erfassten Bestand (rd. 86.100 m² VKF²⁷) entfallen rd. 33.350 m² VKF auf nicht auswirkungsrelevante Sortimente (vgl. Tab. 3, S. 31).

Würden in einem oben beschriebenen Fachmarktzentrum 10% der Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt (= rd. 8.600 m²), so würde sich die Verkaufsfläche der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente um rd. 44.170 m² auf rd. 77.500 m² (= 86.100 - 8.600 m²) erhöhen²⁸ - und damit mehr als verdoppeln.

Selbst wenn nur eine Flächenleistung von 1.000 €/ m² VKF angesetzt würde, wäre mit einer derartigen Umnutzung ein zusätzlicher Umsatz von gut 44 Mio. € verbunden.

Dies ist im Hinblick auf die Auswirkungen für die Nachbarkommunen nicht hinzunehmen (vgl. Kap. 7.4). Die Überlegungen zum Bebauungsplan verfolgen diese Möglichkeit deshalb nicht weiter.

5.7 FAZIT

Es wurde abgeleitet, was im Ostseepark als bestandsgeschützter Einzelhandel anzusehen ist. Soweit dieser noch nicht realisiert ist, ergeben sich hieraus Erweiterungsmöglichkeiten, die zu Umverteilungen führen (vgl. Kap. 3.2.1): Selbst wenn die Baugenehmigung noch nicht erloschen ist, ist - zumindest nach einer längeren Leerstandsphase - nicht mehr davon auszugehen, dass der Markt auf entsprechenden Einzelhandel immer noch eingestellt ist.

Darüber hinaus ermöglicht das Anpassungsverlangen für auswirkungsrelevante Sortimente jeweils Erweiterungen um 5%. Da die Problematik einer völlig fehlenden Abschätzbarkeit von Erweiterungsmöglichkeiten auswirkungsrelevanter Randsortimente nicht zu lösen ist (Kap. 5.4.4), begrenzt der B-Plan auch die Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten auf 5%.

Schließlich ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten durch auswirkungsrelevante Randsortimente, die jeweils maximal bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen können.

In der Summe addieren sich die Erweiterungsmöglichkeiten auswirkungsrelevanter Sortimente auf maximal rd. 13.780 m² VKF (Kap. 5.4.5).

²⁷ Würden zusätzlich die entsprechend Anpassungsverlangen mögliche Erweiterung um 5%, die nicht genutzten genehmigten Flächen sowie der Leerstand hinzugerechnet, so würde sich dieser Wert auf rd. 99.600 m² erhöhen.

²⁸ Würde die in Fußnote 27 angegebene höhere Fläche zugrunde gelegt, so könnten nahezu 90.000 m² Verkaufsfläche mit nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt werden.



Im Hinblick auf die ausgelösten Umverteilungen ist bedeutsam, welche maximalen Zusatzumsätze in den einzelnen Sortimenten zu erwarten sind. Dafür wurden unter Berücksichtigung des worst-case-Ansatzes (vgl. Kap. 2.3) anzusetzende Flächenleistungen abgeleitet (Kap. 5.5).

Abschließend wurde abgeleitet, dass bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten selbst ohne Berücksichtigung bestandsgeschützter, derzeit nicht genutzter Verkaufsflächen eine Erweiterung um mindestens rd. 44.170 m² erforderlich wäre - sofern in sämtlichen Betrieben 10% der Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt würden, um eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Kernsortiment zu erreichen.

Auch für eine solche Umnutzung wäre ein möglicher Verstoß gegen raumordnerische Ziele und § 2 (2) BauGB bezüglich der Nachbargemeinden zu prüfen.

Mit einer derartigen Umnutzung wäre ein zusätzlicher Umsatz von gut 44 Mio. € verbunden. Da die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht hinzunehmen wären (vgl. Kap. 7.4), wurde diese Möglichkeit in den Überlegungen zum Bebauungsplan nicht weiter verfolgt.



6. IST-SITUATION IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN/ -GEMEINDEN MITTE 2018

In diesem Kapitel wird die im Mai/ Juni 2018 ermittelte Ist-Situation in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden (vgl. Kap. 3.2.5) jeweils tabellarisch für den gesamten Einzelhandel dargestellt, da diese wesentlicher Ausgangspunkt für die ausgelösten Umverteilungen ist (vgl. Kap. 7, insbes. auch Kap. 7.5).

In den Tabellen enthalten ist jeweils

- die bei der Erhebung festgestellte Verkaufsfläche,
- deren Verteilung auf die verschiedenen Standortlagen,
- der derzeit erzielte Umsatz,
- die in der jeweiligen Gemeinde vorhandene Kaufkraft und
- die Bindungsquote/ Zentralität.

Wie bereits angeführt erfolgt dabei - anders als bei den detaillierten Darstellungen zum Ostseepark in Kap. 5.1 - eine Zusammenfassung entsprechend den Sortimentsgruppen, für die auch Daten zur Verfügung stehen (analog zu Tab. 4, S. 32).

6.1 IST-SITUATION IN DER STANDORTGEMEINDE SCHWENTINENTAL

Die Entfernung zum im nördlichen Bereich der Stadt gelegenen Ostseepark beträgt im Durchschnitt weniger als 5 Minuten Pkw-Fahrzeit²⁹. In Tab. 7 (folgende Seite) ist die Ist-Situation in der Standortgemeinde dargestellt.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Schwentimental eine weit über die Stadt hinausreichende Versorgungsleistung, was v.a. auf den Ostseepark zurückzuführen ist, auf den nahezu drei Viertel des gesamtstädtischen Angebots entfallen.

Lediglich in den Sortimentsbereichen Uhren/ Schmuck, Bücher und Lebensmittelhandwerk fließt Kaufkraft aus der Stadt ab.

Der weit überwiegende Teil des Angebots entfällt auf nicht integrierte Standorte. Lediglich Lebensmittelhandwerk und Pharmazeutika finden sich überwiegend an integrierten Standorten.

²⁹ Quelle für alle im Folgenden angegebenen Fahrzeiten: ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA, sowie google maps.



Tab. 7: Ist-Situation in Schwentinental - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	11.425	24%	76%	62,2	30,5	204%
Lebensmittelhandwerk	200	80%	20%	2,0	4,2	48%
Drogerie/ Parfümerie	2.375	8%	92%	10,8	4,1	266%
Pharmazeutika	225	79%	21%	15,8	9,6	164%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	1.025	2%	98%	3,5	1,2	293%
Blumen/ Zoo	3.375	16%	84%	5,1	1,6	317%
kurzfristiger Bedarf	18.650	20%	80%	99,4	51,2	194%
Bekleidung und Zubehör	15.300	1%	99%	48,6	8,9	548%
Schuhe/ Lederwaren	5.550	0%	100%	15,4	2,3	682%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	6.625	1%	99%	17,0	2,1	829%
Spielwaren	2.875	1%	99%	5,7	2,1	276%
Bücher	125	0%	100%	0,5	1,4	35%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	4.225	1%	99%	6,1	1,0	587%
Haus-/ Heimtextilien	3.425	0%	100%	6,0	1,2	507%
mittelfristiger Bedarf	38.125	1%	99%	99,4	18,9	525%
Uhren/ Schmuck	25	0%	100%	0,2	1,2	13%
Foto/ Optik	400	14%	86%	2,0	1,3	154%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	4.825	0%	100%	44,4	5,2	862%
Elektro/ Leuchten	3.750	10%	90%	12,4	2,8	435%
Teppiche/ Bodenbeläge	3.125	0%	100%	5,1	0,6	918%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	18.800	1%	99%	32,3	5,8	558%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	26.675	0%	100%	44,9	5,4	829%
Sonstiges	1.875	4%	96%	13,2	3,3	397%
langfristiger Bedarf	59.500	1%	99%	154,5	25,6	604%
insgesamt	116.250	4%	96%	353,3	95,8	369%

s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

6.2 IST-SITUATION IM OBERZENTRUM KIEL (IN DIE UNTERSUCHUNG EINBEZOGENER BEREICH)

Die Entfernung vom in die Untersuchung einbezogenen Bereich der Landeshauptstadt Kiel zum Ostseepark beträgt zwischen 5 und 15 Minuten Pkw-Fahrzeit. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation dargestellt.



Tab. 8: Ist-Situation in Kiel (nur in die Untersuchung einbezogener Bereich) - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile						Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB	SZ b	SZen	NZen	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	57.575	10%	13%	7%	11%	27%	31%	327,8	283,6	116%
Lebensmittelhandwerk	2.350	19%	18%	13%	9%	32%	9%	33,6	38,6	87%
Drogerie/ Parfümerie	12.425	36%	10%	8%	12%	10%	23%	58,5	35,5	165%
Pharmazeutika	2.650	27%	17%	10%	11%	31%	3%	143,4	99,7	144%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	2.550	38%	14%	8%	8%	13%	20%	13,5	10,4	130%
Blumen/ Zoo	7.025	4%	6%	1%	3%	39%	46%	13,3	15,6	85%
kurzfristiger Bedarf	84.575	15%	13%	7%	11%	25%	29%	590,1	483,4	122%
Bekleidung und Zubehör	46.250	82%	5%	2%	1%	6%	4%	186,8	76,4	244%
Schuhe/ Lederwaren	10.000	80%	7%	2%	0%	4%	7%	31,8	19,7	161%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	11.950	63%	5%	0%	1%	16%	15%	33,2	17,7	187%
Spielwaren	8.650	43%	4%	4%	2%	29%	19%	26,4	18,1	146%
Bücher	4.325	68%	19%	3%	0%	10%	1%	21,1	12,4	170%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	10.500	48%	10%	10%	2%	8%	22%	20,5	8,9	231%
Haus-/ Heimtextilien	6.950	42%	2%	2%	0%	15%	38%	16,5	10,5	158%
mittelfristiger Bedarf	98.625	69%	6%	3%	1%	10%	11%	336,3	163,7	205%
Uhren/ Schmuck	2.725	58%	12%	8%	3%	12%	7%	21,3	9,7	220%
Foto/ Optik	4.200	41%	11%	5%	4%	24%	14%	28,3	11,1	254%
Medien	6.500	68%	7%	5%	1%	16%	4%	58,4	45,4	129%
Elektro/ Leuchten	7.050	49%	3%	0%	0%	10%	37%	33,2	24,8	134%
Teppiche/ Bodenbeläge	7.225	9%	1%	1%	3%	1%	84%	12,7	5,0	254%
baumarkt-/ garten-centerspez. Sort.	36.800	1%	0%	0%	1%	2%	96%	61,2	56,7	108%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	22.975	23%	5%	0%	0%	12%	59%	71,1	46,7	152%
Sonstiges	8.125	7%	13%	1%	6%	18%	54%	54,6	33,2	165%
langfristiger Bedarf	95.575	19%	4%	1%	1%	9%	66%	340,7	232,5	147%
insgesamt	278.800	35%	7%	4%	4%	14%	35%	1.267,1	879,6	144%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) SZ b = besonderes Stadtteilzentrum (Holtenauer Str.)
 SZen/ NZen = Stadtteil-/ Nahversorgungszentren s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich) eine deutlich über die Stadt hinausreichende Versorgungsleistung: Obwohl



die Bindungsquote deutlich unter derjenigen von Schwentinental liegt, erreicht der Zufluss absolut betrachtet ein weit höheres (etwa 50%) Ausmaß.

Lediglich in den Sortimentsbereichen Blumen/ Zoo und Lebensmittelhandwerk fließt Kaufkraft aus der Stadt ab.

Allerdings ist dabei zu beachten, dass nur ein Teil des Stadtgebietes in die Untersuchung einbezogen wurde und in diesem sowohl die Innenstadt als auch das besondere Stadtteilzentrum Holtener Straße liegt: Insbesondere die Innenstadt übernimmt sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die Bindungsquoten in der Gesamtstadt unter den hier ermittelten Werten liegen.

Der weit überwiegende Teil des Angebots (Ausnahmen: die ausschließlich bzw. überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche) entfällt auf integrierte Standorte, wobei etwa die Hälfte des gesamten Angebots in den Zentren der Stadt (inkl. Nahversorgungszentren) zu finden ist. Lediglich in den Bereichen Blumen/ Zoo und Nahrungs-/ Genussmittel findet sich das Angebot in deutlich geringerem Umfang in den Zentren, was bei diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (deutliche Anteile an integrierten Standorten außerhalb der Zentren) durchaus als funktionsadäquat angesehen werden kann.

Die Stadt Kiel hat im Verfahren darüber informiert,

- dass für Möbel Kraft (inzwischen Höffner) ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist und ein Baugesuch vorliegt, das derzeit überprüft wird.
- Dagegen verfolgt Ikea zwischenzeitlich eine geplante Erweiterung des Kernsortiments Möbel (auf der Basis einer bestehenden planungsrechtlichen Grundlage) derzeit nicht weiter.

Durch das weiter verfolgte Vorhaben dürften sich die Kaufkraftzuflüsse in die Landeshauptstadt in den möbelhaustypischen Sortimentsbereichen, v.a. im Sortimentsbereich Möbel selbst, deutlich erhöhen; von einem wesentlichen Einfluss auf die Verteilung des Angebots auf die verschiedenen Standortlagen ist hingegen nicht auszugehen.

Im Hinblick auf die Bedeutung solcher zusätzlicher Vorhaben für die Beurteilung der Verträglichkeit eines anderen Vorhabens ist auf die folgenden Aspekte zu verwei-



sen:

- Die Einbeziehung solcher Planungen als (zukünftiger) Bestand würde zugleich den Bestandsumsatz erhöhen. Als Folge würde der Planumsatz des zu beurteilenden Vorhabens auf einen höheren Bestandsumsatz treffen, die Umverteilungen würden sich dadurch mithin reduzieren.
- Selbst wenn berücksichtigt wird, dass solche Planungen mit Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel verbunden sind, bleiben die Auswirkungen stets unter dem zusätzlichen Umsatz.

Eine Berücksichtigung des mit dieser (und ähnlichen) Entwicklungen verbundenen zusätzlichen Umsatzes als Bestand würde u.E. in Widerspruch zum worst-case-Ansatz stehen, entsprechend dem der Bestandsumsatz nicht zu hoch ausgewiesen werden soll (vgl. Kap. 2.3, dort Ziff. 2).

6.3 IST-SITUATION IM STADTRANDKERN I. ORDNUNG HEIKENDORF

Die Entfernung von Heikendorf zum Ostseepark beträgt gut 15 Minuten Pkw-Fahrzeit. In Tab. 9 (folgende Seite) ist die Ist-Situation in der Gemeinde dargestellt.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Heikendorf eine, einem Stadtrandkern I. Ordnung durchaus entsprechende Versorgungsreichweite: Insgesamt kann gut die Hälfte der Kaufkraft am Ort gebunden werden.

Insbesondere im für die Grundversorgung bedeutsamen kurzfristigen Bedarfsbereich kann hingegen - mit Ausnahme des Bereichs Papier/ Zeitungen etc. - eine überdurchschnittliche Versorgungsleistung verzeichnet werden. Darüber hinaus werden Kaufkraftzuflüsse im Bereich Foto/ Optik erreicht.

Bleiben die ausschließlich bzw. überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche unberücksichtigt, so findet sich der überwiegende Teil des Angebots an integrierten Standorten, wobei knapp die Hälfte des gesamten Angebots im Ortskern zu finden ist. Lediglich im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel findet sich das Angebot leicht überwiegend an nicht integrierten Standorten.



Tab. 9: Ist-Situation in Heikendorf - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i. n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	2.350	47%	0% 53%	12,8	19,8	64%
Lebensmittelhandwerk	225	62%	15% 23%	3,6	2,8	127%
Drogerie/ Parfümerie	550	84%	0% 16%	2,6	2,8	94%
Pharmazeutika	100	100%	0% 0%	6,2	5,8	108%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	94%	0% 6%	0,3	0,8	43%
Blumen/ Zoo	425	6%	90% 5%	1,0	1,0	93%
kurzfristiger Bedarf	3.750	51%	11% 38%	26,5	33,0	80%
Bekleidung und Zubehör	100	100%	0% 0%	0,4	6,1	6%
Schuhe/ Lederwaren	75	100%	0% 0%	0,2	1,5	12%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	150	86%	0% 14%	0,4	1,4	28%
Spielwaren	75	100%	0% 0%	0,2	1,4	17%
Bücher	75	100%	0% 0%	0,3	1,0	29%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	275	60%	28% 11%	0,5	0,7	66%
Haus-/ Heimtextilien	125	78%	9% 13%	0,2	0,8	26%
mittelfristiger Bedarf	825	82%	10% 8%	2,2	12,9	17%
Uhren/ Schmuck	125	100%	0% 0%	0,8	0,8	91%
Foto/ Optik	225	79%	0% 21%	1,1	0,9	128%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0	nicht vorhanden		0,0	3,5	0%
Elektro/ Leuchten	25	100%	0% 0%	0,1	1,9	7%
Teppiche/ Bodenbeläge	0	100%	0% 0%	0,0	0,4	2%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	1.275	3%	1% 96%	1,8	3,6	50%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	250	0%	0% 100%	0,5	3,7	13%
Sonstiges	150	16%	3% 81%	1,1	2,1	52%
langfristiger Bedarf	2.075	20%	1% 80%	5,4	16,9	32%
insgesamt	6.675	45%	8% 47%	34,0	62,8	54%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Ortskern Heikendorf) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen
 PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



6.4 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM LÜTJENBURG

Die Entfernung von Lütjenburg zum Ostseepark beträgt gut 25 Minuten Pkw-Fahrzeit. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation in der Stadt dargestellt.

Tab. 10: Ist-Situation in Lütjenburg - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Stand- ortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	7.525	59%	10%	31%	36,5	10,4	350%
Lebensmittelhandwerk	225	96%	4%	0%	2,3	1,4	162%
Drogerie/ Parfümerie	1.175	82%	5%	12%	4,6	1,3	357%
Pharmazeutika	225	100%	0%	0%	8,1	3,8	213%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	100	85%	15%	0%	0,4	0,4	119%
Blumen/ Zoo	550	34%	3%	63%	0,7	0,6	123%
kurzfristiger Bedarf	9.800	62%	9%	29%	52,6	17,9	294%
Bekleidung und Zubehör	2.475	97%	0%	3%	7,1	2,7	259%
Schuhe/ Lederwaren	125	100%	0%	0%	0,3	0,7	43%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	900	21%	0%	79%	1,9	0,6	300%
Spielwaren	525	89%	7%	5%	0,9	0,7	133%
Bücher	450	13%	0%	88%	0,3	0,4	57%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	800	82%	13%	5%	1,0	0,3	325%
Haus-/ Heimtextilien	250	94%	0%	6%	0,4	0,4	100%
mittelfristiger Bedarf	5.525	75%	3%	23%	11,8	5,9	202%
Uhren/ Schmuck	75	100%	0%	0%	0,4	0,3	128%
Foto/ Optik	225	89%	11%	0%	1,3	0,4	338%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	175	18%	12%	71%	1,0	1,6	59%
Elektro/ Leuchten	475	7%	28%	64%	1,3	0,9	141%
Teppiche/ Bodenbeläge	225	0%	33%	67%	0,3	0,2	153%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	5.725	29%	37%	34%	6,1	2,1	286%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	925	77%	22%	2%	1,3	1,7	77%
Sonstiges	825	22%	19%	59%	4,9	1,2	395%
langfristiger Bedarf	8.650	33%	31%	35%	16,6	8,5	195%
insgesamt	23.975	55%	16%	30%	81,0	32,3	251%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Lütjenburg eine weit über die Stadt hinausreichende, für ein Unterzentrum bemerkenswerte Versorgungsleistung. Evtl. Vor-



schädigungen könnten vor diesem Hintergrund allenfalls einzelne Sortimente betreffen.

Lediglich in den Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren, Bücher, Unterhaltungselektronik/ Neue Medien und Möbel fließt Kaufkraft aus der Stadt ab.

Mehr als zwei Drittel des Angebots entfallen auf integrierte Standorte, wobei mehr als die Hälfte des Angebots in der Innenstadt angesiedelt ist - was eher nicht für eine erhebliche Vorschädigung durch den Ostseepark spricht.

Auffällig ist der hohe Anteil nicht integrierter Angebote in den Sortimentsbereichen Bücher, Sport/ Freizeit, Unterhaltungselektronik/ Neue Medien, Elektro/ Leuchten und Blumen/ Zoo.

6.5 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM MIT TEILFUNKTIONEN EINES MITTELZENTRUMS PLÖN

Die Entfernung von Plön zum Ostseepark beträgt etwa 20 Minuten Pkw-Fahrzeit. In Tab. 11 (folgende Seite) ist die Ist-Situation in der Stadt dargestellt.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Plön eine nur geringfügig über die Stadt hinausreichende Versorgungsleistung: Die teilmittelzentrale Funktion kommt damit nicht zum Ausdruck. Auch absolut betrachtet liegt der Kaufkraftzufluss weit niedriger als in Lütjenburg. Hier könnte eine Vorschädigung durch den Ostseepark grundsätzlich eher plausibel sein.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich fließt in den meisten Bereichen Kaufkraft, z.T. in einem erheblichen Umfang (v.a. Drogerie/ Parfümerie und Pharmazeutika) zu; bei Lebensmittelhandwerk und Blumen/ Zoo fließt hingegen Kaufkraft ab. Ebenso sind im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich mit Ausnahme der Bereiche Sport/ Freizeit und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat etc. sowie Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik - hier mit auffälligen Kaufkraftzuflüssen - und Sonstiges Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Bleiben die ausschließlich bzw. überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche unberücksichtigt, so findet sich der überwiegende Teil des Angebots an integrierten Standorten, wobei gut zwei Fünftel des gesamten Angebots in der Innenstadt zu finden ist - was eher nicht für eine erhebliche Vorschädigung durch den Ostseepark spricht.



Tab. 11: Ist-Situation in Plön - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	5.200	24%	52%	24%	23,8	16,3	146%
Lebensmittelhandwerk	150	77%	23%	0%	1,6	2,2	75%
Drogerie/ Parfümerie	925	74%	19%	8%	3,7	1,9	191%
Pharmazeutika	200	50%	50%	0%	10,1	6,3	161%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	175	89%	8%	3%	0,7	0,6	125%
Blumen/ Zoo	225	64%	32%	4%	0,4	0,9	45%
kurzfristiger Bedarf	6.875	35%	45%	19%	40,3	28,2	143%
Bekleidung und Zubehör	1.650	98%	0%	2%	3,3	4,1	81%
Schuhe/ Lederwaren	400	100%	0%	0%	0,9	1,1	82%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	550	43%	52%	6%	1,1	0,9	117%
Spielwaren	325	86%	2%	12%	0,6	1,0	58%
Bücher	125	100%	0%	0%	0,4	0,7	56%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	725	87%	3%	10%	0,8	0,5	166%
Haus-/ Heimtextilien	100	72%	17%	11%	0,1	0,6	19%
mittelfristiger Bedarf	3.850	87%	9%	5%	7,1	8,7	81%
Uhren/ Schmuck	100	100%	0%	0%	0,5	0,5	104%
Foto/ Optik	525	89%	11%	0%	2,5	0,6	423%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	175	38%	62%	0%	1,1	2,5	46%
Elektro/ Leuchten	425	0%	48%	52%	1,0	1,3	78%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0%	0%	100%	0,1	0,3	35%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	2.500	0%	0%	100%	2,4	3,4	71%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	325	15%	15%	70%	0,4	2,5	14%
Sonstiges	425	13%	48%	39%	2,8	2,0	140%
langfristiger Bedarf	4.525	17%	13%	70%	10,9	13,1	83%
insgesamt	15.250	43%	27%	31%	58,2	50,0	116%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 26.08.20 hat die Stadt Plön darauf hingewiesen, dass diese Werte teilweise deutlich von denjenigen ihres aktuellen Einzelhandelskonzeptes abweichen.

Darüber hinaus hat die Stadt gebeten, auf die Werte des Plöner Einzelhandelskonzeptes zurückzugreifen, das mit einer Bestandserhebung im August 2019 aktueller sei als die vorliegend ermittelten Daten.



Zu Letzterem ist anzumerken, dass eine solche Berücksichtigung als Grundlage für die Berechnungen zur Verträglichkeit aus gutachterlicher Sicht aus mehreren Gründen nicht in Frage kommt:

- Die verwendeten Daten haben den Vorteil, zum gleichen Zeitpunkt erhoben zu sein. Würden Daten aus unterschiedlichen Quellen herangezogen, so wäre nicht mehr sichergestellt, dass die Einzelhandelssituation korrekt wiedergegeben wird. Sofern beispielsweise ein Geschäft aus Plön in eine andere Untersuchungsstadt/ -gemeinde umgezogen sein sollte, so müsste der dortige Umsatz entsprechend erhöht werden. Im umgekehrten Fall müsste der Umsatz in der bisherigen Standortgemeinde reduziert werden.
- Während die Erhebung vorliegend in allen Untersuchungsstädten/ -gemeinden nach der gleichen Methodik erfolgte - insbesondere wurde das Angebot sortimentsgenau erfasst (vgl. Kap. 3.2.5), ist bei der CIMA-Erhebung in Plön offenkundig zumindest überwiegend die Verkaufsfläche entsprechend dem Schwerpunktprinzip dem jeweiligen Hauptsortiment eines Betriebes zugerechnet worden; beispielhaft werden lediglich Warenhäuser und Verbrauchermärkte angeführt, bei denen *"für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen"*³⁰ werde.
- Schließlich können wir für fremde Daten keine "Datenverantwortung" übernehmen.

Unabhängig davon ist in Tab. 12 (folgende Seite) die von der CIMA ermittelte Ist-Situation in ähnlicher Weise dargestellt.

Für den Einzelhandel insgesamt halten sich die Abweichungen zwischen den CIMA-Daten für 2019 und unseren Daten für 2018 in Grenzen:

- Die Verkaufsfläche ist um rd. 8% angewachsen,
- der Umsatz hat sich um rd. 5% erhöht und
- die Kaufkraft ist um knapp 1% angestiegen.
- In der Folge ist die Zentralität um etwa 5% angestiegen.

Solche Anstiege nicht zu berücksichtigen, entspricht dem hier insgesamt zugrunde gelegten worst-case-Ansatz, nach dem der Bestandsumsatz in keinem Fall zu hoch angesetzt werden sollte (vgl. Kap. 2.3, Ziff. 2).

³⁰ CIMA 2020, a.a.O., S. 83.



Der Anteil des innerstädtischen Einzelhandels ist geringfügig von rd. 43% auf rd. 40% zurückgegangen.

Tab. 12: Ist-Situation in Plön 2019 nach CIMA-Berechnungen - Verkaufsfläche, Anteil der Innenstadt, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i. n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel	6.280	24%		32,2	20,3	159
Gesundheit/ Körperpflege	705	70%		4,7	4	117
Zeitschriften/ Schnittblumen	175	46%		1	0,8	124
periodischer Bedarf	7.160	29%		37,8	25	151
Bekleidung, Wäsche	1.970	91%		5,7	4,8	118
Schuhe/ Lederwaren	835	98%		2,3	1,5	154
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	300	83%		2,3	1,5	155
Uhren/ Schmuck	100	100%		0,7	0,7	109
Bücher/ Schreibwaren	300	90%		0,9	0,9	97
Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik	510	33%		1,7	4,3	39
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltat	1.000	75%		1,3	0,8	173
Sportartikel/ Fahrräder ¹⁾	455			1,4	1,7	81
Spielwaren ¹⁾	205			0,4	0,5	85
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbys ¹⁾	0			0	0,2	0
Zooartikel ¹⁾	205	9%		0,5	0,5	109
Möbel ¹⁾	585			0,7	3	24
Heimtextilien ¹⁾	90			0,2	0,6	31
Baumarktartikel/ Gartenbedarf ¹⁾	2.735			5,2	4,3	120
aperiodischer Bedarf	9.290	49%		23,4	25,4	92
insgesamt	16.450	40%		61,2	50,4	122

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

¹⁾ Für die Innenstadt ist der sonstige aperiodische Bedarf nur zusammengefasst dargestellt

Quelle: CIMA 2020, a.a.O., Abbildungen 51f. (S. 45f.), 56 (S. 50) und 63 (S. 58); eigene Berechnungen

Sortimentsgruppenbezogen ist ein Vergleich schon angesichts der unterschiedlichen Erhebungsmethodik, aber auch wegen der unterschiedlichen Zusammenfassung im Gegensatz dazu nicht möglich.



6.6 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM PREETZ

Die Entfernung von Preetz zum Ostseepark beträgt 10 bis 15 Minuten Pkw-Fahrzeit. In der folgenden Tabelle ist die Ist-Situation in der Stadt dargestellt.

Tab. 13: Ist-Situation in Preetz - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
		ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	9.275	25%	53%	22%	44,7	33,2	135%
Lebensmittelhandwerk	400	77%	17%	6%	4,1	4,5	90%
Drogerie/ Parfümerie	1.800	49%	41%	10%	7,5	4,2	177%
Pharmazeutika	300	100%	0%	0%	8,7	11,3	77%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	200	38%	60%	3%	0,9	1,2	70%
Blumen/ Zoo	625	35%	59%	6%	1,2	1,8	65%
kurzfristiger Bedarf	12.600	32%	50%	18%	67,0	56,3	119%
Bekleidung und Zubehör	1.425	54%	46%	0%	4,0	9,1	44%
Schuhe/ Lederwaren	625	98%	2%	0%	1,5	2,3	65%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	325	9%	91%	0%	0,8	2,1	36%
Spielwaren	400	64%	36%	0%	0,8	2,2	37%
Bücher	225	96%	4%	0%	0,8	1,5	54%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	725	38%	62%	1%	0,8	1,1	79%
Haus-/ Heimtextilien	200	69%	31%	0%	0,3	1,2	22%
mittelfristiger Bedarf	3.925	58%	41%	0%	9,0	19,6	46%
Uhren/ Schmuck	200	75%	25%	0%	0,9	1,2	81%
Foto/ Optik	350	88%	12%	0%	1,6	1,3	122%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0	0%	100%	0%	0,1	5,4	1%
Elektro/ Leuchten	300	95%	5%	0%	0,8	3,0	26%
Teppiche/ Bodenbeläge	200	87%	5%	8%	0,3	0,6	44%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	2.825	6%	53%	40%	3,6	6,5	54%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	800	14%	56%	31%	1,1	5,6	19%
Sonstiges	1.125	40%	40%	20%	6,7	3,8	176%
langfristiger Bedarf	5.800	28%	44%	28%	15,0	27,4	55%
insgesamt	22.325	36%	47%	18%	91,0	103,3	88%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt hat der Einzelhandel in Preetz Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich fließt in den für die Grundversorgung besonders



bedeutsamen Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie Kaufkraft zu - was eher nicht für eine Vorschädigung durch den Ostseepark spricht, während in den anderen Bereichen Kaufkraft abfließt. Ebenso sind im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich mit Ausnahme der Bereiche Foto/ Optik und Sonstiges Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, was für ein Unterzentrum eher typisch ist. Aus den Daten ist nicht zwingend eine Vorschädigung durch den Ostseepark zu erkennen - was ähnlich auch in der Stellungnahme der Stadt Preetz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Ausdruck kommt.

Der überwiegende Teil des Angebots findet sich an integrierten Standorten, wobei gut ein Drittel des gesamten Angebots in der Innenstadt zu finden ist.

6.7 IST-SITUATION IM UNTERZENTRUM SCHÖNBERG (HOLSTEIN)

Die Entfernung von Schönberg zum Ostseepark beträgt 20 bis 25 Minuten Pkw-Fahrzeit. In Tab. 14 (folgende Seite) ist die Ist-Situation in der Gemeinde dargestellt.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Schönberg eine deutlich über die Gemeinde hinausreichende Versorgungsleistung.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich reicht die Versorgung in allen Sortimentsbereichen über die Stadt hinaus. Im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich ist die Versorgungsleistung dagegen sortimentsbezogen sehr unterschiedlich: Hohen Abflüssen in den Sortimentsbereichen Unterhaltungselektronik/ Neue Medien, Möbel, Bücher und Elektro/ Leuchten stehen z.T. erhebliche Kaufkraftzuflüssen in den Bereichen Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat etc. und Uhren/ Schmuck gegenüber.

Bleiben die ausschließlich bzw. überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche unberücksichtigt, so findet sich der überwiegende Teil des Angebots an integrierten Standorten, wobei mehr als zwei Drittel des gesamten Angebots in der Innenstadt zu finden ist. Auffällig ist der Anteil nicht integrierter Angebote im Bereich Blumen/ Zoo, während im Bereich Unterhaltungselektronik/ Neue Medien zu beachten ist, dass es sich insgesamt um ein nur geringes Angebot handelt.



Tab. 14: Ist-Situation in Schönberg - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile		Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i. n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	7.275	68%	9% 22%	34,0	12,5	272%
Lebensmittelhandwerk	250	31%	51% 18%	2,4	1,7	141%
Drogerie/ Parfümerie	1.100	81%	5% 15%	4,2	1,6	270%
Pharmazeutika	150	100%	0% 0%	5,5	4,4	124%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	125	93%	4% 4%	0,5	0,5	113%
Blumen/ Zoo	925	43%	3% 54%	1,4	0,7	196%
kurzfristiger Bedarf	9.825	67%	9% 24%	47,9	21,3	225%
Bekleidung und Zubehör	2.275	90%	9% 1%	5,7	3,3	170%
Schuhe/ Lederwaren	450	98%	0% 2%	1,0	0,9	120%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	550	76%	0% 24%	1,0	0,8	127%
Spielwaren	250	96%	0% 4%	0,5	0,8	58%
Bücher	75	79%	0% 21%	0,2	0,5	36%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	700	71%	23% 6%	0,9	0,4	241%
Haus-/ Heimtextilien	225	51%	4% 44%	0,3	0,5	67%
mittelfristiger Bedarf	4.525	85%	8% 7%	9,6	7,2	134%
Uhren/ Schmuck	150	74%	26% 0%	0,9	0,4	204%
Foto/ Optik	150	100%	0% 0%	0,9	0,5	183%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	75	0%	0% 100%	0,6	2,0	28%
Elektro/ Leuchten	125	74%	0% 26%	0,5	1,1	47%
Teppiche/ Bodenbeläge	850	3%	0% 97%	1,0	0,2	435%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	6.925	73%	0% 27%	6,9	2,5	274%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	850	13%	0% 87%	0,7	2,0	35%
Sonstiges	475	56%	7% 36%	2,9	1,5	197%
langfristiger Bedarf	9.625	60%	1% 39%	14,3	10,2	140%
insgesamt	23.975	68%	6% 27%	71,8	38,7	185%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Ortszentrum) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

6.8 IST-SITUATION IM LÄNDLICHEN ZENTRALORT SELENT

Die Entfernung von Selent zum Ostseepark beträgt etwa 15 Minuten Pkw-Fahrzeit. In Tab. 15 (folgende Seite) ist die Ist-Situation in der Gemeinde dargestellt.

Insgesamt erreicht der Einzelhandel in Selent eine geringfügig über die Gemeinde hinausreichende Versorgungsleistung.



Tab. 15: Ist-Situation in Selent - Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Anteile der Standortlagen, Umsätze und Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten (in Prozent)

Sortiment	VKF	VKF-Anteile			Um- satz	Kauf- kraft	Bindungs- quote
		ZVB	s.i.	n.i.			
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1.350	95%	5%	0%	6,3	2,9	220%
Lebensmittelhandwerk	50	70%	30%	0%	0,7	0,4	171%
Drogerie/ Parfümerie	125	100%	0%	0%	0,4	0,4	112%
Pharmazeutika	50	100%	0%	0%	2,9	1,0	296%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0	100%	0%	0%	0,0	0,1	23%
Blumen/ Zoo	75	100%	0%	0%	0,1	0,2	59%
kurzfristiger Bedarf	1.650	95%	5%	0%	10,4	4,8	214%
Bekleidung und Zubehör	0	nicht vorhanden			0,0	0,8	0%
Schuhe/ Lederwaren	0	nicht vorhanden			0,0	0,2	0%
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	0	nicht vorhanden			0,0	0,2	0%
Spielwaren	0	nicht vorhanden			0,0	0,2	0%
Bücher	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
Haus-/ Heimtextilien	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
mittelfristiger Bedarf	0	nicht vorhanden			0,0	1,7	0%
Uhren/ Schmuck	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
Foto/ Optik	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	50	100%	0%	0%	0,3	0,5	60%
Elektro/ Leuchten	0	nicht vorhanden			0,0	0,3	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	0	nicht vorhanden			0,0	0,1	0%
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	0	100%	0%	0%	0,0	0,6	2%
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	0	nicht vorhanden			0,0	0,5	0%
Sonstiges	100	100%	0%	0%	0,7	0,3	218%
langfristiger Bedarf	150	100%	0%	0%	1,0	2,4	43%
insgesamt	1.800	96%	4%	0%	11,4	8,9	128%

ZVB = zentraler Versorgungsbereich (Ortszentrum) s.i./ n.i. = sonstige/ nicht integrierte Lagen

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Dies ist weit überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich zurückzuführen, in dem mit Ausnahme der Sortimentsbereiche Papier/ Zeitschriften etc. und Blumen/ Zoo z.T. in erheblichem Ausmaß Kaufkraft in die Gemeinde zufließt. Lediglich im Bereich Sonstiges werden ebenfalls Kaufkraftzuflüsse erreicht, während im mittelfristigen Bedarfsbereich gar kein Angebot vorhanden ist.

Das gesamte Angebot findet sich in Selent an integrierten Standorten, weit überwiegend im Ortszentrum.

6.9 FAZIT

In diesem Kapitel wurde im Hinblick auf die wesentliche Bedeutung für die ausgelösten Umverteilungen die Ist-Situation in den Untersuchungsstädten Mitte 2018 dargestellt.

Wie angesichts der Einbeziehung überwiegend von Kommunen mit zentralörtlicher Funktion, insbesondere auch desjenigen Teilgebietes der Stadt Kiel, in dem auch die Innenstadt liegt, zu erwarten, sind in sämtlichen Sortimentsbereichen mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum zu verzeichnen.

Auch wenn in der Vergangenheit eingetretene Auswirkungen des Ostseeparks auf die Nachbargemeinden wirksam waren (vgl. Kap. 2.4), konnten insbesondere in Lütjenburg und Preetz (Kap. 6.4 u. 6.6) keine wesentlichen Anzeichen für eine erhebliche Vorschädigung festgestellt werden; in Plön (Kap. 6.5) *könnte* eine Vorschädigung durch den Ostseepark grundsätzlich eher plausibel sein, wobei der Anteil der Innenstadt bei den zentrenrelevanten Sortimenten eher nicht für eine wesentliche Vorschädigung spricht.

Bleibt im Hinblick hierauf die Stadt Schwentinental insgesamt unberücksichtigt, so würden die Zuflüsse in den Untersuchungsraum zwar überwiegend geringer³¹, aber lediglich im Bereich Blumen/ Zoo wären in diesem Fall Abflüsse aus dem Untersuchungsraum ohne Schwentinental zu verzeichnen.

Auch dies spricht gegen eine wesentliche Vorschädigung durch den Ostseepark.

³¹ Ausnahmen sind die Sortimentsbereiche, in denen der Ostseepark ein vergleichsweise geringes Angebot aufweist (Lebensmittelhandwerk, Bücher; Uhren/ Schmuck und Foto/ Optik).



7. VERTRÄGLICHKEIT DER MÖGLICHEN ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK

In diesem Kapitel wird abgeleitet, welche maximalen Erweiterungen im Ostseepark verträglich wären. Dafür erfolgt zunächst eine Darstellung des methodischen Vorgehens zur Ableitung und Bewertung von Umverteilungen (Kap. 7.1 bis 7.3), bevor in Kap. 7.4 die maximal verträglichen Erweiterungen abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine erste Bewertung der in Kap. 5 abgeleiteten möglichen Erweiterungen.

Abschließend werden in Kap. 7.5 - sozusagen als Nachweis - die bei Realisierung der maximal verträglichen Erweiterungen ausgelösten Umverteilungen für die Untersuchungsstädte dargestellt.

Vor dem Hintergrund des zu verfolgenden worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) wird unterstellt, dass im Kernwirkungsbereich mit den Untersuchungsstädten und -gemeinden (vgl. Karte 1, S. 16) bei den Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs ein Umsatzanteil von 80% erzielt wird (während im kurzfristigen Bedarfsbereich der gesamte Umsatz aus dem Kernwirkungsbereich entstammt). Dass dies einen worst case darstellt, zeigt sich an verschiedenen Aspekten:

- Zunächst sind in jedem Einzelhandelsbetrieb Streuumsätze zu verzeichnen.
- In den in die Untersuchung einbezogenen Städten und Gemeinden (nur einbezogener Bereich der Stadt Kiel) leben rd. 0,2 Mio. Einwohner, im gesamten 30-Minuten-Umkreis leben mehr als 0,5 Mio. Einwohner (Stand jeweils 31.12.16). Die Untersuchungsstädte/ -gemeinden umfassen mithin nur gut ein Drittel sämtlicher Einwohner im 30-Minuten-Umkreis.
- Schließlich ist in Betrieben mit ausgedehntem Einzugsgebiet auch mit regelmäßigen Umsätzen aus weiter als 30 Minuten entfernten Bereichen zu rechnen³².

Zunächst wurden die durch in einzelnen Sortimentsbereichen entsprechend dem Anpassungsverlangen möglichen Erweiterungen im Ostseepark (vgl. Kap. 5.4.5, 5.5 sowie 5.6) ausgelösten Umverteilungen auf Grundlage eines Gravitationsmodells berechnet.

³² So leben im 45-Minuten-Radius knapp 0,9 Mio. Einwohner (Stand 31.12.16), gut ein Drittel mithin in einer Entfernung von mehr als 30 Minuten.



Dies diene als Grundlage für die Ableitung der verträglichen Erweiterungen in den einzelnen Sortimentsbereichen in einem iterativen Prozess (vgl. Kap. 7.4).

Die mit den verträglichen Erweiterungen verbundenen Umverteilungen sind abschließend dargestellt (vgl. Kap. 7.5).

7.1 KAUFKRAFTSTRÖME IM IST-ZUSTAND

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme in allen Sortimentsbereichen modellhaft auf Grundlage eines auf die örtlichen Gegebenheiten angepassten Gravitationsmodells abgeleitet. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- *Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsraum,*
- *sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum und*
- *anhand einer GIS-gestützten Distanzanalyse ermittelte Fahrzeiten zwischen sämtlichen Wohn- und Einzelhandelsstandorten in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden.*

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde bereits dargestellt (vgl. Kap. 3.2.5 u. 6). Für die Pkw-Fahrzeiten war eine Zeitdistanz-Matrix zu erstellen, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Pkw-Fahrminuten) umfasst³³: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt werden, dass die an den einzelnen Einzelhandelsstandorten derzeit erzielten Umsätze möglichst gut aus der räumlichen Verteilung der Kaufkraft unter Berücksichtigung der Entfernung erklärt werden.

Die Modellrechnungen wurden für alle Sortimente durchgeführt. Diese Modellrechnungen sind unabdingbare Voraussetzung zur Berechnung der durch die Erweiterungen des Ostseeparks in den einzelnen Sortimenten induzierten Kaufkraft- und Umsatzumverteilungen. Gleichwohl sind diese Ergebnisse lediglich Zwischenstufen, die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

³³ Quelle: ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA.



7.2 KAUFKRAFTSTRÖME BEI REALISIERUNG VON ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK

Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch Erweiterungen im Ostseepark induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als gestärkter Attraktionspunkt zieht der erweiterte Ostseepark zusätzliche Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf den Ostseepark gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Zusatzumsätze ergeben: Grundsätzlich wird in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes zu beurteilende Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.)

Dabei wird im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte/ -gemeinden konzentrieren.

Die zusätzlichen Kaufkraftströme zum Ostseepark bedeuten für die Untersuchungsstädte/ -gemeinden - außer für Schwentinental selbst - bzw. für die einzelnen Einzelhandelsstandorte - außer für den Ostseepark selbst - jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen bzw. erhöhte Abflüsse. Dabei hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die **Umsatzumverteilung** die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft aus einer Stadt/ Gemeinde zu einem Planvorhaben fließt, ist unter städtebaulichen und raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die in einer Stadt/ Gemeinde bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs der Kaufkraft in der jeweiligen Stadt/ Gemeinde bzw. an den einzelnen Einzelhandelsstandorten sowie der Zuflüsse zu diesen, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme. Mit Blick auf den § 2 (2) Satz 2 BauGB können die Umsatzumverteilungen in der Gesamtstadt/ -gemeinde relevant sein.

Die Modellrechnungen wurden dabei für alle Sortimente durchgeführt. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass als Folge des Flexibilisierungsansatzes (vgl.



Kap. 7.4) nicht die Summe der sortimentsweisen Erweiterungen in allen Sortimentsbereichen zugleich realisiert werden kann.

Aus dem Maß der Umsatzumverteilung gegen den bestehenden Einzelhandel in den Untersuchungsstädten/ -gemeinden werden **bei üblichen Verträglichkeitsuntersuchungen** die durch das zu beurteilende Vorhaben induzierten möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen abgeleitet und bewertet.

Wie einleitend dargelegt, geht es **vorliegend** im Gegensatz dazu darum, aus denkbaren sortimentsweisen Erweiterungen und den durch diese ausgelösten Umverteilungen eine im Hinblick auf städtebauliche und raumordnerische Wirkungen **verträgliche Größe für die Erweiterungen abzuleiten**.

7.3 BEWERTUNGSMABSTAB FÜR DIE ABLEITUNG VERTRÄGLICHER ERWEITERUNGEN

Für die Ableitung der maximal verträglichen Erweiterungen ist insbesondere von Bedeutung, dass durch die Erweiterungen im Ostseepark die Funktionsfähigkeit zentraler (Versorgungs-)Bereiche in Nachbargemeinden sowie der umliegenden Städte/ Gemeinden insgesamt mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung (vgl. Kap. 3.2.5) stehen Daten zur Verfügung, die auch eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der zentralen (Versorgungs-)Bereiche ermöglichen. Deshalb und vor dem Hintergrund des zugrunde gelegten worst-case-Ansatzes (Kap. 2.3) kann eine Verträglichkeit dann unterstellt werden, wenn die Umverteilungen bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht über 7% und bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht über 10% liegen - wobei das Maß bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten als sehr niedrig anzusehen ist³⁴.

7.4 VERTRÄGLICHE ERWEITERUNGEN

Auf Grundlage der im zweiten Schritt abgeleiteten Umverteilungen (vgl. Kap. 7.2) wurde in einem iterativen Prozess abgeleitet, welche maximalen Erweiterungen in den einzelnen Sortimentsbereichen im Ostseepark - gemessen an den relativen Um-

³⁴ So gibt der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Ziff. 3.2.2.3) als Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten Umverteilungen von ca. 20% an.



verteilungen - verträglich sind. Der Umfang ergibt sich daraus, dass eine Unverträglichkeit vermieden wird, d.h. dass die relativen Umverteilungen die angesetzten Obergrenzen - 7% bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten, 10% bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten - nicht überschreiten.

In Tab. 16 (folgende Seite) sind diese Obergrenzen dargestellt (letzte Spalte), wobei zum Vergleich in der ersten Spalte die entsprechend dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen im B-Plan möglichen sortimentsweisen Erweiterungen um 5% dargestellt sind.

An der Tabelle zeigen sich die folgenden Ergebnisse:

- Die entsprechend dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen im B-Plan mögliche sortimentsweise Erweiterung um 5% ist in allen Sortimentsbereichen verträglich.

Hieraus ergab sich für den B-Plan die Frage, wie die (über die 5% hinausgehenden) verträglichen Erweiterungen unter Berücksichtigung der nicht genutzten bestandsgeschützten Flächen auf die Betriebe aufgeteilt werden können (vgl. hierzu Kap. 8.2).

- In jedem Fall sind im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente darüber hinaus die bestandsgeschützten ungenutzten Genehmigungen (inkl. Erweiterung rd. 1.225 m² VKF; vgl. Kap. 5.2) sowie die möglichen Randsortimente (inkl. Erweiterung maximal bis zu rd. 9.960 m² VKF; vgl. Kap. 5.4.4.2, d.h. zusammen maximal rd. 11.275 m² VKF) verträglich realisierbar: Die nach einer Erweiterung um je 5% verbleibende verträgliche Erweiterungsfläche beträgt (ohne Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) mehr als 13.000 m² VKF. Diese Größe zeigt auch, in welchem Umfang im B-Plan ein Flexibilisierungsansatz verfolgt werden kann.
- Eine (der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende) vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum mit Betrieben ausschließlich mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten wäre nicht verträglich: In den wesentlichen Sortimentsbereichen (Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich - gemessen an maximalen Umverteilungen von 10% - lediglich ein verträglicher Erweiterungsspielraum von 15.400 m² VKF,



während bei einer vollständigen Umnutzung eine Erweiterung um 44.170 m² VKF erforderlich wäre (vgl. Kap. 5.6).

Tab. 16: Erweiterungen im Ostseepark nach Sortimenten: Entsprechend den Festsetzungen des B-Plans mögliche Erweiterungen (je Sortiment 5%) und verträgliche Erweiterungen - Angaben in m² VKF

Sortiment	nach B-Plan möglich	verträglich
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	380	4.000
Lebensmittelhandwerk	0	450
Drogerie/ Parfümerie	105	750
Pharmazeutika	5	375
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	20	250
Blumen/ Zoo	140	425
kurzfristiger Bedarf¹⁾	650	6.250
Bekleidung und Zubehör	725	3.700
Schuhe/ Lederwaren	275	800
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	265	1.000
Spielwaren	140	775
Bücher	5	400
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	200	750
Haus-/ Heimtextilien	165	850
mittelfristiger Bedarf¹⁾	1.775	8.275
Uhren/ Schmuck	0	150
Foto/ Optik	15	425
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	230	600
Elektro/ Leuchten	125	425
Teppiche/ Bodenbeläge ²⁾	130	650
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort. ²⁾	205	6.650
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel ²⁾	1.115	8.100
Sonstiges ³⁾	65	---
langfristiger Bedarf¹⁾	1.885	17.000
insgesamt¹⁾	4.310	31.525

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾ Infolge des Flexibilisierungsansatzes kann weder in den Fristigkeitsbereichen noch insgesamt die Summe aller sortimentsweisen Verkaufsflächen zugleich realisiert werden.

²⁾ Für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente ergibt sich aus dem Anpassungsverlangen kein Maximalwert; der dargestellte Wert ergibt sich aus den Begrenzungen des B-Plans.

³⁾ Für "Sonstiges" (z.B. Autozubehör, Sanitätsbedarf, Erotikartikel, Aktionswaren, aber auch Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf sowie Briefmarken, Münzen) erschien die Ableitung einer Obergrenze nicht sinnvoll.

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; B-Plan; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



Selbst wenn als Maßstab für eine Unverträglichkeit eine Umverteilung von 20% herangezogen würde³⁵, ergäbe sich in den o.g. Sortimentsbereichen überschlägig lediglich ein verträglicher Erweiterungsspielraum von knapp 31.000 m² VKF³⁶. Auch dieser liegt - wenn auch weniger deutlich - unter den 44.170 m² VKF bei einer vollständigen Umnutzung.

Zusammen mit dem vorhandenen Bestand von rd. 33.350 m² VKF könnten nur knapp zwei Drittel des Ostseeparks (bei Umverteilungen von max. 10%) bzw. gut vier Fünftel (bei Umverteilungen von max. 20%) auf einen Schlag verträglich mit nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt werden - selbst wenn die in solchen Vorhaben möglichen auswirkungsrelevanten Sortimente berücksichtigt werden³⁷.

- Dabei sind die auswirkungsrelevanten Randsortimente nicht das Problem: Angesichts des vorhandenen Bestands könnten 10% der Gesamtfläche des Ostseeparks selbst bei einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment belegt werden.

Flexibilisierungsansatz im B-Plan

Die Summe der verträglichen Erweiterungen übersteigt die insgesamt möglichen Erweiterungen im Ostseepark deutlich. Deshalb ist der mit den Festsetzungen im B-Plan implizit verbundene "Flexibilisierungsansatz"³⁸ möglich.

³⁵ Dieser Wert wird beispielsweise im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 3.2.2.3 als Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten angegeben.

³⁶ Bei einer Verdoppelung des Wertes für eine Unverträglichkeit verdoppelt sich der verträgliche Erweiterungsspielraum in etwa.

³⁷ Wird darüber hinaus berücksichtigt, dass der Ostseepark künftig (Bestand, ungenutzte genehmigte Verkaufsflächen sowie bestandsgeschützter Leerstand, jeweils zzgl. 5%) knapp 100.000 m² VKF umfassen könnte, so können davon nur gut die Hälfte (bei Umverteilungen von max. 10%) bzw. gut 70% (bei Umverteilungen von max. 20%) verträglich mit nicht auswirkungsrelevanten Betrieben belegt werden.

³⁸ Bei einem Flexibilisierungsansatz wird eine Obergrenze für die gesamte Verkaufsfläche vorgegeben; für die einzelnen Sortimente werden ebenfalls Obergrenzen vorgegeben, wobei sich diese auf einen (u.U. weit) höheren Wert addieren können als insgesamt zulässig. Ein Beispiel dafür wäre die alleinige Festsetzung einer Obergrenze für ein Vorhaben mit auswirkungsrelevanten Sortimenten: Eine solche Festsetzung ermöglicht eine ausschließliche Belegung der gesamten Fläche mit einem beliebigen auswirkungsrelevanten Sortiment (z.B. Gesamtfläche ausschließlich mit Bekleidung, ausschließlich mit Schuhen, ausschließlich mit Büchern belegt).



7.5 UMVERTEILUNGEN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEMEINDEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL IN DEN UNTERSUCHUNGSSTÄDTEN/ -GEMEINDEN BEI REALISIERUNG DER VERTRÄGLICHEN ERWEITERUNGEN

Im Folgenden sind abschließend die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel bei Realisierung der vertraglichen Erweiterungen im Ostseepark für die Untersuchungsstädte/ -gemeinden und die zentralen Versorgungsbereiche in diesen jeweils tabellarisch dargestellt.

Die Tabellen in den folgenden Kapiteln enthalten

- in der letzten Spalte je den derzeit erzielten Umsatz (vgl. Tabellen in Kap. 6),
- in der ersten Spalte die absoluten Umverteilungen und
- in der zweiten Spalte die relativen Umverteilungen, d.h. die Relation der (ungerundeten) absoluten Umverteilungen (erste Spalte) zum derzeit erzielten (ungerundeten) Umsatz (letzte Spalte).

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

7.5.1 Umverteilungen in der Standortgemeinde Schwentimental

Vorliegend wurde unterstellt, dass innerhalb des Ostseeparks durch die sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark keine Umverteilungen ausgelöst werden (Kap. 2.3). Dies ist bei der Relation der im Folgenden dargestellten Umverteilungen zu berücksichtigen: Anders als bei üblichen Gravitationsrechnungen, die regelmäßig für die Standortgemeinde die höchsten relativen Umverteilungen ergeben, kann es vorliegend der Fall sein, dass die Relationen von diesem typischen Muster abweichen. Dies ist insbesondere dann zu erwarten, wenn der größte Teil des Angebots in Schwentimental im Ostseepark zu finden ist.

Die Standortgemeinde kann in ihrer zentralörtlichen Funktion nicht beeinträchtigt werden, da den Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel der zusätzliche Umsatz durch die Erweiterungen im Ostseepark gegenüber steht.



Unabhängig hiervon sind in der folgenden Tabelle die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Stadt Schwentental insgesamt** dargestellt. Da im mittelfristigen Bedarfsbereich nur im Sortimentsbereich Sport/ Freizeit nachweisbare Umverteilungen (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 1% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 17 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 17: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Schwentental (ohne Ostseepark): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,4	2%	62,2
Lebensmittelhandwerk	0,2	8%	2,0
Drogerie/ Parfümerie	nicht nachweisbar		10,8
Pharmazeutika	0,8	5%	15,8
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		3,5
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		5,1
kurzfristiger Bedarf	2,4	2%	99,4
mittelfristiger Bedarf	0,2	0%	99,4
Uhren/ Schmuck	nicht nachweisbar		0,2
Foto/ Optik	nicht nachweisbar		2,0
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,2	0%	44,4
Elektro/ Leuchten	0,3	3%	12,4
Teppiche/ Bodenbeläge	nicht nachweisbar		5,1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	2,7	8%	32,3
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	0,9	2%	44,9
langfristiger Bedarf	4,1	3%	141,3
insgesamt	6,7	2%	340,1

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

Da es in Schwentental keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, können auch keine entsprechenden Beeinträchtigungen ausgelöst werden.



7.5.2 Auswirkungen auf das Oberzentrum Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich)

In der folgenden Tabelle sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Stadt Kiel insgesamt (in die Untersuchung einbezogener Bereich)** dargestellt.

Tab. 18: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Kiel (in die Untersuchung einbezogener Bereich): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	18,9	6%	327,8
Lebensmittelhandwerk	2,1	6%	33,6
Drogerie/ Parfümerie	3,9	7%	58,5
Pharmazeutika	7,8	5%	143,4
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0,9	7%	13,5
Blumen/ Zoo	0,9	7%	13,3
kurzfristiger Bedarf	34,4	6%	590,1
Bekleidung und Zubehör	9,8	5%	186,8
Schuhe/ Lederwaren	2,2	7%	31,8
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	2,3	7%	33,2
Spielwaren	1,8	7%	26,4
Bücher	1,4	7%	21,1
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	1,4	7%	20,5
Haus-/ Heimtextilien	1,2	7%	16,5
mittelfristiger Bedarf	20,3	6%	336,3
Uhren/ Schmuck	1,5	7%	21,3
Foto/ Optik	1,9	7%	28,3
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	3,8	6%	58,4
Elektro/ Leuchten	2,3	7%	33,2
Teppiche/ Bodenbeläge	1,3	10%	12,7
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	5,9	10%	61,2
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	7,1	10%	71,1
langfristiger Bedarf	23,8	8%	286,1
insgesamt	78,5	6%	1.212,5

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Innenstadt von Kiel** dargestellt.

Tab. 19: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Kiel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,7	6%	30,4
Lebensmittelhandwerk	0,4	6%	6,7
Drogerie/ Parfümerie	1,6	7%	25,0
Pharmazeutika	2,0	5%	37,4
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	0,3	7%	4,1
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,7
kurzfristiger Bedarf	6,0	6%	104,3
Bekleidung und Zubehör	8,4	5%	158,6
Schuhe/ Lederwaren	1,8	7%	25,2
Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)	1,4	7%	20,3
Spielwaren	0,7	7%	9,7
Bücher	1,1	7%	15,1
GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke	0,5	7%	7,3
Haus-/ Heimtextilien	0,3	7%	4,5
mittelfristiger Bedarf	14,1	6%	240,8
Uhren/ Schmuck	0,9	7%	11,9
Foto/ Optik	0,9	7%	12,6
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	2,9	7%	43,9
Elektro/ Leuchten	1,2	7%	17,9
Teppiche/ Bodenbeläge	nicht nachweisbar		1,0
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	nicht nachweisbar		0,4
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	1,1	10%	10,7
langfristiger Bedarf	6,9	7%	98,5
insgesamt	27,0	6%	443,5

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im **besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße** dargestellt. Da im mittelfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sorti-



mentsbereichen Bekleidung (rd. 0,5 Mio. € entsprechend rd. 5% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 10,6 Mio. €) und Bücher (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 6% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 3,9 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 20: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	2,2	5%	43,7
Lebensmittelhandwerk	0,3	6%	5,8
Drogerie/ Parfümerie	0,4	6%	5,8
Pharmazeutika	1,1	5%	21,8
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		1,6
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		1,2
kurzfristiger Bedarf	4,0	5%	80,0
mittelfristiger Bedarf	0,8	4%	21,3
Uhren/ Schmuck	0,2	7%	2,6
Foto/ Optik	0,2	7%	3,5
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	0,2	6%	3,9
Elektro/ Leuchten	nicht nachweisbar		0,4
Teppiche/ Bodenbeläge	nicht nachweisbar		0,1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.	nicht nachweisbar		0,2
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	0,2	10%	2,3
langfristiger Bedarf	0,9	7%	13,0
insgesamt	5,6	5%	114,2

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im **Stadtteilzentrum Gaarden-Ost** dargestellt. Da im mittelfristigen Bedarfsbereich keine nachweisbaren Umverteilungen und im langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik/ Neue Medien (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 7% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 2,7 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.



Tab. 21: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Stadtteilzentrum Gaarden-Ost: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,2	6%	21,3
Lebensmittelhandwerk	0,2	6%	3,5
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,4
Pharmazeutika	0,5	6%	9,4
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,7
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,1
kurzfristiger Bedarf	2,1	6%	37,2
mittelfristiger Bedarf	nicht nachweisbar		4,6
langfristiger Bedarf	0,2	4%	5,2
insgesamt	2,3	5%	47,0

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im **Stadtteilzentrum Wellingdorf** dargestellt. Da weder im mittel- noch im langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 22: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Stadtteilzentrum Wellingdorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,2	6%	4,1
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		0,7
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,3
Pharmazeutika	0,2	6%	3,1
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,5
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,1
kurzfristiger Bedarf	0,6	5%	10,8

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



Bezogen auf den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 13,6 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen rd. 4%.

Im **Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Nord** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur im Sortimentsbereich Pharmazeutika nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erübrigt sich eine tabellarische Darstellung.

Die Umverteilungen erreichen rd. 0,2 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 3,1 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 7% entspricht.

Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (derzeit rd. 5,5 Mio. € Umsatz) sowie den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 5,9 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen jeweils rd. 4%.

Im **Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Süd** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Pharmazeutika nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erübrigt sich auch hier eine tabellarische Darstellung.

- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel erreichen rd. 0,4 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 5,1 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 7% entspricht.
- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Pharmazeutika erreichen rd. 0,2 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 3,1 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 7% entspricht.

Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (derzeit rd. 10,9 Mio. € Umsatz) sowie den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 11,8 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen jeweils rd. 5%.

Im **Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur im kurzfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erfolgt eine verkürzte tabellarische Darstellung.

Bezogen auf den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 22,1 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen rd. 5%.



Tab. 23: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,7	6%	11,6
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		0,7
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,3
Pharmazeutika	0,4	6%	6,2
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,4
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,2
kurzfristiger Bedarf	1,2	6%	21,5

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

Auch im **Nahversorgungszentrum Kirchhofallee** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur im kurzfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erfolgt wiederum eine verkürzte tabellarische Darstellung.

Bezogen auf den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 33,8 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen rd. 5%.

Tab. 24: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Kirchhofallee: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,1	5%	20,6
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		1,1
Drogerie/ Parfümerie	0,2	6%	2,8
Pharmazeutika	0,3	5%	6,2
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,5
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,1
kurzfristiger Bedarf	1,6	5%	31,3

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



7.5.3 Auswirkungen auf den Stadtrandkern I. Ordnung Heikendorf

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Gemeinde Heikendorf** dargestellt. Da im mittelfristigen Bedarfsbereich keine nachweisbaren Umverteilungen und im langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur bei den bau-/ gartenmarktspezifischen Sortimenten (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 1,8 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 25: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Gemeinde Heikendorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,7	6%	12,8
Lebensmittelhandwerk	0,2	6%	3,6
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,6
Pharmazeutika	0,3	5%	6,2
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,3
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		1,0
kurzfristiger Bedarf	1,5	6%	26,5
mittelfristiger Bedarf	nicht nachweisbar		2,2
langfristiger Bedarf	0,2	4%	4,3
insgesamt	1,6	5%	33,0

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

Im **Ortskern Heikendorf** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur im kurzfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erfolgt auch hier eine verkürzte tabellarische Darstellung.

Bezogen auf den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 20,3 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen rd. 4%.



Tab. 26: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Ortskern Heikendorf: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,3	6%	5,6
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		1,9
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,3
Pharmazeutika	0,3	5%	6,2
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,3
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,1
kurzfristiger Bedarf	0,8	5%	16,4

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

7.5.4 Auswirkungen auf das Unterzentrum Lütjenburg

In der folgenden Tabelle sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Stadt Lütjenburg** dargestellt.

Tab. 27: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Lütjenburg: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,9	5%	36,5
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		2,3
Drogerie/ Parfümerie	0,3	6%	4,6
Pharmazeutika	0,4	5%	8,1
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,4
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,7
kurzfristiger Bedarf	2,6	5%	52,6
mittelfristiger Bedarf	0,4	3%	11,8
langfristiger Bedarf	0,6	5%	11,6
insgesamt	3,5	5%	76,1

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



Da im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,4 Mio. € entsprechend rd. 5% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 7,1 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,6 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 6,1 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Innenstadt von Lütjenburg** dargestellt. Da im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,4 Mio. € entsprechend rd. 5% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 6,9 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 1,9 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt auch hier eine verkürzte Darstellung.

Tab. 28: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Lütjenburg: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,0	5%	19,4
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		2,0
Drogerie/ Parfümerie	0,2	6%	3,8
Pharmazeutika	0,4	5%	8,1
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,4
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,3
kurzfristiger Bedarf	1,6	5%	33,9
mittelfristiger Bedarf	0,4	4%	9,8
langfristiger Bedarf	0,2	4%	4,9
insgesamt	2,2	4%	48,6

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



7.5.5 Auswirkungen auf das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Plön

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Stadt Plön** dargestellt. Da im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 6% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 3,3 Mio. €), Foto/ Optik (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 7% des Bestandsumsatzes von rd. 2,5 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 10% des Bestandsumsatzes von rd. 0,4 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 29: Durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Plön: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,4	6%	23,8
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		1,6
Drogerie/ Parfümerie	0,3	7%	3,7
Pharmazeutika	0,6	6%	10,1
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,7
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,4
kurzfristiger Bedarf	2,2	5%	40,3
mittelfristiger Bedarf	0,2	3%	7,1
langfristiger Bedarf	0,4	5%	8,0
insgesamt	2,8	5%	55,3

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Innenstadt von Plön** dargestellt. Da im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 6% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 3,2 Mio. €) und Foto/ Optik (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 7% des derzeiti-



gen Bestandsumsatzes von rd. 2,2 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt auch hier eine verkürzte Darstellung.

Tab. 30: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Plön: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,3	6%	4,7
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		1,2
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	2,8
Pharmazeutika	0,3	6%	5,1
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,6
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,3
kurzfristiger Bedarf	0,8	5%	14,7
mittelfristiger Bedarf	0,2	3%	6,1
langfristiger Bedarf	0,2	5%	3,2
insgesamt	1,1	5%	24,0

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

7.5.6 Auswirkungen auf das Unterzentrum Preetz

In Tab. 31 (folgende Seite) sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Stadt Preetz** dargestellt. Da im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,3 Mio. € entsprechend rd. 7% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 4,0 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,4 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 3,6 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

In der anschließenden Tab. 32 sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Innenstadt von Preetz** dargestellt. Da im mittelfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur im Sortimentsbereich Bekleidung (rd. 0,2 Mio. € entsprechend rd. 7% des derzeitigen Bestandsumsatzes von



rd. 2,7 Mio. €) und im langfristigen Bedarfsbereich keine nachweisbare Umverteilungen ausgelöst werden, erfolgt auch hier eine verkürzte Darstellung.

Tab. 31: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Preetz: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	2,9	6%	44,7
Lebensmittelhandwerk	0,3	7%	4,1
Drogerie/ Parfümerie	0,5	7%	7,5
Pharmazeutika	0,6	6%	8,7
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,9
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		1,2
kurzfristiger Bedarf	4,3	6%	67,0
mittelfristiger Bedarf	0,3	3%	9,0
langfristiger Bedarf	0,4	4%	8,3
insgesamt	4,9	6%	84,3

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

Tab. 32: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt von Preetz: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	0,7	6%	10,3
Lebensmittelhandwerk	0,2	7%	2,8
Drogerie/ Parfümerie	0,3	7%	3,6
Pharmazeutika	0,6	6%	8,7
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,3
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,4
kurzfristiger Bedarf	1,7	6%	26,1
mittelfristiger Bedarf	0,2	3%	6,1
langfristiger Bedarf	nicht nachweisbar		3,6
insgesamt	1,9	5%	35,8

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen



7.5.7 Auswirkungen auf das Unterzentrum Schönberg (Holstein)

In der folgenden Tabelle sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der **Gemeinde Schönberg (Holstein)** dargestellt. Da im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,3 Mio. € entsprechend rd. 5% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 5,7 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,7 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 6,9 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt eine verkürzte Darstellung.

Tab. 33: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Gemeinde Schönberg (Holstein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,8	5%	34,0
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		2,4
Drogerie/ Parfümerie	0,3	7%	4,2
Pharmazeutika	0,3	5%	5,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,5
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		1,4
kurzfristiger Bedarf	2,4	5%	47,9
mittelfristiger Bedarf	0,3	3%	9,6
langfristiger Bedarf	0,7	6%	11,4
insgesamt	3,4	5%	68,9

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelösten Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im **Ortszentrum von Schönberg (Holstein)** dargestellt. Da im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich nachweisbare Umverteilungen nur in den Sortimentsbereichen Bekleidung (rd. 0,3 Mio. € entsprechend rd. 5% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 5,2 Mio. €) und bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente (rd. 0,5 Mio. € entsprechend rd. 10% des derzeitigen Bestandsumsatzes von rd. 5,1 Mio. €) ausgelöst werden, erfolgt auch hier eine verkürzte Darstellung.



Tab. 34: Durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöste Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Ortszentrum von Schönberg (Holstein): Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Sortiment	Umsatzumverteilung		Ist-Umsatz
	absolut	relativ	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)	1,2	5%	22,7
Lebensmittelhandwerk	nicht nachweisbar		0,8
Drogerie/ Parfümerie	0,2	7%	3,5
Pharmazeutika	0,3	5%	5,5
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	nicht nachweisbar		0,5
Blumen/ Zoo	nicht nachweisbar		0,5
kurzfristiger Bedarf	1,7	5%	33,4
mittelfristiger Bedarf	0,3	3%	8,4
langfristiger Bedarf	0,5	7%	7,2
insgesamt	2,5	5%	49,0

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Erhebung Mai/ Juni 2018; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2018); BBE Köln; Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Zusammenfassungen; Anpassungsverlangen; BBE; HDE; ESRI ArcGIS Network Analyst, Datenbasis © OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA; eigene Berechnungen

7.5.8 Auswirkungen auf den ländlichen Zentralort Selent

In der **Gemeinde Selent** werden durch die vertraglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark nur in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Pharmazeutika (kurzfristiger Bedarfsbereich) nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erübrigt sich eine tabellarische Darstellung.

- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel erreichen rd. 0,4 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 6,3 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 6% entspricht.
- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Pharmazeutika erreichen rd. 0,2 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 2,9 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 6% entspricht.

Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (derzeit rd. 10,4 Mio. € Umsatz) sowie den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 10,7 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen mit rd. 0,6 Mio. € jeweils rd. 5%.



Im **Ortszentrum von Selent** werden durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ebenfalls nur in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Pharmazeutika nachweisbare Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Somit erübrigt sich auch hier eine tabellarische Darstellung.

- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel erreichen rd. 0,4 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 6,1 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 6% entspricht.
- Die Umverteilungen im Sortimentsbereich Pharmazeutika erreichen rd. 0,2 Mio. €, was bei einem derzeitigen Umsatz von rd. 2,9 Mio. € einer relativen Umverteilung von rd. 6% entspricht.

Bezogen auf den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich (derzeit rd. 9,9 Mio. € Umsatz) sowie den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Einzelhandel (derzeit rd. 10,2 Mio. € Umsatz) erreichen die Umverteilungen jeweils rd. 5%.

7.5.9 Fazit

Die in diesem Kapitel dargestellten Umsatzumverteilungen, die durch die verträglichen sortimentsweisen Erweiterungen im Ostseepark ausgelöst werden, erreichen sowohl in den Städten/ Gemeinden insgesamt als auch in den zentralen Versorgungsbereichen maximal 7% (auswirkungsrelevante Sortimente) bzw. maximal rd. 10% (nicht auswirkungsrelevante Sortimente) - was zu belegen war.

Wenn in den in die Untersuchung einbezogenen Städten/ Gemeinden keine Unverträglichkeit zu verzeichnen ist, gilt dies erst recht für weiter entfernte Städte und Gemeinden:

- Zum einen nehmen die Umverteilungen mit zunehmender Entfernung ab.
- Zum anderen würde eine Einbeziehung zusätzlicher Städte und Gemeinden die auf den bestehenden Einzelhandel ausgelösten Umverteilungen reduzieren ("Verdünnungseffekt").

7.6 FAZIT

Auf Grundlage des beschriebenen Gravitationsmodells wurde abgeleitet, welche Erweiterungen im Ostseepark - gemessen an 7% bei den auswirkungsrelevanten und an 10% bei den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten - maximal verträglich wären.



Der Vergleich mit den im Ostseepark durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente (inkl. Randsortimenten) hat gezeigt, dass diese unter den maximal verträglichen Erweiterungen bleiben.

Der Vergleich der für eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks zu einem Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment erforderlichen Erweiterung mit den maximal verträglichen Erweiterungen hat ergeben, dass eine solche Umnutzung "in einem Zug" selbst bei Orientierung an Umverteilungen von 20% nicht verträglich wäre.

8. BEURTEILUNG DER DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ERWEITERUNGEN IM OSTSEEPARK

Nachdem im vorigen Kapitel die maximal verträglichen Erweiterungen abgeleitet wurden (vgl. insbes. Kap. 7.4), wird in diesem Kapitel die Verträglichkeit der durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark beleuchtet.

Dabei ist zunächst auch darzulegen, wieweit der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende Umnutzungen insbesondere von auswirkungsrelevantem Einzelhandel in nicht auswirkungsrelevanten Einzelhandel trotz der in Kap. 7.4 bereits dargelegten Unverträglichkeit einer Umnutzung "in einem Zug" (vgl. auch Kap. 5.6) ohne zu große Hürden ermöglicht werden können (Kap. 8.1).

Anschließend ist für die auswirkungsrelevanten Sortimente die in Kap. 7.4 bereits grundsätzlich dargelegte Verträglichkeit der durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen zu beurteilen.

8.1 VERTRÄGLICHKEIT VON UMNUTZUNGEN - NICHT AUSWIRKUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Der Intention des Anpassungsverlangens würde eine vollständige Umnutzung des Ostseeparks in ein Fachmarktzentrum ausschließlich mit Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich entsprechen (vgl. auch Kap. 5.6) - aber gemeindenachbarlich im Sinne von § 2 (2) BauGB nicht verträglich sein (vgl. Kap. 7.4).

Durch die Festsetzung 1.1.2 ermöglicht der B-Plan dementsprechend solche Umnutzungen, wobei auch Umnutzungen von nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten in

andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente ermöglicht werden³⁹, begrenzt diese aber.

Angesichts der Ableitung der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden (Kap. 4) können dabei weit überwiegend (vgl. zur Einstufung teils zentrenrelevanter Sortimente als nicht auswirkungsrelevant Kap. 4.2, S. 24f.) wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden: Solche sind bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich⁴⁰.

Mithin können bei einer solchen Umnutzung vorrangig Beeinträchtigungen der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion bedeutsam sein.

Es wurde dargelegt, dass eine vollständige Umnutzung "in einem Zug" nicht verträglich wäre:

- Bei einer vollständigen Umnutzung müssten die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente um rd. 44.170 m² auf gut 77.500 m² VKF zunehmen (vgl. Kap. 5.6)⁴¹.
- In den wesentlichen Sortimentsbereichen (Teppiche/ Bodenbeläge, bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich - gemessen an maximalen Umverteilungen von 10% - aber lediglich ein verträglicher Erweiterungsspielraum von 15.400 m² VKF (vgl. hierzu und zum Folgenden Kap. 7.4, S. 62)⁴².
- Selbst wenn als Maßstab für eine Unverträglichkeit eine Umverteilung von 20% herangezogen würde, ergäbe sich in den o.g. Sortimentsbereichen überschlägig lediglich ein verträglicher Erweiterungsspielraum von knapp 31.000 m² VKF.

³⁹ Als Umnutzung definiert der B-Plan in Ziff. 1.0.4 "die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Sortiments ... über die festgesetzte Verkaufsfläche ... hinaus unter gleichzeitiger Verminderung der Verkaufsfläche ... anderer Sortimente ... unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche" Zwar werden im B-Plan Verkaufsflächenzahlen angegeben (vgl. zur Definition Ziff. 1.0.3 B-Plan), aber diese sind aus rechtlichen Gründen festgesetzt, sodass hier zur besseren Verständlichkeit von Verkaufsflächen die Rede ist.

⁴⁰ Ansonsten wäre die Einstufung als nicht zentrenrelevant inadäquat.

⁴¹ Vom aktuellen Bestand (rd. 86.100 m² VKF) entfallen rd. 33.350 m² VKF auf nicht auswirkungsrelevante Sortimente; würden 10% der Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Sortimenten belegt (= rd. 8.600 m²), so müsste sich bei einer vollständigen Umnutzung die Verkaufsfläche der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente um rd. 44.170 m² auf rd. 77.500 m² (= 86.100 - 8.600 m²) erhöhen.

⁴² Die 15.400 m² sind die Summe der verträglichen Erweiterungen in den aufgeführten Sortimenten in Tab. 16 (S. 63); diese verträglichen Erweiterungen ergeben sich, wenn die jeweils gegen die Untersuchungsstädte/ -gemeinden ausgelösten Umverteilungen maximal 10% erreichen sollen.



Darüber hinaus ist zu beachten, dass die abgeleiteten, in Tab. 16 (S. 63) dargestellten Werte ohnehin nur für eine *insgesamt* im Ostseepark stattfindende Umnutzung, d.h. die Summe mehrerer solcher Umnutzungen relevant sind (vgl. Kap. 3.3.2).

Vor diesem Hintergrund stellt sich in jedem einzelnen Fall einer Umnutzung die Frage der Verträglichkeit.

Um solche - der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende und deshalb zuzulassende - Änderungen nicht mit übermäßigem Untersuchungsaufwand zu erschweren, stellte sich in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens die Frage, ob einzelne Umnutzungen *in einer geringen Größe* auch ohne weiteren Nachweis der Auswirkungen als unbedenklich angesehen werden können.

Als ein Hintergrund können die abgeleiteten verträglichen Erweiterungen herangezogen werden. Allerdings sind die in Tab. 16 (S. 63) dargestellten Werte für *insgesamt und zeitgleich* im Ostseepark stattfindende Umnutzungen relevant. Da auch die Summe mehrerer zeitgleicher Umnutzungen verträglich sein muss, sind entsprechende Schwellen bewusst niedrig zu wählen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Umnutzungen in größerem Umfang, "*wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten*" (B-Plan Ziff. 1.1.2.2), ist dabei sichergestellt, dass durch die bewusst niedrig gewählten Schwellen grundsätzlich der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende - und deshalb zu ermöglichende - Änderungen auch in größerem Umfang nicht verhindert werden. Dabei darf aus den dargelegten Gründen die Gesamtverkaufsfläche allerdings nicht überschritten werden (vgl. Kap. 5.4.4). Aus diesem Grund wurde Ziff. 1.1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzungen im Vergleich zur Vorentwurfsfassung entsprechend geändert: Während es dort noch hieß "*auch bei Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche zulässig*", ist nun festgesetzt "*unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche zulässig*".

In der folgenden Aufzählung sind sämtliche nicht auswirkungsrelevanten Sortimente mit der jeweils gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan in Ziff. 1.1.2.1 entsprechend festgesetzten Obergrenze für Umnutzungen im Einzelfall dargestellt, wobei jeweils das einzelne Sortiment von Bedeutung ist:

- Baustoffe/ Bauelemente 1.000 m² VKF,
- Bad- und Sanitärbedarf 800 m² VKF,



• Bodenbeläge	200 m ² VKF,
• Boote und Zubehör	800 m ² VKF,
• Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	200 m ² VKF,
• Campingartikel, Caravanzubehör	200 m ² VKF,
• Eisenwaren, Beschläge	200 m ² VKF,
• Farben, Lacke, Tapeten	200 m ² VKF,
• Fliesen	200 m ² VKF,
• Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	800 m ² VKF,
• Getränke in Getränkemärkten	200 m ² VKF,
• Haushaltselektrogroßgeräte	200 m ² VKF,
• Heizungen, Kamine, Kachelöfen	400 m ² VKF,
• Holz	1.000 m ² VKF,
• Installationsmaterial	200 m ² VKF,
• Kinderwagen/ -sitze	200 m ² VKF,
• Kfz-Teile und Zubehör	200 m ² VKF,
• Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	200 m ² VKF,
• Maschinen, Werkzeuge	200 m ² VKF,
• Matratzen	200 m ² VKF,
• Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	2.000 m ² VKF,
• motorisierte Fahrzeuge	1.000 m ² VKF,
• Motorradbedarf	200 m ² VKF,
• Nähmaschinen	100 m ² VKF,
• Rollläden u. Markisen	400 m ² VKF,
• Teppiche	200 m ² VKF,
• Zoobedarf	200 m ² VKF.

Bei Realisierung von Umnutzungen in dieser Größe ist durchgängig (Ausnahme Möbel) mit einem zusätzlichen Umsatz von maximal rd. 1,5 Mio. € zu rechnen; in der überwiegenden Zahl der Sortimente, bei denen z.T. eine geringere Kaufkraft zu verzeichnen ist, liegt der zusätzliche Umsatz sogar (deutlich) unter 1 Mio. €.

Bei einer derart geringen Umsatzerhöhung kann mit Sicherheit im Einzelfall, aber auch bei mehreren zeitgleichen Umnutzungen, eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden.



Im Bereich Möbel kann der Umsatz zwar bis zu rd. 3 Mio. € im Einzelfall betragen, aber für diesen Sortimentsbereich war - bei Ansatz von maximal 10% Umverteilungen - eine Verträglichkeit für eine Erweiterung um mehr als 8.000 m² VKF abgeleitet worden (vgl. Tab. 16, S. 63).

Neben Erfahrungswerten und dem Bezug zu den hier abgeleiteten Ergebnissen wurden für diese Vorschläge ergänzend Daten der BBE herangezogen:

- Die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie⁴³ sowie
- die entsprechenden Daten der baden-württembergischen IHKs⁴⁴.

Soweit dort Mindestbetriebsgrößen aufgeführt werden, liegen diese durchgängig (Ausnahme: Möbel) über den vorgeschlagenen Maximalwerten für eine Umnutzung *ohne gutachterliche Beurteilung* im Einzelfall.

Dies bedeutet, dass i.d.R. bei einer Umnutzung zu entsprechenden Betrieben der gutachterliche Nachweis zu führen ist, dass eine solche Umnutzung verträglich ist, um eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu erreichen.

Die Festsetzung im B-Plan (Ziff. 1.1.2.1) soll dazu dienen, (zumindest für eine Umnutzung auswirkungsrelevanter in nicht auswirkungsrelevante Sortimente der Intention des Anpassungsverlangens entsprechende) kleinere Umnutzungen auch ohne gutachterlichen Einzelnachweis zu ermöglichen.

Da eine zeitgleiche Umnutzung bis zu den Umnutzungsmaximalwerten zum gleichen Sortiment in einer Vielzahl von Betrieben/ Sondergebieten als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, wird auch in der Summe eine unverträgliche Erweiterung eher nicht ermöglicht:

- Die einzelnen Umnutzungen erreichen jeweils Größenordnungen, die unter den üblichen Mindestbetriebsgrößen bleiben.
- Die Bereitschaft, (leistungsstärkere) auswirkungsrelevante Sortimente durch (weniger leistungsstarke) nicht auswirkungsrelevante Sortimente zu ersetzen, dürfte nur eingeschränkt vorhanden sein.

⁴³ BBE Handelsberatung/ IFH Retail Consultants: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München, 24. Oktober 2017.

⁴⁴ Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 2019 Baden-Württemberg.



Letztlich ermöglicht die Umnutzungsregelung nicht auswirkungsrelevanten Einzelhandel nur in sehr begrenztem Umfang, da bei größer dimensionierter Umnutzung ohnehin eine gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit vor dem Hintergrund der dann bestehenden Ist-Situation erforderlich wird.

8.2 VERTRÄGLICHKEIT DER DURCH DEN B-PLAN ERMÖGLICHTEN ERWEITERUNGEN AUSWIRKUNGSRELEVANTER SORTIMENTE

Im Zusammenhang mit den abgeleiteten verträglichen Erweiterungen wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der verträglichen Erweiterungen im B-Plan sicherzustellen war (vgl. Kap. 7.4). Dabei wurde eine **Aufteilung der verträglichen Flächen auf Betriebe (bzw. Sondergebiete)** angesprochen.

In der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine solche Aufteilung **rechtssicher**, v.a. unter Vermeidung eines "Windhundrennens", **nicht möglich** ist.

Aus diesem Grund ist ergänzend zu beurteilen, ob durch die Festsetzungen im B-Plan unverträgliche Erweiterungen bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Zunächst wird deshalb, z.T. zusammenfassend, dargestellt, welche Erweiterungen die Festsetzungen ermöglichen.

8.2.1 Durch die Festsetzungen ermöglichte Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente - Grundsätzliches

Die Festsetzung der Verkaufsflächen(zahlen) in den einzelnen Sondergebieten SO 2 bis SO 23 (Ziff. 1.2) erfolgte *grundsätzlich* anknüpfend an den bei der Begehung im Zeitraum vom 22. bis 24.05.18 ermittelten Bestand. Diesem wurde die **entsprechend dem Anpassungsverlangen mögliche Erweiterung um 5%** jeweils bereits hinzugerechnet (vgl. Kap. 5.1 u. 5.4.1 sowie 5.4.5): Insgesamt ergibt sich hieraus eine mögliche Erweiterung um rd. 2.595 m² VKF.

Darüber hinaus wurden in einigen Sondergebieten bei den Festsetzungen **genehmigte Verkaufsflächen** berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Erhebung **nicht belegt** waren (vgl. Kap. 5.2 u. 5.4.2 sowie 5.4.5): Insgesamt addieren sich diese (inkl. Erweiterung um 5%) auf rd. 1.225 m² VKF, von denen auf Grundlage bestehender Baugenehmigungen rd. 1.015 m² VKF sortimentsbezogen festgesetzt wurden.



Im **bestandsgeschützten Leerstand** (vgl. Kap. 5.3 u. 5.4.3 sowie 5.4.5) bezieht sich der Bestandsschutz nicht auf auswirkungsrelevante Sortimente, sodass sich aus diesem (mit Ausnahme von Randsortimenten) keine Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente ergeben.

Die am wenigsten quantifizierbare Erweiterungsmöglichkeit ergibt sich aus der Ermöglichung von **auswirkungsrelevanten Randsortimenten** (vgl. Kap. 5.4.4.2 sowie 5.4.5): Hier wurde ein Maximalwert von rd. 9.960 m² VKF ermittelt, der dann erreicht würde, wenn

- in sämtlichen Betrieben im Ostseepark (inkl. ungenutzter Verkaufsflächen) und im bisherigen Leerstand die maximal zulässigen Erweiterungen um 5% erfolgen würden und
- in sämtlichen Betrieben der maximal mögliche Anteil auswirkungsrelevanter Sortimente von 10% ausgeschöpft würde.

Insgesamt ermöglicht der B-Plan mithin über den gesamten Ostseepark verteilt eine Erweiterung auswirkungsrelevanter Sortimente um maximal knapp 14.000 m² VKF (vgl. Kap. 5.4.5):

- Rd. 2.595 m² VKF durch Erweiterungen des Bestands um 5%,
- rd. 1.225 m² VKF durch derzeit nicht genutzte bestandsgeschützte Flächen und
- maximal rd. 9.960 m² VKF durch die Belegung des maximal möglichen künftigen Bestands mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten.

8.2.2 Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente

Durch die **Umnutzungsregelung** (Ziff. 1.1.2) werden **keine zusätzlichen auswirkungsrelevanten Sortimente ermöglicht**⁴⁵: Eine Umnutzung ist nur in nicht auswirkungsrelevante Sortimente möglich (vgl. auch explizit Ziff. 1.1.2.3).

Im Weiteren unberücksichtigt bleiben Reduzierungen der Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente bei einer Umnutzung solcher in nicht auswirkungsrelevante Sortimente.

⁴⁵ Zwar werden durch die Umnutzung u.U. *bestimmte* auswirkungsrelevante Randsortimente ermöglicht (sofern diese nach Ziff. 1.1.5.3.1 im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen). Aber solche Erweiterungen können nicht über das abgeleitete Maß an möglichen Erweiterungen hinausgehen.



Auch die **Transferregelung** (Ziff. 1.1.4) **ermöglicht keine zusätzlichen auswirkungsrelevanten Sortimente**: Allenfalls können solche Angebote von einem Sondergebiet in ein anderes Sondergebiet verschoben werden.

Dagegen ermöglicht die Randsortimentsregelung (vgl. zur Definition Ziff. 1.0.1) **zusätzliche auswirkungsrelevante Sortimente**.

- Auswirkungsrelevante Randsortimente (= alle Sortimente, die nicht festgesetzt sind) sind nach Ziff. 1.1.5.2.1 und Ziff. 1.1.5.3.1 auf bis zu 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig⁴⁶.
- Ein einzelnes Randsortiment darf nach diesen Festsetzungen jeweils 4% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, sofern die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente nicht 80 m² oder weniger beträgt (Bagatellgrenze).

Die **Bagatellgrenze** hat zur Folge,

- dass in jedem nicht großflächigen Betrieb (< 800 m² VKF) jedes einzelne auswirkungsrelevante Sortiment bis zu einer Größe von 10% der Gesamtverkaufsfläche zunehmen kann (sofern das vorhandene - und damit als Hauptsortiment geltende - Sortiment nicht schon mehr als 10% umfasst),
- dass in großflächigen Betrieben
 - grundsätzlich jedes einzelne auswirkungsrelevante Sortiment auf bis zu 4% der Gesamtverkaufsfläche zunehmen kann (sofern das vorhandene - und damit als Hauptsortiment geltende - Sortiment nicht schon mehr als 4% umfasst)
 - oder alternativ (sofern die Summe der auswirkungsrelevanten Randsortimente unter 80 m² VKF bleibt) jedes einzelne auswirkungsrelevante Sortiment bis zu einer Größe von 80 m² VKF zunehmen kann (sofern das vorhandene - und damit als Hauptsortiment geltende - Sortiment nicht schon mehr als 80 m² VKF umfasst).

⁴⁶ Dabei ist nach Ziff. 1.1.5.3.1 bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment erforderlich.



Dabei **ermöglicht** die **Regelung zu Umwandlungen** (Ziff. 1.1.5.2.3) eine **Erweiterung** eines festgesetzten Sortiments bis zu der Größe, in der es entsprechend der Randsortimentsregelung zulässig wäre⁴⁷.

Obwohl der B-Plan Verkaufsflächenzahlen festsetzt (vgl. zur Definition Ziff. 1.0.3), wird die Betrachtung vorliegend auf der Ebene absoluter Verkaufsflächen vorgenommen.

8.2.3 Beurteilung der Auswirkung der insgesamt ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente

In Kap. 7.4 wurde dargelegt, dass die Summe der nach Abzug der Bestandserweiterungen um 5% (rd. 2.595 m² VKF; vgl. Kap. 5.4.5) verbleibenden verträglichen Erweiterungen bei den auswirkungsrelevanten Sortimenten mit mehr als 13.000 m² VKF über der maximal möglichen Erweiterung auswirkungsrelevanter Sortimente aus ungenutzten Verkaufsflächen und Randsortimenten (rd. 11.300 m² VKF) liegt.

Da sich die maximal mögliche Erweiterung nur dann ergäbe, wenn in *allen* Sondergebieten die auswirkungsrelevanten Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche realisiert werden, ist sicher davon auszugehen, dass die tatsächlich zu erwartende Erweiterung weit unter diesem Wert liegt.

Insgesamt sind die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente verträglich.

8.2.4 Beurteilung der sortimentsweise ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente

Dennoch ist bei einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung (vgl. Tab. 16, S. 63) nicht auszuschließen.

So wäre es beispielsweise im Sortiment Uhren/ Schmuck - zumindest theoretisch - möglich, dass die verträgliche Erweiterung (150 m² VKF) weit überschritten werden könnte. Ähnlich gilt dies für weitere Sortimente - insbesondere bei geringen absoluten verträglichen Erweiterungen.

⁴⁷ Beispiel: In einem Sondergebiet ist die Gesamtverkaufsfläche auf 3.000 m² VKF (bzw. die entsprechende VKZ) begrenzt. Ein einzelnes auswirkungsrelevantes Sortiment wäre auf 120 m² VKF (= 4% der Gesamtverkaufsfläche) zulässig. Sämtliche auswirkungsrelevanten Sortimente, die in geringerer Größe festgesetzt sind, können im Rahmen der Umwandlung auf je 120 m² VKF ausgeweitet werden. Damit stellen sie insgesamt ein Randsortiment (und nicht mehr ein Hauptsortiment) dar. Allerdings darf die Summe der Umwandlungen nicht mehr als 300 m² VKF (= 10% der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche) betragen.



Insofern ist festzuhalten, dass die Festsetzungen des B-Plans zunächst eine Erweiterung nicht ausschließen, die bei einzelnen Sortimenten die vertragliche Erweiterung übersteigt.

Ursächlich dafür, dass eine solche Überschreitung nicht auszuschließen ist, ist vorrangig die fehlende rechtssichere Möglichkeit einer Aufteilung der vertraglichen Erweiterungen auf die einzelnen Sondergebiete, wobei insbesondere ein Windhundrennen zu vermeiden wäre. Auch kann durch den B-Plan nicht sichergestellt werden, in welchem zeitlichen Abstand Erweiterungen in einzelnen Betrieben erfolgen dürfen.

Für die Beurteilung dieser grundsätzlich bestehenden Möglichkeit einer Unverträglichkeit ist auf verschiedene Aspekte zu verweisen:

- Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang in voneinander unabhängigen Betrieben ist unwahrscheinlich:
 - Aus Betriebssicht erscheint es wenig sinnvoll, ausgerechnet in dem Sortiment zu erweitern, in dem andere Betriebe erweitern.
 - Auch auf Grund der Wettbewerbswirkungen ist davon auszugehen, dass solche Erweiterungen (bei denen es sich jeweils nur um maximal 10% der Verkaufsfläche bei nicht großflächigen Betrieben und um maximal 4% bzw. 80 m² VKF bei großflächigen Betrieben handelt) in einer größeren Zahl von Betrieben nicht angestrebt werden.

Je länger der Zeitraum ist, über den die Erweiterungen realisiert werden, desto eher besteht für den vorhandenen Einzelhandel die Möglichkeit, auf entsprechende Änderungen zu reagieren.

- Bei einer späteren Genehmigung einer entsprechenden Erweiterung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert.
- Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben (vgl. Kap. 3.3.2) - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der vertraglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher.
- Da alternative Festsetzungen aus den angeführten rechtlichen Gründen ausscheiden, muss die Beurteilung einen Zustand ohne einen solchen Gesamt-B-Plan heran-



ziehen - und in diesem würden mit Sicherheit mehr Erweiterungen möglich sein als bei Umsetzung des vorliegenden B-Plans.

Zwar ist eine Überschreitung der vertraglichen Erweiterung bei einzelnen auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht völlig auszuschließen, jedoch höchst unwahrscheinlich. Darüber hinaus ist eine einschränkende Festsetzung im Bebauungsplan nicht vorstellbar.

8.3 FAZIT

In diesem Kapitel wurde dargelegt, dass bei den durch den B-Plan ermöglichten auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zwar eine unverträgliche Erweiterung nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, eine solche aber unwahrscheinlich ist und insbesondere im Hinblick darauf einzuordnen ist, dass

- es sich beim Ostseepark nicht um ein Vorhaben, sondern um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt (vgl. Kap. 3.3.2) und
- eine einschränkende Festsetzung im Bebauungsplan insbesondere bezüglich einer konkreten Beschränkung bestimmter auswirkungsrelevanter Sortimente rechtsicher nicht vorstellbar ist.



9. ZUSAMMENFASSUNG UND ABSCHLIEßENDE GUTACHTERLICHE BEURTEILUNG DER FESTSETZUNGEN IM B-PLAN

In diesem Kapitel werden zunächst die im Gutachten dargelegten Arbeitsschritte und Ergebnisse zusammengefasst, bevor die Festsetzungen im B-Plan - überwiegend ebenfalls zusammenfassend - gutachterlich beurteilt werden.

Das gewählte **Vorgehen** (vgl. auch Kap. 3) kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Grundlage für die folgenden erforderlichen Arbeitsschritte wurde eine "Sortimentsliste" abgeleitet, die zwischen immer zentrenrelevanten, nie zentrenrelevanten und teils zentrenrelevanten Sortimenten differenziert (Kap. 4.1).

Auf dieser Grundlage wurde die "Sortimentsliste Ostseepark" (B-Plan Ziff. 1.6; vgl. hierzu und zum Folgenden Kap. 4.2) abgeleitet, die nach auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten differenziert: Die immer zentrenrelevanten Sortimente wurden durchgängig als auswirkungsrelevant, die nie zentrenrelevanten Sortimente durchgängig als nicht auswirkungsrelevant eingestuft; die teils zentrenrelevanten Sortimente wurden weit überwiegend den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet (Ausnahmen: Getränke in Getränkemärkten, Haushaltselektrogroßgeräte, Kinderwagen/ -sitze, Nähmaschinen, Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Teppiche und Zoobedarf). Die Zuordnungen der teils zentrenrelevanten Sortimente zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten sind gutachterlich nachvollziehbar und stehen in Einklang mit der Verteilung des Angebots im Untersuchungsraum auf die verschiedenen Standortlagen.

Die Sortimentsliste Ostseepark steht grundsätzlich in Einklang mit der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente (Entwurf, Stand: 17.05.18).

- Seitens der Landesplanung wird angestrebt, die Thematik Getränkekisten/ Getränke in Getränkemärkten zu berücksichtigen und bei Elektrogeräten zu präzisieren, dass nur Elektrokleingeräte ein Leitsortiment darstellen.
- In der Sortimentsliste Ostseepark wurden "Topfblumen für den Innenbereich" als auswirkungsrelevantes Sortiment ergänzt; seitens der Landesplanung wird geprüft, diese Differenzierung ebenfalls vorzunehmen ("Topfblumen für den Freilandbereich" nicht als Leitsortiment).

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind Auswirkungen nur auf die zentralörtliche Funktion möglich und es können höhere Umverteilungen als verträglich angesehen werden (vgl. auch Kap. 7.3). Da entsprechende Neuansiedlungen oder



umfangreichere Erweiterungen der bestehenden Betriebe in Einklang mit dem Anpassungsverlangen stünden, wären diese ohnehin im Einzelfall zu überprüfen (wofür mit der aktuellen Erhebung zumindest in näherer Zukunft eine Beurteilungsgrundlage vorliegt). [Allerdings werden durch den B-Plan Erweiterungen der bestehenden Betriebe angesichts der damit verbundenen Probleme ohnehin nicht ermöglicht (vgl. Kap. 5.4.4.1f.), sodass sich diese Frage lediglich für größere Umnutzungen stellt (vgl. Kap. 8.1).]

- Einleitend erfolgte - gemeinsam mit der Stadt Schwentinal - eine Feststellung des derzeitigen Bestands im Ostseepark (tatsächlich vorhandenes Angebot) (vgl. Kap. 5.1).
- Dabei wurden auch die Leerstände erfasst: Zwar können diese im Hinblick auf den Bestandsschutz als genehmigt angesehen werden, aber bei einer Wiederbelegung mit entsprechenden Angeboten werden - anders als bei vorhandenen Angeboten - zusätzliche Umverteilungen ausgelöst (vgl. Kap. 5.3).
- Im Hinblick auf den Bestandsschutz wurde seitens der Stadt Schwentinal überprüft, welche Leerstände und welche genehmigten, aber derzeit nicht genutzte Verkaufsflächen Bestandsschutz genießen.

Insgesamt sollte das Vorgehen planungsrechtlich möglichst belastbar sein.

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung war deshalb ein Rückgriff auf vorliegende Einzelhandelsdaten nicht möglich: Diese sind überwiegend mit mehr als fünf Jahren seit der Erhebung zu alt. Die Daten zu Heikendorf sind zwar jüngeren Datums, wurden aber hinsichtlich eines gleichzeitigen Bestandes und vergleichbarer Systematik trotzdem ebenfalls erhoben (vgl. zur Ist-Situation Kap. 6); aus ähnlichen Gründen erfolgte kein Rückgriff auf die zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten für Plön (vgl. Kap. 6.5).

- Für sämtliche Sortimente wurde in einem iterativen Verfahren ermittelt, bis zu welchen Erweiterungen eine Verträglichkeit gegeben ist (umgekehrtes Vorgehen wie bei einer klassischen Verträglichkeitsuntersuchung; vgl. Kap. 7.4).
- Wird der Bestand um diese verträglichen Erweiterungen erhöht, so ergäben sich im B-Plan festsetzbare Verkaufsflächenobergrenzen für den Ostseepark insgesamt. Allerdings wäre zu klären gewesen, wie diese Obergrenzen sinnvoll auf die einzelnen Sondergebiete verteilt werden sollen (Vermeidung Windhundrennen). Dazu fehlt aber das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.



- Ergänzend wurden deshalb vorliegend die durch den B-Plan ermöglichten Umnutzungen inkl. der gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten sortimentsbezogenen Obergrenzen für eine *Umnutzung ohne weitere Überprüfung* hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt (vgl. Kap. 8.1).
- Abschließend wurden die durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente hinsichtlich ihrer Verträglichkeit beurteilt (Kap. 8.2). Während die maximal ermöglichten Erweiterungen insgesamt die verträglichen Erweiterungen nicht überschreiten (Kap. 8.2.3 sowie 7.4), ist für einzelne Sortimente zumindest zunächst eine Unverträglichkeit nicht auszuschließen (vgl. Kap. 8.2.4).

Inhaltlich kann festgehalten werden, dass bei einer alleinigen Erweiterung der auswirkungsrelevanten Sortimente um jeweils 5% eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden kann (vgl. Kap. 7.4). Da aber neben diesen nach dem Anpassungsverlangen sowie den Festsetzungen des B-Plans möglichen Erweiterungen auch eine Nutzung bislang ungenutzter bestandsgeschützter Flächen, eine Neubelegung des bestandsgeschützten Leerstands sowie ein Angebot als Randsortimente möglich ist, wäre - sofern dies rechtlich möglich wäre - letztlich eine Verteilung des ermittelten verträglichen Erweiterungsspielraums im Rahmen des B-Plans erforderlich.

Unabhängig hiervon hat sich gezeigt, dass die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente zwingend zu begrenzen sind, da ansonsten angesichts der ermöglichten auswirkungsrelevanten Randsortimente eine Abschätzung der ermöglichten Erweiterung nicht mehr möglich wäre (vgl. Kap. 5.4.4.1f.).

Da eine Umnutzung des Ostseeparks zu einer Agglomeration von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Kernsortimenten der Intention des Anpassungsverlangens entspräche, wurde im B-Plan eine solche grundsätzliche Umnutzung ermöglicht.

Eine Umnutzung bis zu den in Kap. 8.1 gutachterlich vorgeschlagenen und im B-Plan festgesetzten Größen in einem Einzelfall führt aus unserer Sicht - selbst bei mehreren Umnutzungen - nicht zu einer Unverträglichkeit im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion der Nachbargemeinden.

Für den **B-Plan** ergaben sich aus unserer Sicht die folgenden Implikationen:

- Zunächst war eine Liste aufzustellen, die zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten unterscheidet. Da eine klassische Sor-



timentsliste für Schwentinental eher ausscheidet, da das Angebot in der Stadt zu großen Teilen im Ostseepark zu finden ist (vgl. Kap. 2.2.1), wurde dafür eine andere Begrifflichkeit gewählt. Gegen eine Unterscheidung zwischen "auswirkungsrelevanten" und "nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" spricht aus gutachterlicher Sicht zwar, dass bei *jedem* Sortiment, d.h. auch bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten, relevante Auswirkungen möglich sind. Allerdings wurde eine Differenzierung zwischen "städtebaulich auswirkungsrelevanten" und "städtebaulich nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten" in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens (auch im Hinblick auf die Griffigkeit der Begriffe) verworfen.

- Daneben war zu entscheiden, ob bei auswirkungsrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Hauptsortiment erfüllt sein muss. Entsprechend Ziff. 1.1.5.3.1 ist ein funktionaler Bezug mit dem Hauptsortiment erforderlich.
- Auf dieser Grundlage hätten die für den Ostseepark insgesamt abgeleiteten, in Tab. 16 (S. 63) dargestellten verträglichen Erweiterungen auf einzelne Betriebe bzw. Teil-B-Pläne verteilt werden können. Allerdings fehlt dazu das planungsrechtliche Festsetzungsinstrumentarium.

Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen:

- Die Sortimentsliste Ostseepark wurde auf Grundlage von Sortimentslisten der Nachbargemeinden Kiel, Heikendorf, Lütjenburg, Plön und Schönberg abgeleitet.
- Die Erweiterungen sind sortimentsweise auf 5% begrenzt (wobei eine solche Begrenzung angesichts ansonsten nicht zu lösender Probleme im Bebauungsplanverfahren auch für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente erfolgt).
- Neben dem tatsächlich vorhandenen Bestand bilden nur bestandsgeschützte nicht genutzte Baugenehmigungen die Grundlage.

In der Folge ist der B-Plan an die Ziele der Landesplanung angepasst - sofern es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommt, was im Weiteren dargelegt wird.

Vorbelastungen in der Region sind zwar vorhanden: Ohne den Ostseepark würden die Nachbargemeinden eine entsprechend höhere Einzelhandelsausstattung aufweisen. Aber diese Wirkungen sind über einen langen Zeitraum entstanden und die Ist-



Situation in den Untersuchungsstädten ergibt keine Hinweise auf Vorschädigungen in größerem Ausmaß.

Durch die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks wirkt der B-Plan - anders als bei einer jeweiligen Beurteilung von Einzelvorhaben - Beeinträchtigungen entgegen: Für die Beurteilung der Verträglichkeit wurde der Ostseepark insgesamt wie ein Vorhaben betrachtet, obwohl es sich um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt. Bei der Realisierung von Umnutzungen werden sogar derartige Vorbelastungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente reduziert.

Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.

Zwar begrenzt der B-Plan - v.a. wegen der ansonsten nicht zu lösenden Probleme mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten - auch die nicht auswirkungsrelevanten Angebote im Ostseepark. Um aber dennoch der Intention des Anpassungsverlangens zu entsprechen, werden Umnutzungen ermöglicht - mit dem Nebeneffekt einer dadurch erfolgenden Reduzierung auswirkungsrelevanter Angebote.

Damit reduziert diese Regelung eine evtl. Vorschädigung und wirkt Beeinträchtigungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente entgegen.

Zur Vereinfachung solcher Umnutzungen setzt der B-Plan sortimentsbezogene Maximalwerte an, bis zu denen eine Umnutzung ohne Weiteres möglich ist. **Bei Ausschöpfen dieser Umnutzungsobergrenzen kann** - auch bei mehrfacher zeitgleicher Realisierung - v.a. wegen des zu erwartenden eher seltenen Eintretens - anders als bei einer vollständigen Umnutzung in einem Schritt - von **einer Verträglichkeit ausgegangen werden**.

Im Einzelfall können - bei konkretem Nachweis der Verträglichkeit - Umnutzungen auch über die Umnutzungsmaximalwerte hinaus realisiert werden.

Die durch die Festsetzungen ermöglichten Erweiterungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente insgesamt - Bestand, bestandsgeschützte nicht genutzte Genehmigungen, jeweils zuzüglich 5% sowie Randsortimente⁴⁸ - bleiben unter der verträglichen Erweiterung, **sind** mithin **verträglich**.

⁴⁸ Der Bestandsschutz im Leerstand betrifft keine auswirkungsrelevanten Sortimente, aber in diesem sind auswirkungsrelevante Sortimente als Randsortimente zulässig.



Sortimentsbezogen ist zwar eine Überschreitung der vertraglichen Erweiterungen nicht vollkommen auszuschließen: Dies gilt insbesondere für Sortimente mit nur geringen absoluten vertraglichen Erweiterungen. Dazu sind aber die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang ist unwahrscheinlich.
- Zum Zeitpunkt der Genehmigung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert
- Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der vertraglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher.
- Vor allem aber scheiden alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen aus (v.a. Vermeidung eines Windhundrennens sowie fehlende Möglichkeit der Identifizierung von Randsortimenten im üblichen Sprachgebrauch im Bestand).
- Die Beurteilung muss mithin einen Zustand ohne einen solchen Gesamt-B-Plan zum Vergleich heranziehen - und in diesem würden mit Sicherheit mehr Erweiterungen möglich sein als bei Umsetzung des vorliegenden B-Plans.

Kein Versuch einer Umsetzung des Anpassungsverlangens in einem B-Plan hätte dieses Problem lösen können: Auch bei einer anderen Regelung zu den Randsortimenten (üblicher Sprachgebrauch), die aus den dargelegten Gründen allerdings ausscheidet, wäre nicht sichergestellt, dass die vertraglichen Erweiterungen in einzelnen Sortimenten nicht überschritten werden.

Wird dies berücksichtigt, so kann dies zu dem Ergebnis führen, dass **die Denkmöglichkeit einer unverträglichen Erweiterung bei einzelnen Sortimenten im Interesse der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks im Hinblick auf die Verträglichkeit insgesamt hinzunehmen ist.**

Die **Komplexität des B-Plans** - und damit verbunden eine schwierige Nachvollziehbarkeit in seiner Gesamtheit (nicht hingegen bezüglich der Festsetzungen für einzelne Sondergebiete) **ist der Komplexität der Aufgabe geschuldet** - mit einer Vielzahl von Einzelproblemen, die für das Bauleitplanverfahren zu lösen waren wie

- Ableitung einer Sortimentsliste,
- Lösung der Randsortimentsproblematik,
- Begrenzung auch der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente.



Aus Sicht der bestehenden Betriebe im Ostseepark ist durch den B-Plan eine verlässliche Grundlage für die Zukunft gegeben, die auch Reaktionen auf sich ändernde Marktbedingungen ermöglicht.

Schon aus der ermöglichten sortimentsweisen Erweiterung um 5% ergeben sich Änderungsmöglichkeiten bei der Sortimentszusammensetzung - zumindest sofern der Betrieb nicht ebenfalls um 5% erweitert wird.

Werden zusätzlich die durch den B-Plan ermöglichten Optionen Umnutzung, Umwandlung, Randsortimente, Transferregelung berücksichtigt, so ergeben sich Reaktionsmöglichkeiten auf der betrieblichen Ebene.



GLOSSAR

Das Begriffspaar **auswirkungsrelevante/ nicht auswirkungsrelevante Sortimente** wird im B-Plan verwendet, um die übliche Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. dort) im Zusammenhang mit dem Ostseepark zu umgehen.

Problematisch daran ist, dass *bei jedem Sortiment* relevante Auswirkungen hervorgerufen werden können.

Obwohl beim B-Plan für den Ostseepark - auch wegen der Problematik einer Schwentintaler Sortimentsliste - diese Begrifflichkeit verwendet wurde, wurde (auch im Hinblick auf die Griffigkeit der Begriffe) der gutachterlichen Empfehlung nicht gefolgt, zwischen **städtebaulich auswirkungsrelevanten** und **städtebaulich nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten** zu unterscheiden.

Die **Bindungsquote** (auch als Zentralität bezeichnet) bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abfließt (Quote kleiner als 100%).

Der **Einzugsbereich** eines Einzelhandelsbetriebes ist zunächst ein Denkkonstrukt: Es gibt räumliche Teilbereiche, aus denen Kunden regelmäßig diesen Betrieb aufsuchen. Solche Einzugsbereiche (und die in ihnen vorhandene Kaufkraft) werden häufig bei Ansiedlungsentscheidungen von Einzelhandelsunternehmen herangezogen. Allerdings lässt sich die Abgrenzung eines Einzugsbereiches nicht operationalisieren: Schon die Frage, wie häufig Kunden aus einem Gebiet den Betrieb aufsuchen müssen, damit die Beziehung als *regelmäßig* anzusehen ist, ist nicht nachprüfbar zu beantworten.

Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen einen Untersuchungsbereich (vgl. dort) zu bestimmen.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammen-



hang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Als **Innenstadt/ Ortskern/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Stadt/ Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortskerns/ Ortszentrums bedeutsam. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt/ Gemeinde. Sofern eine Abgrenzung nicht vorlag, wurde sie entsprechend diesen Kriterien vorgenommen.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (vgl. auch Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Das **Kern- oder Hauptsortiment** (vgl. auch Sortiment) ist üblicherweise dasjenige Sortiment, das einen Einzelhandelsbetrieb kennzeichnet (in einem Möbelhaus Möbel, in einem Bekleidungsfachmarkt Bekleidung etc.).

Da Einzelhandelsbetriebe regelmäßig aber nicht nur ein Sortiment (oder eine Sortimentsgruppe; vgl. dort) anbieten, werden die übrigen Sortimente üblicherweise als



Randsortimente bezeichnet. Diesen kommt insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (vgl. zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente) sowohl bei der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf Grundlage von Einzelhandelskonzepten als auch bei der Beurteilung im Hinblick auf die bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung Bedeutung zu, wobei jeweils auf die zentrenrelevanten Randsortimente abgestellt wird.

Im Sinne des B-Plans sind hingegen alle festgesetzten Sortimente Hauptsortimente. Da für den gesamten Bestand größenunabhängig alle Sortimente festgesetzt wurden, besteht der Ostseepark ausschließlich aus Hauptsortimenten. Randsortimente können erst zukünftig entstehen.

Ein **Leerstand** im Sinne dieser Untersuchung ist ein derzeit nicht genutzter Betrieb. Ob ein Leerstand **bestandsgeschützt** ist, richtet sich nach der Dauer, seitdem dieser Leerstand zu verzeichnen ist. Was dabei bestandsgeschützt ist, ist abhängig von der Baugenehmigung und der zuvor ausgeübten Tätigkeit.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (vgl. auch Kaufkraft).

Nahversorgungsrelevante Sortimente -> zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente

Städtebaulich auswirkungsrelevante/ nicht städtebaulich auswirkungsrelevante Sortimente -> auswirkungsrelevante/ nicht auswirkungsrelevante Sortimente

Sortimente sind eine Zusammenfassung von gleichartigen Artikeln. So bilden beispielsweise Fisch, Fleisch, Tiefkühl-, Süß-, Reform-, Tabakwaren, Getränke etc. das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Sortimente werden in Sortimentslisten (vgl. dort) nach ihrer Bedeutung für die Zentren differenziert.

Üblicherweise werden ähnliche Sortimente wiederum zu **Sortimentsgruppen** zusammengefasst (z.B. Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke).

In der folgenden Übersicht ist die Zuordnung der in Tab. 1f. (S. 23 u. 28) enthaltenen Sortimente zu Sortimentsgruppen dargestellt.



Sortiment	Sortimentsgruppe
immer zentrenrelevante Sortimente - alle auswirkungsrelevant	
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)
Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)	Drogerie/ Parfümerie
Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf (ohne Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)	PBS; Zeitungen/ Zeitschriften
Pharmazeutika	Pharmazeutika
Schnittblumen, Floristik	Blumen/ Zoo
Zeitungen/ Zeitschriften	PBS; Zeitungen/ Zeitschriften
Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	Bekleidung und Zubehör
Bücher/ Antiquariat	Bücher
Bild- und Tonträger	Unterhaltungselektronik/ Neue Medien
Foto/ Video und Zubehör	Foto/ Optik
Geschenkartikel	GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke
Glas/ Porzellan/ Keramik	GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke
Haushaltselektrokleingeräte	Elektro/ Leuchten
Haushaltswaren	GPK/ Geschenke/ Haushaltswaren/ Bestecke
Kosmetika/ Parfümerieartikel	Drogerie/ Parfümerie
Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf	Foto/ Optik
Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen)	Schuhe/ Lederwaren
Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	Spielwaren
Sportartikel	Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)
Uhren/ Schmuck/ Silberwaren	Uhren/ Schmuck
Unterhaltungselektronik	Unterhaltungselektronik/ Neue Medien
Wolle, Stoffe, Handarbeiten, Kurzwaren, Hüte, Schirme	Bekleidung und Zubehör
teils zentrenrelevante Sortimente - überwiegend auswirkungsrelevant	
Getränke in Getränkemärkten - nicht auswirkungsrelevant	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke)
Bilder, Rahmen	Foto/ Optik
Briefmarken, Münzen	Sonstiges
Bürobedarf/ Organisationsmittel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung/ Büromaschinen	Sonstiges
Elektroartikel, -zubehör, Elektronikwaren	Elektro/ Leuchten
Erotikartikel	Sonstiges
Fahrräder und Zubehör	Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)
Haushaltselektrogroßgeräte - nicht auswirkungsrelevant	Elektro/ Leuchten
Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zubehör	Haus-/ Heimtextilien
Kinderwagen/ -sitze - nicht auswirkungsrelevant	Spielwaren
Kommunikationselektronik/ Computer	Unterhaltungselektronik/ Neue Medien
Kunstgegenstände/ Kunstgewerbe	Sonstiges
Musikinstrumente, Musikalien u. Zubehör	Spielwaren
Nähmaschinen - nicht auswirkungsrelevant	Elektro/ Leuchten
Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper - nicht ausw.rel.	Elektro/ Leuchten
orthopädische Artikel	Sonstiges
Sportartikel ("Hardware")/ Sportgroßgeräte	Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)
Teppiche - nicht auswirkungsrelevant	Teppiche/ Bodenbeläge
Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf	Sonstiges
Zoobedarf - nicht auswirkungsrelevant	Blumen/ Zoo

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik



Sortiment	Sortimentsgruppe
nie zentrenrelevante Sortimente - alle nicht auswirkungsrelevant	
Baustoffe/ Bauelemente	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Bad- und Sanitärbedarf	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Bodenbeläge	Teppiche/ Bodenbeläge
Fliesen	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Boote und Zubehör	Sonstiges (nicht auswirkungsrelevant)
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse	Sonstiges (nicht auswirkungsrelevant)
Campingartikel, Caravanzubehör	Sport/ Freizeit (inkl. Fahrräder)
Eisenwaren, Beschläge	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Farben, Lacke, Tapeten	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Heizungen, Kamine, Kachelöfen	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Holz	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Installationsmaterial	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Kfz-Teile und Zubehör	Sonstiges (nicht auswirkungsrelevant)
Matratzen	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
Maschinen, Werkzeuge	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente
Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
motorisierte Fahrzeuge	Sonstiges (nicht auswirkungsrelevant)
Motorradbedarf	Sonstiges (nicht auswirkungsrelevant)
Rollläden u. Markisen	baumarkt-/ gartencenterspez. Sortimente

Sortimentslisten unterscheiden die Sortimente - üblicherweise nach ihrer Zentrenrelevanz, teilweise darüber hinaus nach ihrer Nahversorgungsrelevanz - im Hinblick auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels in einer Kommune. Diesen kommt aber auch bezüglich der bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beachtenden Ziele der Regional- und Landesplanung Bedeutung zu (vgl. auch zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente).

Welcher Teil der Fläche eines Einzelhandelsbetriebes als **Verkaufsfläche** anzusehen ist, ergibt sich aus den entsprechenden Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*⁴⁹

⁴⁹ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 AZ 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.



Der **Untersuchungsbereich** stellt den Raum dar, der in eine Verträglichkeitsuntersuchung/ Auswirkungenanalyse einbezogen wird. Er basiert auf der Vorstellung von Einzugsbereichen (vgl. dort).

Da eine vollständige Einbeziehung des *gesamten* Untersuchungsbereichs nicht zwingend erforderlich ist, erfolgt bei Verträglichkeitsuntersuchungen/ Auswirkungenanalysen eine Auswahl von **Untersuchungsstädten/ -gemeinden**. Ein wesentliches Auswahlkriterium stellt dabei der Aspekt dar, dass in diesen ein vorhabenrelevantes Angebot vorhanden ist, da Kommunen ohne vorhabenrelevantes Angebot von einem Vorhaben im Bestand nicht betroffen sein können. Eine derartige Einschränkung des räumlichen Untersuchungsumfangs entspricht zugleich einem worst-case-Ansatz: Würden weitere Kommunen einbezogen, so würden sich die auf die einzelne Kommune entfallenden Auswirkungen entweder nicht verändern (sofern in der einbezogenen Kommune kein vorhabenrelevantes Angebot vorhanden ist) oder reduziert werden (sofern in der einbezogenen Kommune ein vorhabenrelevantes Angebot vorhanden ist), was einem "Verdünnungseffekt" entspricht.

Zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente werden üblicherweise in örtlichen Sortimentslisten (vgl. dort) zur Unterscheidung verwendet. Inzwischen erfolgt bei den zentrenrelevanten Sortimenten häufig eine Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten.

Insbesondere bei kommunalen Einzelhandelskonzepten kommt dieser Differenzierung im Hinblick auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels Bedeutung zu.

Allerdings nimmt auch die Regional- und Landesplanung Bezug zu diesen Begrifflichkeiten, weil für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eine ausnahmsweise Zulässigkeit an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang erfolgt dann die Forderung nach einer Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente.

Ein **zentraler Versorgungsbereich** (vgl. auch Innenstadt/ Ortskern/ Ortszentrum) z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als den (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereich umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.



Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁵⁰.

⁵⁰ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

B-Pläne 57
Schwentinental

Schalltechnische Untersuchung

für die

Stadt Schwentinental

Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentinental

Projektnummer: **12-020**

Stand: **20. April 2012**



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Entwurf B-Pläne 57	4
3. Örtliche Situation/Planrecht	5
4. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	6
4.3 passiver Schallschutz nach DIN 4109	7
4.4 Verkehrslärm	8
4.5 Gewerbelärm	8
5. Verkehrslärm	10
5.1 Emissionen - Verkehr auf öffentlichen Straßen	10
5.2 Immissionen - Einwirkungen aus Verkehrslärm im B-Plan-Gebiet	12
6. Gewerbegebiet: Kontingentierung	13
6.1 Allgemeines	13
6.2 Kontingentierung	13
7. Festsetzungsvorschläge	15
Quellenverzeichnis	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage B-Pläne 57	4
Abbildung 2: Örtliche Situation/Gebietsnutzungen (mit B57C Version 1)	5
Abbildung 3: Lageplan Emissionsachsen	10
Abbildung 4: Lärmpegelbereiche	12
Abbildung 5: Kontingentierung	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005	6
Tabelle 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8	7
Tabelle 3: Verkehrsmengenprognose 2025/2030	10
Tabelle 4: Emissionspegel Planprognose 2025/2030	11
Tabelle 5: Emissionskontingente in dB(A)/m ² für das Sondergebiet SO8	14

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lageplan Lärmpegelbereiche
----------	----------------------------

Zusammenfassung

Die Stadt Schwentidental, Schleswig-Holstein, plant die Aufstellung der Bebauungspläne 57A-D, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern.

Im Zuge der Aufstellung der B-Pläne sind die Einwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet aufzuzeigen.

Soweit Baugebiete mit störenden Nutzungen an Wohngebiete heranreichen, sind die Baugebiete zu kontingentieren.

Als Ergebnis ist zu empfehlen, Lärmpegelbereiche für die Baugebiete festzusetzen, so dass in den Baugebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Zum Schutze der (Wohn-) Nachbarschaft ist ein Kontingentierung der Fläche SO 8 (Baumarkt) im B-Plan 75 C zu befürworten..

Dieser Bericht LTU 12-020 umfasst insgesamt 17 Seiten und wurde erstellt durch:

Telefon	F. Hänisch 040 / 71 30 04 - 34
E-Mail	f.haenisch@moingenieure.de
Internet	www.moingenieure.de

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schwentidental, Schleswig-Holstein, plant die Aufstellung der Bebauungspläne 57A-D, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern.

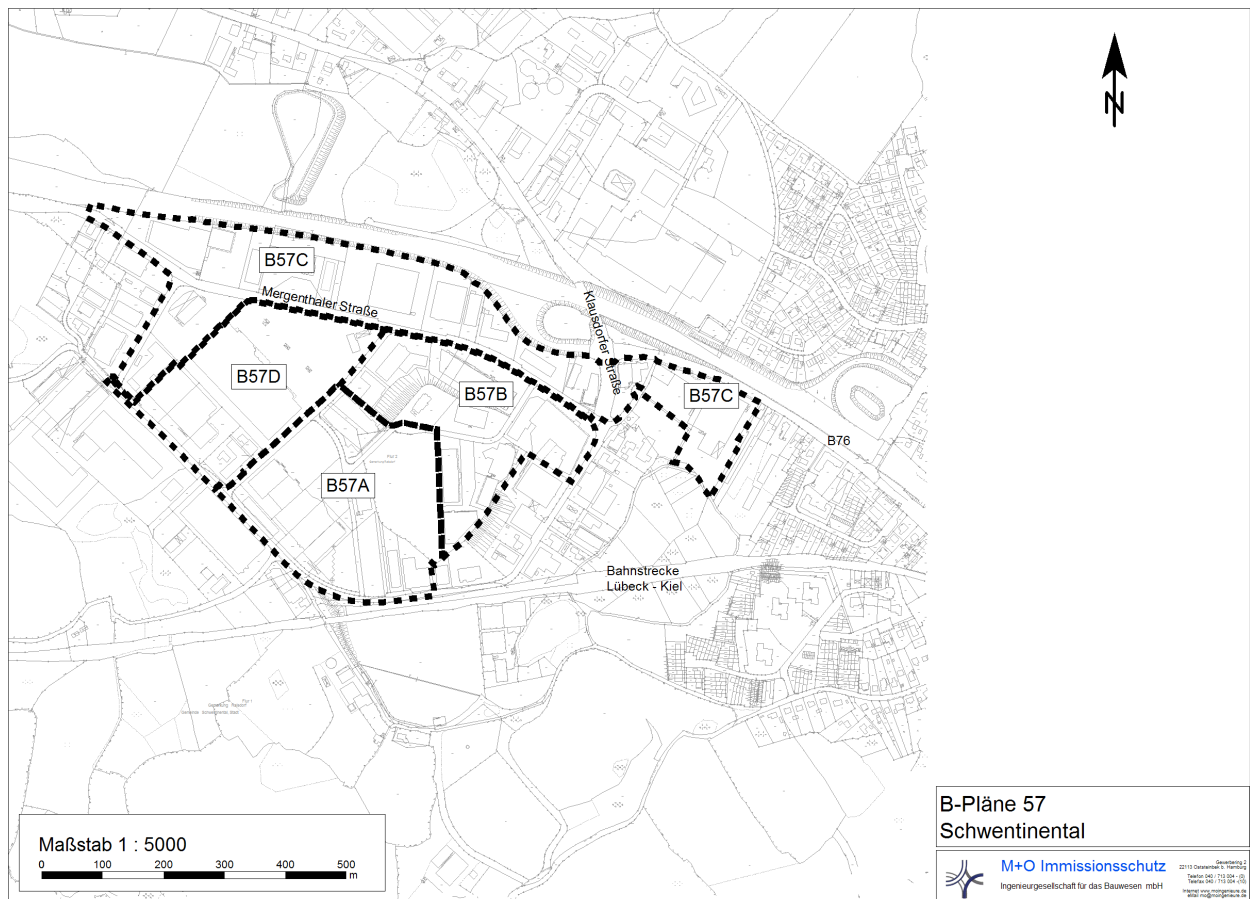
Im Zuge der Aufstellung der B-Pläne werden die Einwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet aufgezeigt.

Soweit Baugebiete mit störenden Nutzungen an Wohngebiete heranreichen, drängt sich auf, die Baugebiete zu kontingentieren.

2. Entwurf B-Pläne 57

In den nachstehenden Abbildungen ist eine Übersicht über die Lage der B-Pläne [15] wiedergegeben.

Abbildung 1: Lage B-Pläne 57

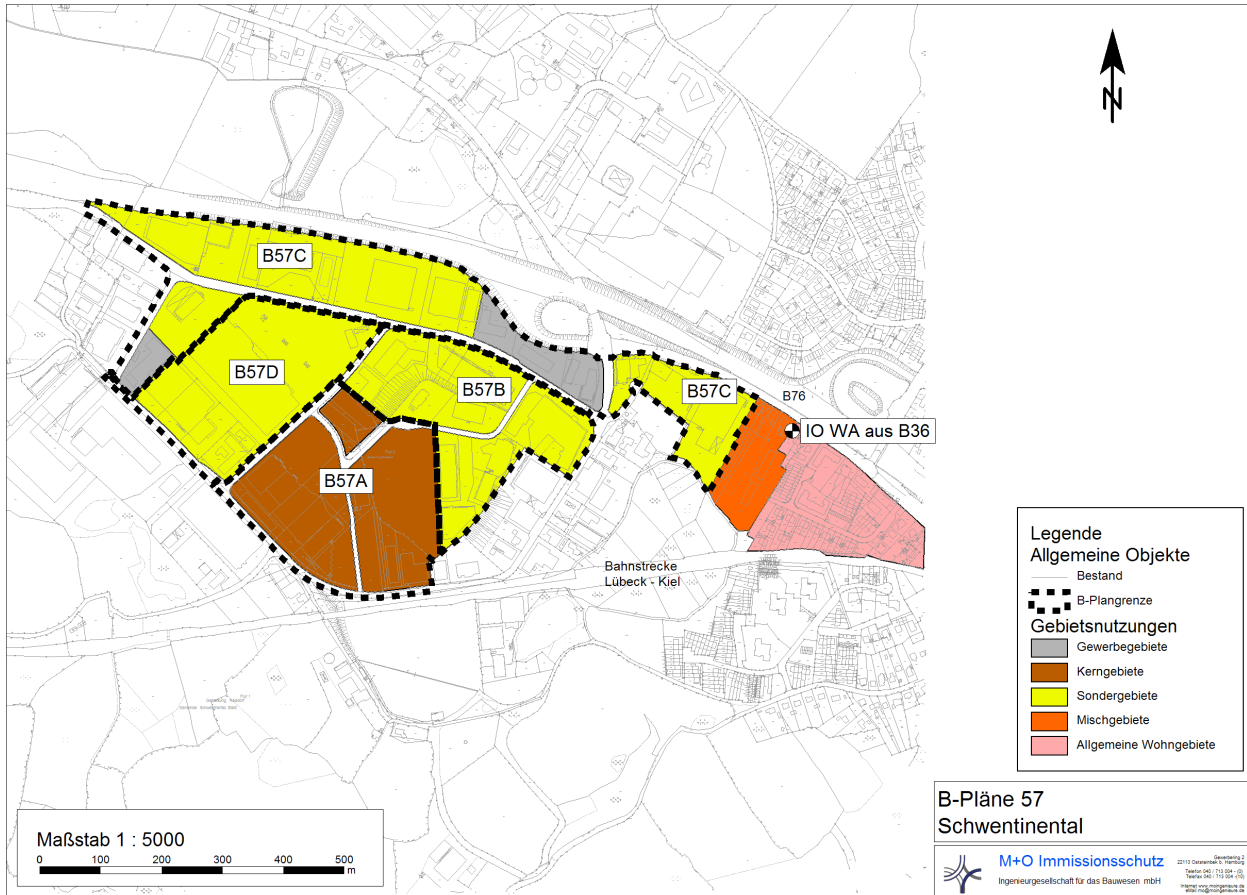


Es handelt sich um gewerblich geprägte Flächen mit den geplanten Ausweisungen MK, GE und SO. Der Erschließung der Flächen dienen die Straßen Klausdorfer Straße und Mergenthaler Straße, die beide auch zur B76 führen.

3. Örtliche Situation/Planrecht

Die nach den Ausweisungen geplanten Gebietsnutzungen im Plangebiet [15] und das nächstgelegene schutzwürdige Gebiet [13] [14] sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

Abbildung 2: Örtliche Situation/Gebietsnutzungen (mit B57C Version 1)



Der gewählte Immissionsort an dem Gebäude Kieler Straße 35 repräsentiert die nächstgelegene schützenswerte (Wohn-) Bebauung gegenüber dem Plangebiet. Weitere Wohnbauflächen sind zwischen der Bahnstrecke und der B76 nicht vorhanden.

Neben den überplanten Flächen sind noch weitere Flächen im Dreieck zwischen Bahnstrecke und B76, die ebenfalls eine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Auf die geplanten Baugebiete wirken die Lärmemissionen der Erschließungsstraßen sowie der B76 ein.

Das Digitale Geländemodell ist aus amtlichen Daten [12] erstellt. Die Bundesstraße B76 liegt im Einschnitt. Innerhalb des Plangebietes ist die Erhebung Blumenberg markant.

4. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

4.1 Allgemeines

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des B-Planverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 [1] in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 [2].

4.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB [5] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG [3] so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die o.g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für die städtebauliche Planung sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte, je Gebietsausweisung getrennt für den Tages- bzw. den Nachtzeitraum, angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

In nachfolgender Tabelle 1 sind die Orientierungswerte aufgeführt.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Gebietsnutzung	Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A) nach DIN 18005 / Beiblatt 1		
	tags	nachts ¹⁾	
reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete (WR)	50	40	35
allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete (WA)	55	45	40
Dorfgebiete, Mischgebiete (MD, MI)	60	50	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete (MK, GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart (SO)	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

¹⁾ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit, Sport) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

4.3 passiver Schallschutz nach DIN 4109

In den Bereichen, in denen die Immissionspegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschreiten, sind „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu treffen. Entsprechend DIN 4109 [7] werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt.

Die Lärmpegelbereiche werden anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel, bei Verkehrslärm mit einem Zuschlag von 3 dB(A) zum errechneten Beurteilungspegel, ermittelt.

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 gegenüber den maßgeblichen Außenlärmpegeln wird nachfolgend in der Tabelle 2 beschrieben.

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

1	2
Lärmpegelbereich (LPB) DIN 4109	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Anmerkung:

Die Anforderungen an die Fassaden bis einschließlich Lärmpegelbereich III werden heute bereits, mit den Anforderungen, die aus Wärmeschutzgründen (IsolierglASFenster), bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster, notwendig sind, erfüllt.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung, da dann erst die Stellung des Baukörpers festliegt und Abschirmungen sowie Reflexionen berücksichtigt werden können.

Nach dem Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein über die Einführung der Technischen Baubestimmungen (Amtsbl. Schl-H- 2007, S. 473) ist der Nachweis des Schallschutzes Bestandteil der Bauvorlagen. Gemäß der Bekanntmachung bedarf es eines Nachweises, wenn der B-Plan dies festsetzt oder der Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt. Eine Festsetzung hat festzulegen, wo Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen zu treffen ist. Mit dieser Festsetzung wird im Falle eines Bauantrages sichergestellt, dass ein Schallschutznachweis erbracht wird. Der Schallschutznachweis stellt sicher, dass der hinreichende bauliche Schallschutz ausgeführt wird. Die Zielsetzung

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, ist damit erfüllt.

Bei dem Schlafen dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, Festsetzungen zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienische Luftwechsels zu treffen. Dies kann durch Anordnung der Baukörper, über Grundrissgestaltung der Räume, durch spezielle Fenster mit absorbierenden Laibungen und geringer Schlitzbreite sowie ggf. durch schallgedämmte Lüftungen realisiert werden.

4.4 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der B76 und der umliegenden Straßen ein. Die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirkenden Verkehrsbelastung erfolgt anhand der DIN 18005.

4.5 Gewerbelärm

In einem Abstand von etwa 70m zum Plangebiet des B-Planes 75C, östlich der Klausdorfer Straße, befindet sich das Wohngebiet Timmsbrook. Die Auswirkungen vom Plangebiet auf das Wohngebiet sind zu beurteilen. Weitere Wohnbauflächen sind zwischen der Bahnstrecke und der B76 nicht vorhanden.

In Kapitel 7.5 sagt die DIN 18005, dass:

„Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm [4] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet.“

Die Genehmigung für Errichtung und Betrieb gewerblicher Anlagen wird von der Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abhängig gemacht. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industrie- und Gewerbe - und Sondergebiete ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte in der (Wohn-) Nachbarschaft nicht bereits von Anlagen ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teile des Gebietes eingeschränkt werden würde.

Die DIN 18005 gibt in Kap. 5.2.3 Schalleistungspegel für Gewerbegebiete von 60 dB(A) Tag sowie nachts an, die solche Flächen üblicherweise abstrahlen. Genauer heißt es dort:

„Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes (...) zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebietes als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel anzusetzen:

- *Industriegebiet, tags und nachts 65 dB(A)*
- *Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB(A).“*

In Kap. 7.5 ist das Verfahren angegeben, das anzuwenden ist, wenn neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden:

„Wenn bei einem geplanten Industrie- oder Gewerbegebiet die Abstände nach 5.2.3 von schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es deshalb in Anwendung von § 1 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO [6] in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten begrenzt werden (siehe DIN 45691).“

Die DIN 45691 [9] legt dabei Verfahren und einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch Sondergebiete fest und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung. Bei kontingentierten Gewerbe- bzw. Sondergebieten ist durch die zu beurteilende Anlage nicht der volle Richtwert der TA Lärm auszuschöpfen, sondern nur der anteilige Richtwert, der entsprechend dem Kontingent der jeweiligen Grundstücksfläche des Betriebes auf den Immissionsort entfällt.

Die Kontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die B-Pläne schlauchartig entlang der B76 liegen, die nächstgelegene wichtige schutzwürdige Bebauung im Wohngebiet Timmsbrook südöstlich gelegen ist, wird nur das benachbarte Baugebiet innerhalb des Plans kontingentiert. Weil durch die übrigen Baugebiete innerhalb und außerhalb des Plangebietes das Wohngebiet vorbelastet ist, wird für die Kontingentierung das Irrelevanzkriterium der TA Lärm angewendet.

5. Verkehrslärm

5.1 Emissionen - Verkehr auf öffentlichen Straßen

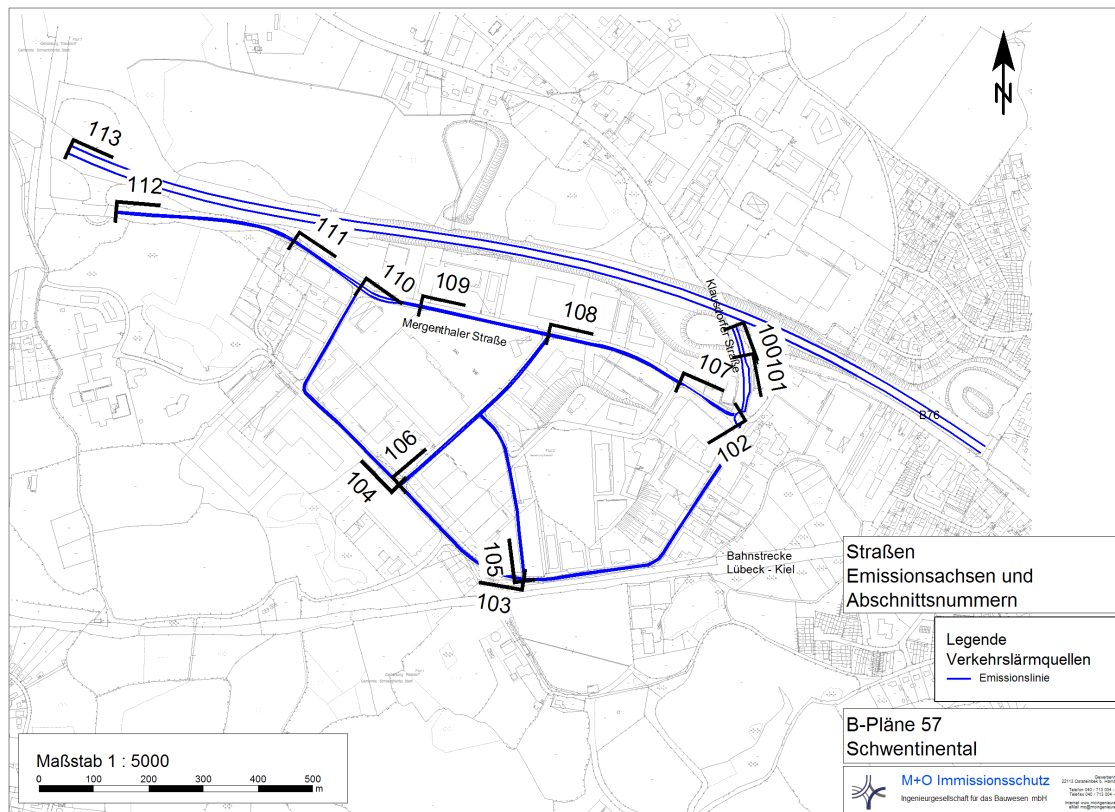
Die Untersuchung der Einwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet wird auf Basis der Verkehrsprognose durchgeführt [11], die nachstehend wiedergegeben ist.

Tabelle 3: Verkehrsmengenprognose 2025/2030

Straße	Abschnitt	Nummer Abschnitt	DTV (gerundet auf hunderter) kfz/24h	Lkw-Anteil in %	Tags, 6-22 Uhr		Nachts, 22-6 Uhr	
					Verkehrsmenge kfz/h	Lkw-Anteil in %	Verkehrsmenge kfz/h	Lkw-Anteil in %
Klausdorfer Straße	südlich Mergenthaler	100	16.858	9,9	1.038	9,9	28	10,3
	östlich Carl-Zeiss	101	12.158	4,8	750	4,8	20	5,2
Gutenbergstraße	westlich Carl-Zeiss	102	8.075	5,5	498	5,5	14	5,6
	südlich Mergenthaler	103	4.175	9,0	257	9,0	7	9,2
	südlich Mergenthaler	104	4.375	10,8	270	10,8	7	11,1
Carl-Zeiss-Straße	nördlich Gutenberg	105	5.520	1,9	340	1,9	9	1,9
Liebigstraße	südlich Mergenthaler	106	5.220	2,6	322	2,6	9	2,6
	westlich Gutenberg	107	6.400	3,2	395	3,2	11	3,1
Mergenthaler Straße	östlich Liebig	108	7.300	2,8	450	2,8	13	2,8
	westlich Liebig	109	10.220	2,6	630	2,6	17	2,5
	östlich Gutenberg	110	12.920	2,9	797	2,9	22	2,9
	westlich Gutenberg	111	14.295	5,1	881	5,1	24	5,1
	östlich AS B76 Ost	112	14.695	5,3	906	5,2	25	5,3
B76	AS Ost - West	113	40.967	5,2	2.436	5,1	249	7,4

Die Abschnitte sind im nachstehenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 3: Lageplan Emissionsachsen



Die Emissionsachsen sind gemäß der RLS-90 auf die Mitte der äußeren Fahrstreifen zu legen. Die Emissionsachsen sind anhand der Luftbilder von Google Earth auf die Mitte der äußeren Fahrstreifen digitalisiert.

Die Emissionspegelberechnungen sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Emissionspegel Planprognose 2025/2030

Straße	Abschnittsname	LmE Tag dB(A)	LmE Nacht dB(A)	M Tag Kfz/h	p Tag %	M Nacht Kfz/h	p Nacht %	vPkw Tag km/h	vLkw Tag km/h	DStrO Tag dB	DStrO Nacht dB	D Stg dB(A)	D Refl dB(A)
Klausstraße/Gutenbergstraße	100	65,9	50,3	1038	9,9	28	10,3	50	50	0	0	0,0	0,0
Klausstraße/Gutenbergstraße	101	62,6	46,9	750	4,8	20	5,2	50	50	0	0	0,0	0,0
Klausstraße/Gutenbergstraße	102	61,1	45,6	498	5,5	14	5,6	50	50	0	0	0,0	0,0
Klausstraße/Gutenbergstraße	103	59,6	44,0	257	9,0	7	9,1	50	50	0	0	0,0	0,0
Klausstraße/Gutenbergstraße	104	60,3	44,8	270	10,8	7	11,1	50	50	0	0	0,0	0,0
Carl-Zeiss-Straße	105	57,5	41,9	340	1,9	9	1,9	50	50	0	0	0,0	0,0
Liebigstraße	106	57,7	42,1	322	2,6	9	2,6	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	107	59,0	43,3	395	3,2	11	3,2	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	108	59,3	43,8	450	2,8	13	2,8	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	109	60,7	45,0	630	2,6	17	2,5	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	110	61,9	46,3	797	2,9	22	2,9	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	111	63,4	47,8	881	5,1	24	5,1	50	50	0	0	0,0	0,0
Mergenthaler Straße	112	63,6	48,0	906	5,3	25	5,3	50	50	0	0	0,0	0,0
B75	113	70,1	61,0	2435	5,1	249	7,4	70	70	0	0	0,0	0,0

Die Emissionspegel gelten für eine freie Schallausbreitung in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse und in 4,0 m Empfängerhöhe über der Fahrbahn.

Weitere Eingangsdaten für die Emissionspegelberechnung sind:

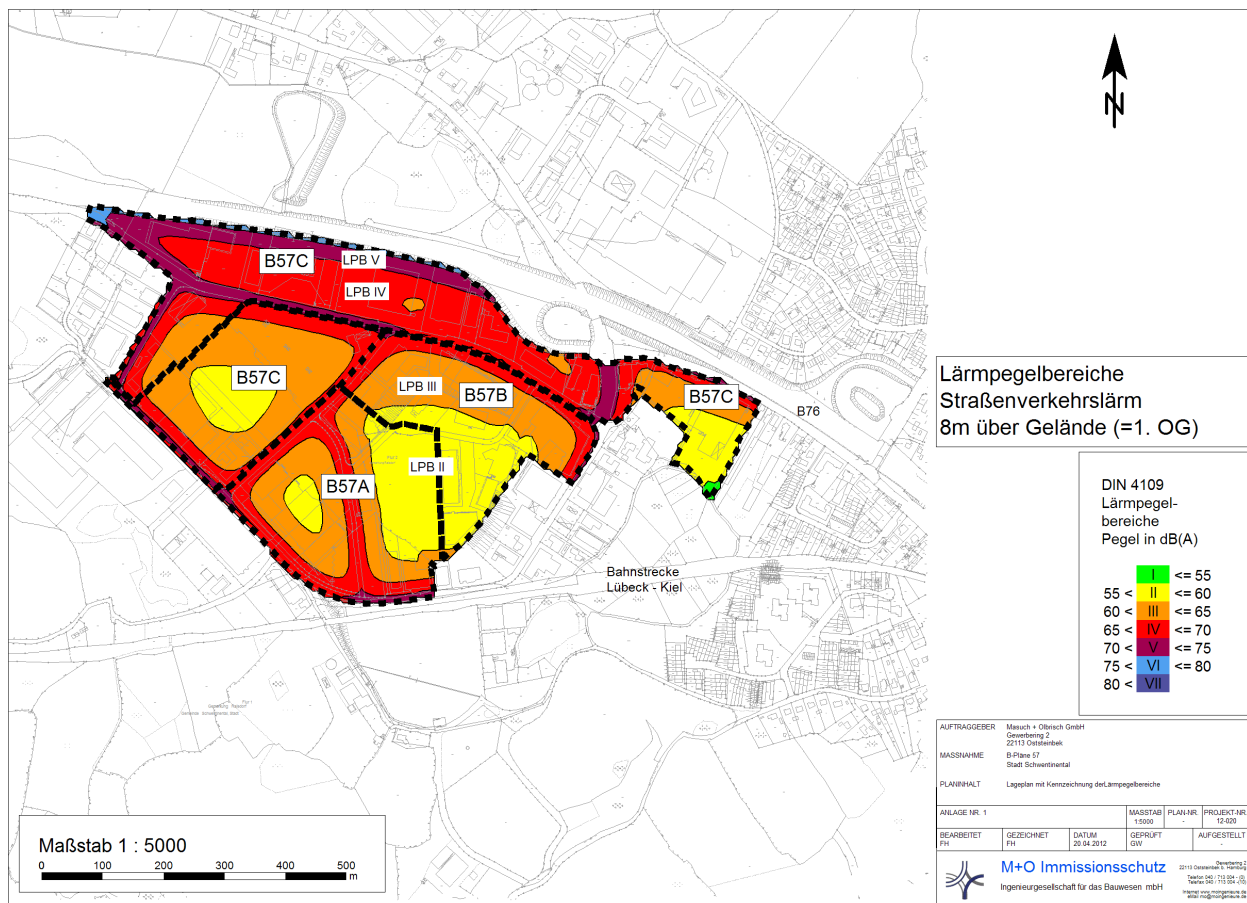
- zulässige Höchstgeschwindigkeit für:
 - B76 v=70 km/h,
 - Sonst: v=50 km/h,
- Straßenoberfläche D_{StrO} = 0 dB(A) (mit v ≤ 60 km/h),
- Steigung/Gefälle für alle Straßenabschnitte g < 5 %,

5.2 Immissionen - Einwirkungen aus Verkehrslärm im B-Plan-Gebiet

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms Sound-Plan 7.1 [10] auf Grundlage des in der RLS-90 [8] beschriebenen Verfahrens.

Nachfolgende Abbildung zeigt die sich aus den Außenlärmpegeln ergebenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [7], die die Anforderungen für passiven Schallschutz enthält. Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden.

Abbildung 4: Lärmpegelbereiche



Im gesamten Plangebiet sind in Schlafräumen, soweit vorhanden, Schalldämm-Lüfter einzubauen.

Aus gesundheitlichen Gründen ist in Außenwohnbereichen ein Tagpegel von > 65 dB(A) zu vermeiden. Bei Pegeln > 65 dB(A) die Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen zu schützen (z.B. Balkonverglasung). Das gilt für Außenwohnbereiche, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden.

6. Gewerbegebiet: Kontingentierung

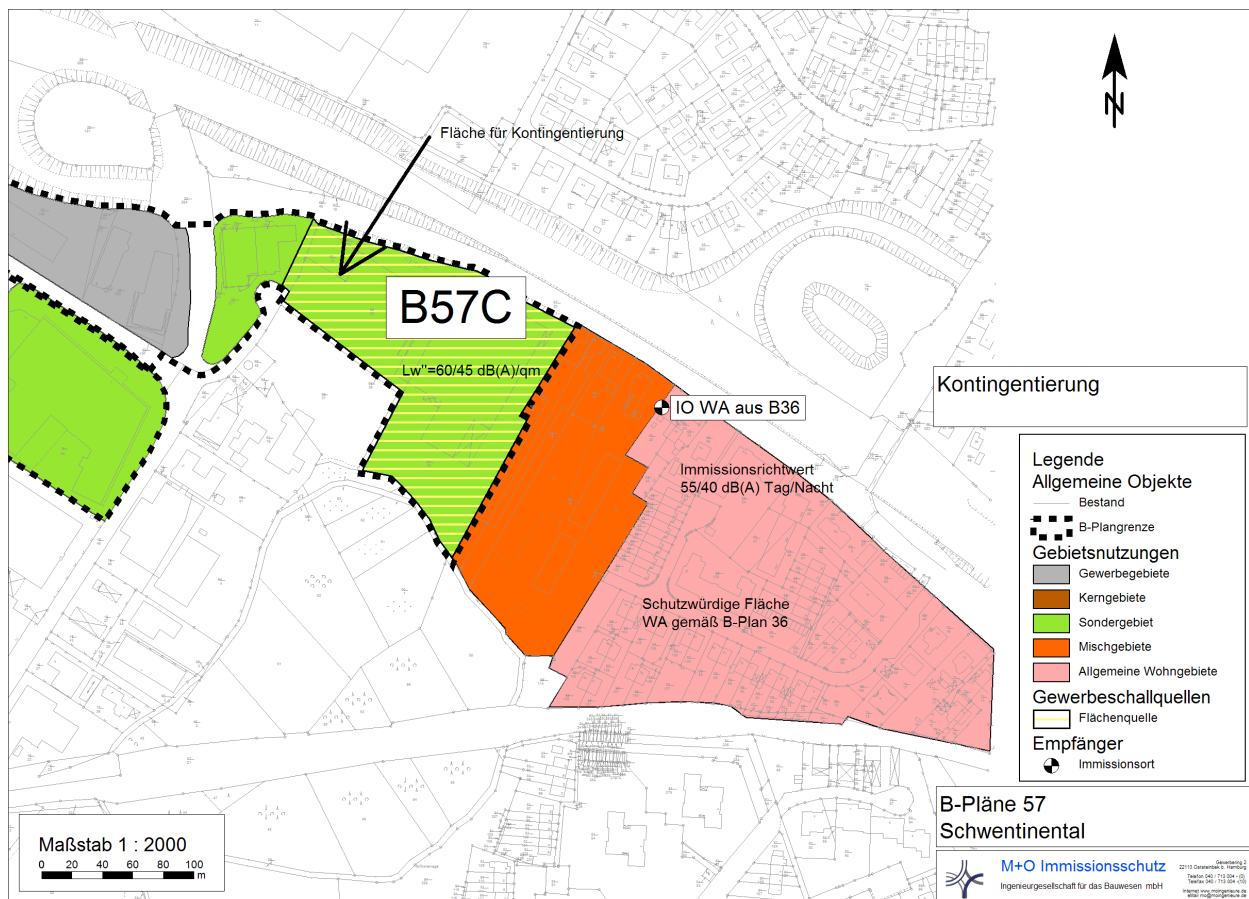
6.1 Allgemeines

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms Sound-Plan 7.1 [10] auf Grundlage des in der TA Lärm beschriebenen, vereinfachten Verfahrens. In diesem vereinfachten Verfahren wird nur die freie Schallausbreitung über die Abstandsdämpfung zugrundegelegt. Hindernisse, Bodendämpfung etc. bleiben unberücksichtigt. Dieses Verfahren ist für die Kontingentierung nach DIN 45691 anzuwenden und dort in Kap. 4.5 beschrieben.

6.2 Kontingentierung

In der untenstehenden Abbildung ist die lärmtechnische Situation zwischen der Lärmquelle, der Fläche mit dem Baugebiet SO 8, und der (Wohn-) Nachbarschaft dargestellt.

Abbildung 5: Kontingentierung



In der nachfolgenden Tabelle sind die Emissionskontingente aufgeführt, mit denen an jedem Immissionsort die Richtwerte um 6 dB(A) unterschritten, also das Irrelevanzkriterium eingehalten sind.

Tabelle 5: Emissionskontingente in dB(A)/m² für das Sondergebiet SO8

Gebiet k	Allgemeines Wohngebiet Timmsbrook gemäß B-Plan 36	
Teilfläche i	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
B-Plan 57C, SO8	60	45

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

In anderen Richtungen, z.B. nach Norden über die B76 hinweg, sind die Sondergebiete nicht beschränkt. Grund ist, dass der Lärm aus der Straße die Geräusche aus dem Baugebiet verdeckt, insoweit eine Kontingentierung keinen Sinn macht. Der Emissionspegel der B76 beträgt >70/60 dB(A)/m Tag/Nacht, so dass in der Nachbarschaft deutlich höhere Pegel aus dem Straßenlärm als aus dem Gewerbelärm zu erwarten sind.

7. Festsetzungsvorschläge

Verkehrslärm (für alle B-Pläne)

1. baulicher Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

„Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Lärmpegelbereiche sind dem Planteil A zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

In allen Schlafräumen sind Schalldämm-Lüfter einzubauen, um die Belüftung zu gewährleisten. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

2. Lärmschutz für Außenwohnbereiche

„Für einen Außenbereich, der im Lärmpegelbereich IV gemäß Planteil A errichtet werden soll, ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

3. Öffnungsklausel

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

Gewerbelärm Kontingentierung (für B-Plan 75C, SO8)

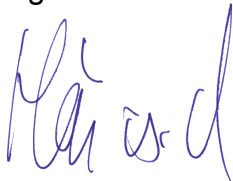
„Zulässig sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK i,k weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.“

Emissionskontingente in dB(A)/m² für die Sondergebiete

Gebiet k	Allgemeines Wohngebiet „Timmsbrook“ gemäß B-Plan 36	
Teilfläche i	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
B-Plan 57C, SO8	60	45

Oststeinbek, 20. April 2012

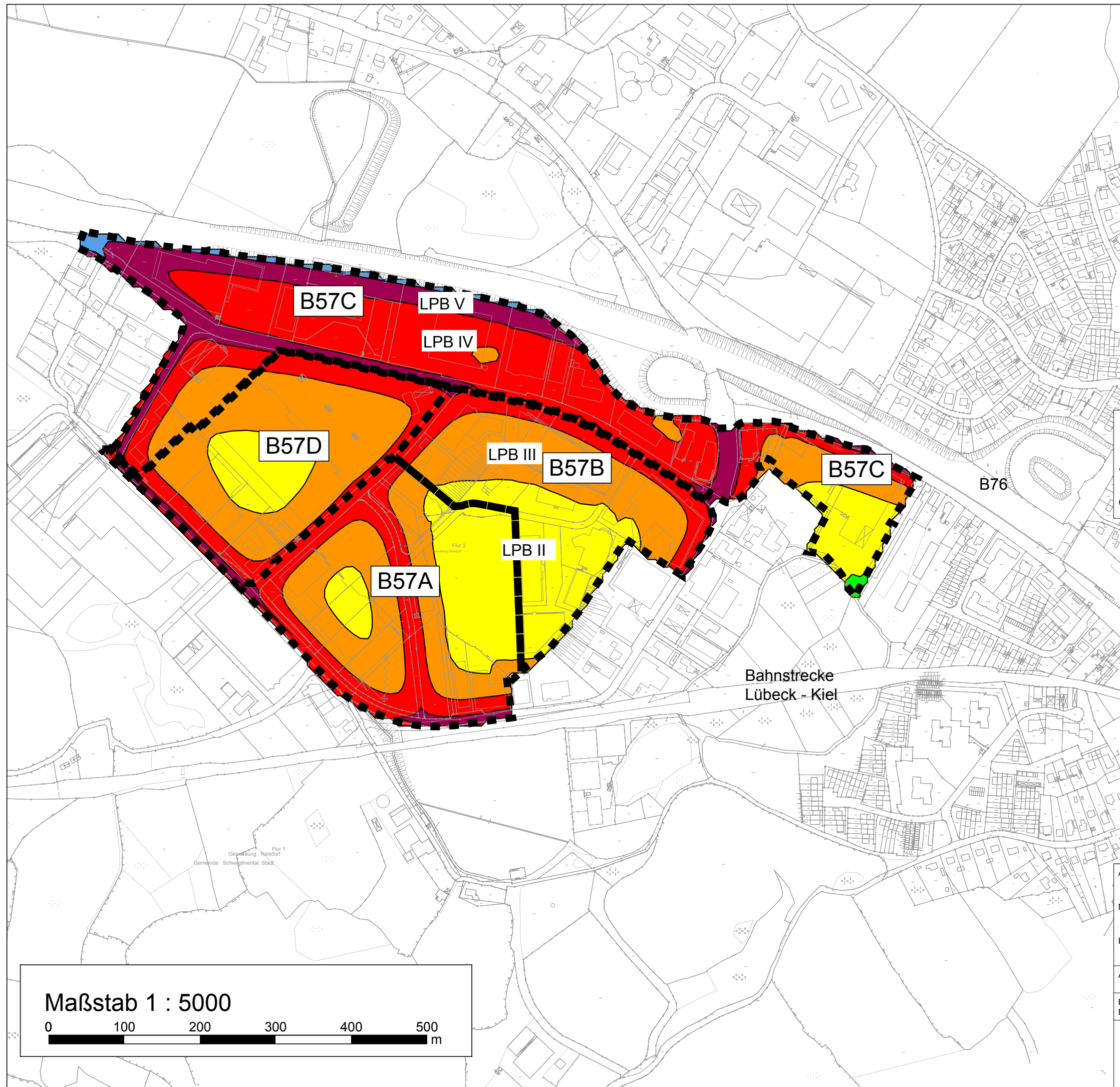
Aufgestellt:



Dipl.-Phys. F. Hänisch
Geschäftsführer

Quellenverzeichnis

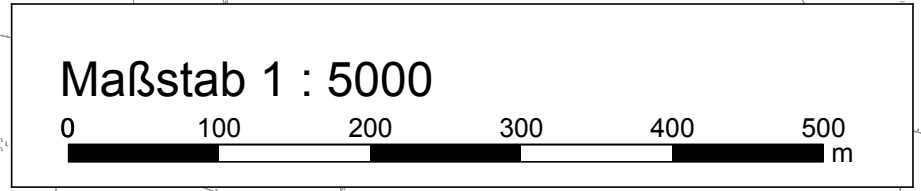
- [1] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [2] Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [3] Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG , Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das am 21. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung der Rechtsgrundlagen für die Fortentwicklung des Emissionshandels (BGBl. I Nr. 38 vom 27.07.2011 S. 1475) geändert worden ist;
- [4] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26. August 1998 (GMBI 1998, Nr. 26, S. 503);
- [5] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I Nr. 66 vom 31.12.2008 S. 3018)
- [6] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990;
- [7] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989;
- [8] RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990;
- [9] DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006;
- [10] Braunstein + Berndt GmbH, SoundPlan Version 7.1, EDV-Programm zur Berechnung der Schallausbreitung, Stand 13.04.2012;;
- [11] Verkehrsmengenprognose, Masuch + Olbrisch GmbH, übermittelt am 12.04.2012;
- [12] Digitales Geländemodell dgm5, übergeben am 11.04.2012, Masuch + Olbrisch GmbH;
- [13] Baugebiete gemäß Realnutzung, PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH, Stand: April 2010;
- [14] B-Plan Nr. 36, Timmsbrook, festgestellt am 27.01.1994;
- [15] B-Plan-Entwurf 57A, 57B, 57C, 57D, PAN Planungsgesellschaft ARSU – NWP mbH; Stand: 31.01.2012;



Lärmpegelbereiche
Straßenverkehrslärm
8m über Gelände (=1. OG)

DIN 4109
Lärmpegel-
bereiche
Pegel in dB(A)

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <



AUFTRAGGEBER	Masuch + Olbrisch GmbH Gewerbering 2 22113 Oststeinbek			
MASSNAHME	B-Pläne 57 Stadt Schwentental			
PLANINHALT	Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche			
ANLAGE NR. 1	MASSTAB 1:5000	PLAN-NR. -	PROJEKT-NR. 12-020	
BEARBEITET FH	GEZEICHNET FH	DATUM 20.04.2012	GEPRÜFT GW	AUFGESTELLT -
		Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH		
		<small>22113 Oststeinbek b. Hamburg Telefon 040 / 713 004 - (0) Telefax 040 / 713 004 - (10) Internet www.moingenieure.de eMail mo@moingenieure.de</small>		

Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentental



Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen

Projektnummer: 06036.01

Beratendes Ingenieurbüro
für Akustik, Luftreinhaltung
und Immissionsschutz

Akkreditiert durch die DAkkS
gemäß DIN EN ISO / IEC
17025:2018 für die Ermittlung
von Geräuschen und die
Bestimmung von Geräuschen
in der Nachbarschaft (Modul
Immissionsschutz), Urkunde
D-PL-19845-01-00

Bekannt gegebene Messstelle
nach §29b BImSchG
(Geräuschmessungen)

Prüfbefreit nach
§ 9 Abs. 2 AIK-Gesetz
für den Bereich Schallschutz

Haferkamp 6
22941 Bargteheide

Ansprechpartner
Dr. Bernd Burandt
Tel.: +49 (4532) 2809-0
Fax: +49 (4532) 2809-15
burandt@lairm.de

1. Anlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 will die Stadt Schwentental den Kernbereich des Gewerbegebietes „Ostseepark“ überplanen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz des Plangebiets und der Nachbarschaft vor Luftschadstoffimmissionen sicherzustellen. In der vorliegenden Stellungnahme erfolgen eine überschlägige Prüfung anhand vorhandener Unterlagen und eine entsprechende Beurteilung.

Folgende Unterlagen werden konkret einbezogen:

- Luftschadstoffuntersuchung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Raisdorf (LAIRM CONSULT GmbH, 1. Juni 2006);
- B-Pläne Schwentental, Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 20. April 2012;
- B-Plan 57 Mergenthaler Straße/Gutenbergstraße, Stadt Schwentental, Verkehrsuntersuchung – 2. Ergänzung, Masuch + Olbrisch GmbH, 6. Mai 2012;
- Stadt Schwentental, Lärmaktionsplanung 2018 (LAIRM CONSULT GmbH, Beschlussfassung vom 02.04.2020).

2. Luftschadstoffuntersuchung 2006

Im Rahmen der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 wurden die Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der damaligen Gemeinde Raisdorf abgeschätzt. Zur Ermittlung der gesamten Schadstoffbelastungen wurden das großräumige Straßenverkehrsnetz innerhalb des Untersuchungsgebietes, die maßgeblichen PKW-Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet „Ostseepark“ sowie die Bahnstrecke Lübeck-Kiel einbezogen. Die der Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognosehorizont 2020/25 hochgerechnet.

Zur Ermittlung der Emissionsfaktoren der Kfz-Abgase wurde das Handbuch Emissionsfaktoren (HBEFA, Version 2.1, 2004) herangezogen. Für die Berechnung der Abgasemissionen wurde abweichend vom Prognosehorizont 2020/25 das zeitnahe Bezugsjahr 2010 gewählt. Damit war sichergestellt, dass die verwendeten Emissionen auf der sicheren Seite liegen, auch wenn die Abnahmen der Emissionsfaktoren aufgrund einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik und der Kraftstoffe nicht in dem prognostizierten Umfang eintreten sollten. Dieser Ansatz ist als sehr konservativ zu bewerten.

Zur Bewertung der Luftschadstoffsituation wurden die Gesamtbelastungen für den Prognosehorizont 2020/25 berechnet. Dabei wurden neben den Emissionen von Quellen innerhalb des Plangebiets folgende Hintergrundbelastungen auf Grundlage damaliger Messungen der Luftüberwachung Schleswig-Holstein berücksichtigt:

- NO₂ (Jahresmittelwert): 23 µg/m³;
- Benzol (Jahresmittelwert): 1,5 µg/m³;
- Feinstaub PM₁₀ (Jahresmittelwert): 22 µg/m³.

Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die damaligen Grenz- und Immissionswerte der 22. BImSchV und der TA Luft herangezogen. Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Feinstaub (PM₁₀).

Es ergab sich, dass für die Schadstoffkomponenten NO₂, Benzol und Feinstaub (PM₁₀) die damals geltenden Grenzwerte zum Schutz des Menschen eingehalten werden. Darüber hinaus wurden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten. Vielmehr verblieben ausreichende Spielräume bis zur Ausschöpfung der Grenzwerte.

3. Prüfung auf Aktualität

3.1. Grenzwerte

Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen erfolgte in 2006 auf Grundlage der 22. BImSchV. Mittlerweise wurde die 22. BImSchV durch die 39. BImSchV ersetzt. Die Grenzwerte für die im vorliegenden Fall relevanten Schadstoffe wurden jedoch übernommen. Darüber hinaus wurde ab 2015 ein Grenzwert für die Feinstaubimmissionen der Größenklasse PM_{2,5} festgelegt.

3.2. Verkehrsbelastungen

In der vorliegenden Stellungnahme wurden die in der Luftschadstoffuntersuchung von 2006 zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen für die maßgeblichen Straßenabschnitte mit den aktuelleren Prognoseverkehrsbelastungen aus der schalltechnischen Untersuchung von 2012 verglichen. Für die B76 liegt darüber hinaus ein Prognosewert für 2018 aus der Lärmaktionsplanung 2018 vor. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) sowie die LKW-Anteile sind in der Tabelle 1 zusammengestellt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die in der Luftschadstoffuntersuchung von 2006 zugrunde gelegten DTV-Werte z.T. deutlich oberhalb der Prognosewerte für 2025/30 aus der schalltechnischen Untersuchung von 2012 liegen. Teilweise sind die Belastungen mehr als doppelt so hoch. Auf der B76 wurde eine um etwa 25 % höhere Verkehrsbelastung berücksichtigt, insbesondere auch gegenüber 2018. Lediglich für den Klausdorfer Weg im Bereich der Anschlussstelle an die B76 liegen die Belastungen aus 2006 um etwa 15 % niedriger. Auch die LKW-Anteile bzw. die absoluten LKW-Zahlen liegen überwiegend oberhalb der Ansätze aus 2012, insbesondere auf den Straßenabschnitten mit hohen Belastungen (B76, Mergenthaler Straße).

Tabelle 1: Straßenverkehrsbelastungen

Straße	Abschnitt	LAIRM 2006		M+O 2012		LAP 2018	
		Prognose 2020/25		Prognose 2025/30		Prognose 2018	
		DTV	LKW-Anteil	DTV	LKW-Anteil	DTV	LKW-Anteil
		Kfz/24h	%	Kfz/24h	%	Kfz/24h	%
B76	AS Ost - AS West	50.660	8,0	40.967	5,2	40.200	5,7
Klausdorfer Straße	Bereich AS B76 Ost	14.100	5,0	16.858	9,9		
Gutenbergstraße	nördlich Mergenthaler	23.100	3,0	12.158	4,8		
	östlich Carl-Zeiss	15.400	3,0	8.075	5,5		
	westlich Carl-Zeiss	8.800	3,0	4.175	9,0		
	südlich KiK	9.900	3,0	4.375	10,8		
Carl-Zeiss-Straße	südlich Mergenthaler	11.000	3,0	4.375	10,8		
	nördlich Gutenberg	6.600	3,0	5.520	1,9		
Liebigstraße	südlich Mergenthaler	9.350	3,0	5.220	2,6		
	südlich Carl-Zeiss	6.600	3,0	5.220	2,6		
Mergenthaler Straße	westlich Gutenberg	11.000	2,0	6.400	3,2		
	östlich Liebig	13.200	8,0	7.300	2,8		
	westlich Liebig	15.400	8,0	10.220	2,6		
	östlich Gutenberg	15.400	8,0	12.920	2,9		
	westlich Gutenberg	15.400	8,0	14.295	5,1		
	östlich AS B76 Ost	15.400	8,0	14.695	5,3		

3.3. Emissionsfaktoren

Die Abgasemissionen des Straßenverkehrs wurden in der Luftschadstoffuntersuchung von 2006 gemäß dem „Handbuch Emissionsfaktoren“ des Umweltbundesamtes berücksichtigt (HBEFA, Version 2.1, 2004). Mittlerweile liegt eine Neufassung vor (Version 4.1, 2019), die auf Grundlage aktueller Daten insbesondere eine Neuberechnung der Abgasemissionen von Dieselfahrzeugen umfasst.

Die Emissionsfaktoren hängen zum Teil erheblich vom Bezugsjahr ab, das für die Berechnung zugrunde gelegt wird, da sich die Zusammensetzung der Fahrzeugflotte nach Alter, Motorenkonzept und Abgas-Norm ändert. Das Handbuch Emissionsfaktoren legt daher je nach Bezugsjahr eine entsprechende Prognoseverteilung der Fahrzeugflotte zugrunde. Zusätzlich werden absehbare bzw. bereits gesetzlich beschlossene Verbesserungen der Kraftstoffqualitäten berücksichtigt. Im HBEFA 4.1 sind weiterhin alternative Antriebsarten in den Emissionsfaktoren sowie der Zusammensetzung der Fahrzeugflotte berücksichtigt.

Für die Berechnung der Abgasemissionen auf Basis des HBEFA 2.1 wurde in der Luftschadstoffuntersuchung von 2006 das Bezugsjahr 2010 zugrunde gelegt. Im aktuellen HBEFA 4.1 sind gegenüber den vorhergehenden Versionen bezogen auf das gleiche Bezugsjahr insbesondere für die Stickoxidemissionen (NO_x) teilweise höhere Emissionsfaktoren für vergleichbare Verkehrssituationen enthalten. Mittlerweile ist jedoch mindestens vom Bezugsjahr 2020 für den Analysezustand bzw. vom Bezugsjahr 2025 oder spätere Jahre für den Prognosefall auszugehen. Mit der Erneuerung der Fahrzeugflotte und der Verbesserung der Abgasreinigung sind somit gegenüber 2010 erhebliche Abnahmen der Emissionsfaktoren zu erwarten. Die höheren Emissionsfaktoren werden daher kompensiert. Eine exemplarische Prüfung für die konkreten Verkehrsbelastungen aus 2006 auf der B76 sowie der Mergenthaler Straße zeigt, dass bei gleichen Verkehrsbelastungen bereits im Bezugsjahr 2020 (HBEFA 4.1) gegenüber dem Bezugsjahr 2010 (HBEFA 2.1) vergleichbare bzw. geringere Emissionen auftreten. Im Bezugsjahr 2025 sind deutliche Abnahmen der Abgasemissionen gegenüber dem Bezugsjahr 2010 (HBEFA 2.1) zu erwarten.

3.4. Hintergrundbelastung

Aufgrund der Gesetzgebung zur Luftreinhalteplanung sind seit 2006 Abnahmen der großräumigen Hintergrundbelastungen zu beobachten. Aktuell sind den Messergebnissen der Luftüberwachung Schleswig-Holstein für das Plangebiet folgende Hintergrundbelastungen anzunehmen, wobei aufgrund der räumlichen Nähe zu Kiel von einem städtisch geprägten Hintergrund ausgegangen wurde:

- NO₂ (Jahresmittelwert): 15 µg/m³ gegenüber 23 µg/m³ in 2006;
- Benzol (Jahresmittelwert): 1,0 µg/m³ gegenüber 1,5 µg/m³ in 2006;
- Feinstaub PM₁₀ (Jahresmittelwert): 16 µg/m³ gegenüber 22 µg/m³ in 2006;
- Feinstaub PM_{2,5} (Jahresmittelwert): 11 µg/m³.

Diese Hintergrundbelastungen liegen somit deutlich unterhalb der in 2006 zugrunde gelegten Werte, so dass sich insgesamt deutlich geringere Gesamtbelastungen ergeben.

4. Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind. Dies ist durch folgende Argumente zu begründen:

1. Die in 2006 zugrunde gelegten Straßenverkehrsbelastungen werden in aktuelleren Verkehrsprognosen nicht erreicht. Vielmehr sind noch – teilweise erhebliche – Spielräume für weitere Zunahmen der Verkehrsbelastungen enthalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 69 sind keine relevanten Zusatzverkehre zu erwarten.
2. Bei der Berechnung der Abgasemissionen wurde in 2006 mit der Wahl des Bezugsjahres 2010 ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Unter Berücksichtigung aktueller Emissionsfaktoren sind für das Bezugsjahr 2020 vergleichbare bzw. geringere Emissionen zu erwarten. Für spätere Prognosehorizonte ergeben sich deutliche Abnahmen.
3. Die bei der Berechnung der Gesamtbelastung zu berücksichtigende Hintergrundbelastung hat sich gegenüber 2006 deutlich reduziert.

4. Im Hinblick auf die in 2006 noch nicht ermittelten PM_{2,5}-Belastungen ist festzustellen, dass der Grenzwert von 25 µg/m³ bereits durch die Feinstaubimmissionen der Größenklasse PM₁₀ eingehalten wird, in dem der Anteil PM_{2,5} vollständig enthalten ist.

Insgesamt sind somit aktuell sowie auch für spätere Prognosehorizonte keine höheren Luftschadstoffimmissionen als in der Untersuchung von 2006 zu erwarten.

Aus lufthygienischer Sicht ist die vorliegende Bauleitplanung den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen verträglich. Aufgrund der Einhaltung der aktuell geltenden Grenzwerte sind Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich.

Bargteheide, den 4. November 2020

erstellt durch:



Dipl.-Phys. Dr. Bernd Burandt
Geschäftsführender Gesellschafter

geprüft durch:



Dipl.-Phys. Dr. Olaf Peschel
Projektingenieur



Dieses Gutachten wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet – sei es vollständig oder auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

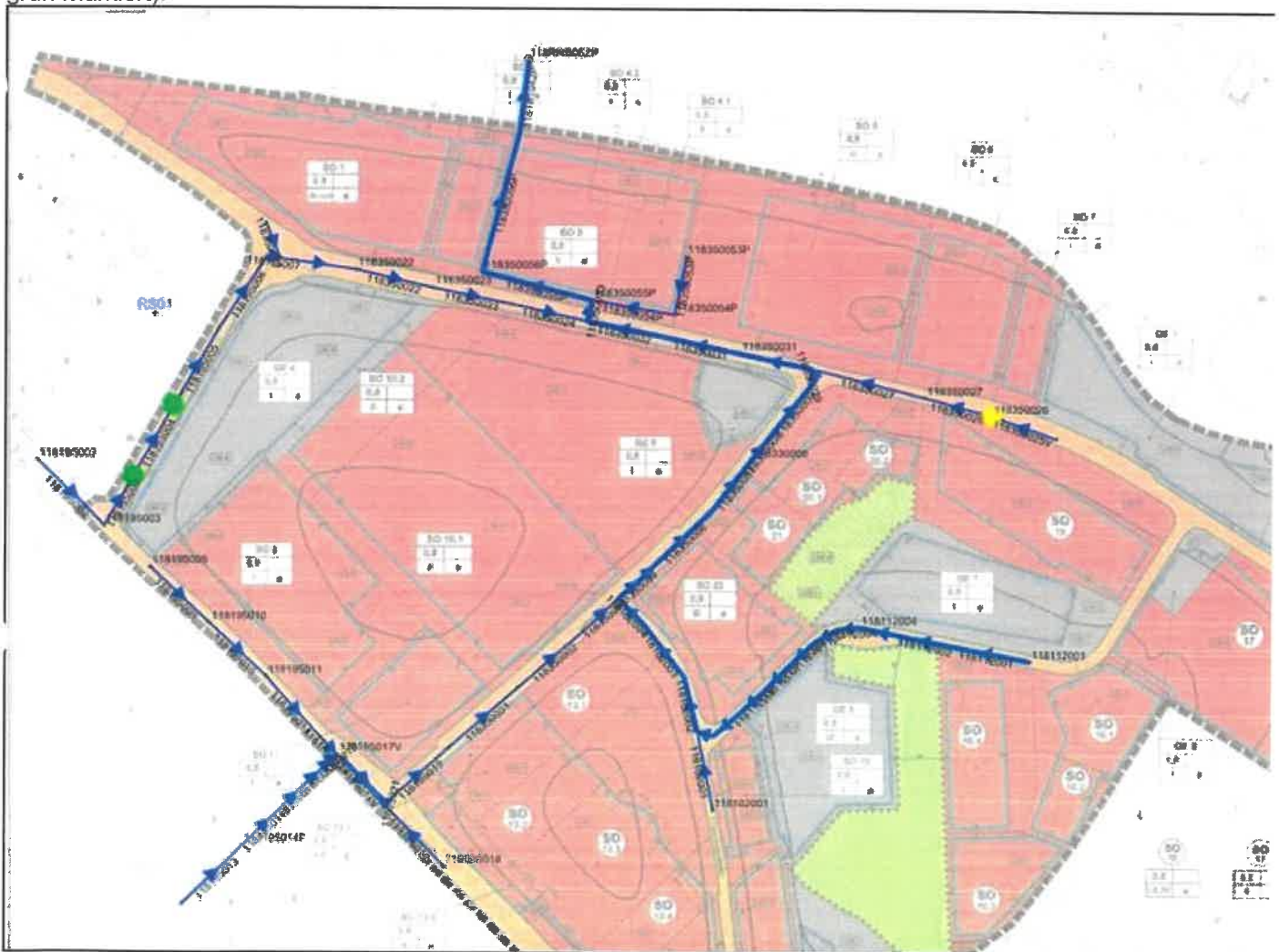
Pöhlmann, Petra

Von: Ronja Erich <erich@dn-ing.de>
Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 14:40
An: Pöhlmann, Petra
Cc: Dirk Noack
Betreff: Hydraulik Dieselstraße, Schwentimental
Anlagen: Bericht_Bestand_5a-60min.pdf; Bericht_Prognose_5a-60min.pdf

Sehr geehrte Frau Pöhlmann,

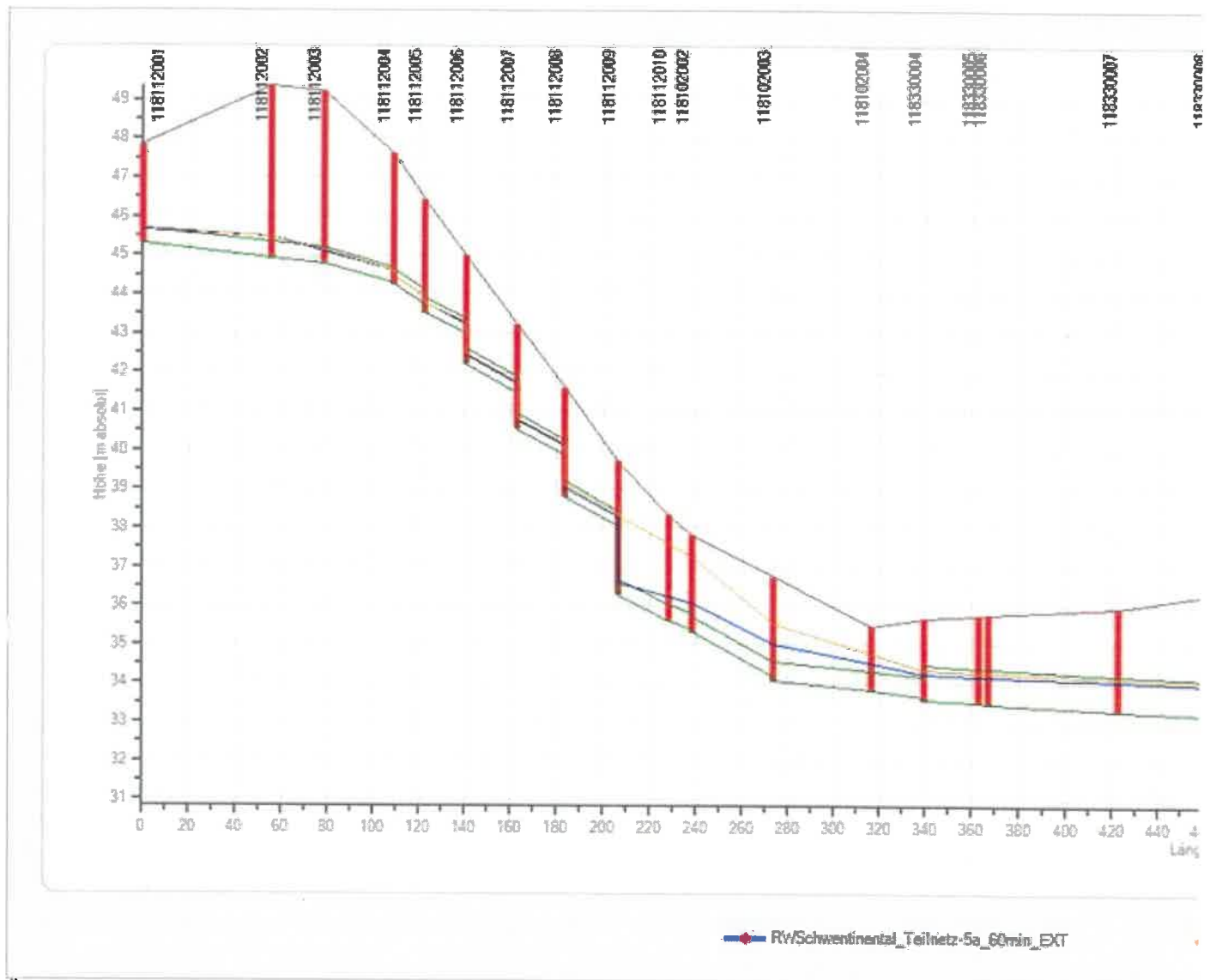
nachfolgend übersende ich die Ergebnisse der hydraulischen Überprüfung der Gewerbefläche „Dieselstraße“ in Schwentimental.

Wir haben die Berechnung mit einem 5-jährigen, 60-minütigen Regenereignis durchgeführt. Im derzeitigen Bestandsnetz wird rechnerisch bereits an 3 Schächten des Teilnetzes Überstau angezeigt (gelb und grün markiert):



(Bitte das Hintergrundbild bei der Bestandsrechnung vernachlässigen! Die neuen Flächen des Gewerbegebietes sind in dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt!)

In der Prognoserechnung wurde die befestigte Gewerbefläche von 8.316 m² auf die Haltungen 118112006, 118112007 und 118112008 aufgeteilt. Dabei erhöhen sich die Werte der Überstauereignisse im Vergleich zum Bestand und es kommt ein zusätzlicher Überstauschacht hinzu:



Überstau wird in diesem Kanalstrang rechnerisch nicht angezeigt.

Qmax am Auslauf erhöht sich von 1,7 cbm/s auf 1,8 cbm/s.

Im „kritischen Bereich“ müsste ggf. eine Abwägung erfolgen, inwiefern die größeren Überstauereignisse tollerabel sind.

Für das Rückhaltebecken sollte überprüft werden, inwiefern die zusätzlichen Niederschlagsmengen aufgenommen werden können und die Genehmigungen eingehalten werden.

Sollte die Berechnung weiterer Regenereignisse gewünscht sein, so können wir dieses gerne kurzfristig übernehmen.

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Dipl.-Ing. (FH) Ronja Erich

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Schleiweg 10
24106 Kiel

EXTRAN Ergebnisbericht

Nachrechnung Bestand Dieselstraße

5-jährig, 60 Minuten

Stand: 02.09.2020

Inhaltsverzeichnis

Fehlermeldungen und Warnungen	1
Rechenlaufgrößen	2
Statistische Angaben zum Kanalnetz	3
Volumenbilanz	4
Einstau	5
Überstau	6
Abfluss am Ende	7
Maximalwerte für Haltungen	8
Maximalwerte für Schächte	10

Fehlermeldungen und Warnungen

Stand: 02.09.2020

Typ	Modul / Objektname	Objekttyp	Eigenschaft	Meldungstext	Zeile
Information	SKM_C65820081911 170_2.jpg	Hintergrundbild	Abmessung	Die Transparenz kann nicht geändert werden, weil das Bild zu groß ist.	
Warnung	11895021	Haltung	Gefälle	Das Gefälle 24,68% sollte <= 10% sein. (Länge 2,31 m)	

Rechenlaufgrößen

Stand: 02.09.2020

Projekt

Kommentar: RW-Bestandsnetz Schwentintental

Rechenlauf

Kommentar 1: Nachrechnung Bestand Dieselstraße

Kommentar 2: 5-jährig, 60 Minuten

Dateien

Parametersatz: 5a_60min

Modelldatenbank: RW Schwentintental_Teilnetz.idbm

Ergebnisdatenbank: RW Schwentintental_Teilnetz-5a_60min_EXT.idbr

Simulationszeit

Simulationsanfang: 02.09.2020 12:00:00

Simulationsende: 02.09.2020 14:00:00

Berichtsbeginn: 02.09.2020 12:00:00

Berichtsende: 02.09.2020 14:00:00

Variabler Simulationszeitschritt: Ja

Minimaler Simulationszeitschritt: 0,10 s

Maximaler Simulationszeitschritt: 0,31 s

Courant-Faktor: 0,50

Trockenwetterberechnung

Mit Trockenwetterzufluss: Ja

Zuflussanteil Schacht oben: 50 %

Zuflussanteil Schacht unten: 50 %

Vorlauf: 1.440.000 min

benötigte Anzahl: 281.434

Volumenfehler: 0,00 %

Einstau, Überstau

Wasserrückführung nach Überstau: mit

Schachtüberstaufläche: Ohne

Preissmann-Slot: Ja

Dämpfung der Beschleunigungsterme: Ja

Berechnungsdauer: 14 s

Statistische Angaben zum Kanalnetz

Stand: 02.09.2020

Anzahl Siedlungstypen		0		
Anzahl Elemente		63		
Anzahl Haltungen		62		
Anzahl Grund-/Seitenauslässe		0		
Anzahl Pumpen		0		
Anzahl Wehre		0		
Anzahl Drosseln		0		
Anzahl Q-Regler		0		
Anzahl H-Regler		0		
Anzahl Schieber		0		
Anzahl freie Auslässe		1		
Anzahl Auslässe mit Rückschlagklappe		0		
Anzahl Schächte		62		
Anzahl Speicherschächte		0		
Anzahl Versickerungselemente		0		
Anzahl Sonderprofile		0		
Anzahl Tiden		0		
Anzahl Außengebiete		0		
Anzahl Einzeleinleiter		0		
Anzahl Bauwerke		0		
Länge des Kanalnetzes		2.340 m		
Volumen in Haltungen		708 m³		
Minimal-/Maximalwerte				
Rohrgefälle	von	-0,30 %	bis	24,68 %
Rohrlängen	von	1,50 m	bis	91,21 m
Rohrsohlen	von	30,86 m NN	bis	45,29 m NN
Schachtsohlen	von	30,86 m NN	bis	45,29 m NN
Schachtscheitel	von	32,06 m NN	bis	45,69 m NN
Geländegehöhen	von	32,86 m NN	bis	49,35 m NN
Fläche gesamt		14,61 ha		
befestigt		13,08 ha		
nicht befestigt		1,52 ha		
ohne Abfluss		0,00 ha		
Fläche Außengebiete		0,00 ha		
Schmutzwasser-relevante Größen				
Fläche der Siedlungstypen		0,00 ha		
Einwohner gesamt Siedlungstypen		0		
TW-Abfluss Siedlungstyp Qs		0,00 l/s		
TW-Abfluss Siedlungstyp Qf		0,00 l/s		
Trockenwetterabfluss gesamt		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Direkt		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Einwohner		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Frischwasser		0,00 l/s		

Volumenbilanz

Stand: 02.09.2020

Anfangsvolumen im System:	0,004 m ³
Trockenwetterzufluss:	0,000 m ³
Oberflächenzufluss:	1.995,374 m ³
Externer Zufluss:	0,000 m ³
Gesamtvolumen (Zufluss+Anfangsvolumen):	1.995,378 m³
Gesamtabflussvolumen aus dem System:	1.993,130 m ³
Abfluss durch Überstau (ohne WRF):	0,000 m ³
Abfluss an Auslässen:	1.993,130 m ³
Versickerung	0,000 m ³
Restvolumen im System:	3,650 m ³
Gesamtvolumen (Abfluss+Restvolumen):	1.996,780 m³
Überstauvolumen am Ende:	0,000 m ³
Volumenfehler:	-0,07 %
Einstau an	21 Schachtelementen
Überstauvolumen an	3 Schachtelementen
Schacht mit max. Überstauvolumen	118350026
maximales Überstauvolumen	5,435 m ³
Abfluss an	1 Schachtelementen

Einstau

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Einstaudauer [min]
118102002	3,05
118102003	6,49
118102004	6,17
118112002	4,61
118112010	2,31
118195002	4,21
118195003	6,39
118195006	8,13
118195007	6,13
118195008	6,82
118195014F	2,94
118195015	9,25
118195016	4,56
118195017V	1,89
118350021	5,76
118350022	8,13
118350024	4,26
118350025V	8,80
Anzahl	Max
18	9,25

Überstau

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Überstauvolumen am Ende [cbm]	max. Überstauvolumen [cbm]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]
118195004	0,000	0,042	7,91	0,74
118195005	0,000	1,517	8,68	2,82
118350026	0,000	5,435	11,21	7,73
Anzahl	Σ	Σ	Max	Max
3	0,000	6,994	11,21	7,73

Abfluss am Ende

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Abfluss [cbm]
118RRB05ZP	1.993,124
Anzahl	Σ
1	1.993,124

Maximalwerte für Haltungen

Stand: 02.09.2020

Haltungsname	Schacht oben	Schacht unten	Profilhöhe [mm]	Q _{voll} (stationär) [m³/s]	V _{voll} (stationär) [m/s]	Q _{max} [m³/s]	Durchflussvolumen am Ende [m³]	V _{max} [m/s]	H relativ oben [m]	H relativ unten [m]	H unter Gelände oben [m]	H unter Gelände unten [m]	H absolut oben [m NN]	H absolut unten [m NN]	Auslastungsgrad Profilhöhe oben [%]	Auslastungsgrad Profilhöhe unten [%]	Q _{max} / Q _{voll}
118101042 P	118101042 P	118RRB0SZ	1.200	2,076	1,84	1,695	1.993,124	2,32	0,76	0,71	4,20	1,29	31,76	31,57	64	60	0,82
118102001	118102001	118102002	300	0,160	2,54	0,043	39,655	1,43	0,10	0,66	1,51	1,76	37,19	36,05	33		0,24
118102002	118102002	118102003	400	0,379	3,01	0,362	389,188	2,95	0,74	0,84	1,76	1,74	36,05	35,01			0,96
118102003	118102003	118102004	500	0,289	1,47	0,401	431,559	2,04	0,95	0,72	1,74	0,95	35,01	34,53			1,39
118102004	118102004	118330004	500	0,307	1,56	0,425	458,313	2,16	0,95	0,58	1,45	1,45	34,53	34,24			1,38
118112001	118112001	118112002	400	0,169	1,35	0,130	133,932	1,11	0,35	0,54	2,20	3,88	45,64	45,47	88		0,77
118112002	118112002	118112003	400	0,165	1,31	0,258	269,221	2,17	0,54	0,32	3,88	4,11	45,47	45,11		79	1,56
118112003	118112003	118112004	400	0,270	2,14	0,261	273,127	2,44	0,32	0,32	4,11	3,02	45,11	44,60	79	79	0,97
118112004	118112004	118112005	400	0,417	3,32	0,264	276,582	3,51	0,23	0,23	3,15	2,49	44,47	43,95	58	58	0,63
118112005	118112005	118112006	400	0,355	2,83	0,265	278,855	3,10	0,26	0,26	1,74	1,74	43,78	43,26	65	65	0,75
118112006	118112006	118112007	400	0,381	3,03	0,267	281,584	3,27	0,25	0,25	2,54	1,50	42,46	41,73	62	62	0,70
118112007	118112007	118112008	400	0,377	3,00	0,269	284,238	3,25	0,25	0,25	2,45	1,48	40,78	40,11	63	63	0,71
118112008	118112008	118112009	400	0,385	3,06	0,271	286,892	3,32	0,25	0,25	2,55	1,44	39,04	38,29	62	62	0,71
118112009	118112009	118112010	400	0,367	2,92	0,275	289,766	2,86	0,31	0,62	3,15	2,11	36,58	36,23	79		0,75
118112010	118112010	118102002	400	0,299	2,38	0,274	292,004	2,65	0,62	0,65	2,11	1,76	36,23	36,05			0,92
118195002	118195002	118195003	250	0,051	1,03	-0,029	5,541	0,68	0,89	1,26	0,97	0,36	41,72	41,68			-0,58
118195003	118195003	118195004	250	0,058	1,18	0,050	25,940	1,11	1,26	1,53	0,36	0,00	41,68	41,61			0,85
118195004	118195004	118195005	250	0,068	1,39	0,071	68,820	1,50	1,53	1,71	0,00	0,00	41,13	41,13			1,03
118195005	118195005	118195006	300	0,109	1,55	0,143	160,151	2,02	1,75	1,62	0,00	0,25	41,13	40,28			1,30
118195006	118195006	118195007	350	0,178	1,85	0,236	266,263	2,45	1,67	1,25	0,25	0,68	40,28	39,07			1,33
118195007	118195007	118195008	350	0,265	2,75	0,273	309,931	2,98	1,25	1,26	0,68	0,77	39,07	38,79			1,03
118195008	118195008	118350022	350	0,249	2,59	0,279	329,886	2,93	1,27	0,92	0,77	0,84	38,79	37,04			1,12
118195009	118195009	118195010	300	0,134	1,90	0,008	6,445	0,77	0,05	0,07	2,53	2,59	39,19	38,24	16	24	0,06
118195010	118195010	118195011	400	0,286	2,27	0,020	16,415	0,88	0,07	0,13	2,59	2,43	38,24	37,38	18	32	0,07
118195011	118195011 V	118195012	400	0,305	2,42	0,124	120,315	1,61	0,18	0,31	2,43	2,29	37,38	36,34	44	78	0,41
118195012	118195012 V	118195017	400	0,285	2,27	0,225	221,910	2,02	0,31	0,43	2,29	2,23	36,34	36,25	78		0,79
118195013	118195013	118195014F	300	0,065	0,92	0,024	21,779	0,51	0,14	0,36	1,45	1,39	36,48	36,46	46		0,37
118195014F	118195014F	118195015	300	0,065	0,92	0,049	46,107	0,70	0,36	0,43	1,39	1,70	36,46	36,37			0,76
118195015	118195015	118195016	300	0,053	0,75	-0,052	-47,967	-0,74	0,43	0,35	1,70	1,77	36,37	36,33			-0,98
118195016	118195016	118ZIS01A	300	0,050	0,71	-0,056	-50,748	-0,94	0,35	0,23	1,77	2,58	36,33	36,27		75	-1,12
118195017 V	118195017 V	118195019	400	0,252	2,01	0,272	281,523	2,31	0,43	0,36	2,23	2,53	36,25	35,55		91	1,08
118195018	118195018	118195019	250	0,078	1,58	0,022	19,643	1,16	0,09	0,17	2,18	2,67	36,22	35,41	37	66	0,29

Haltungsname	Schacht oben	Schacht unten	Profilhöhe [mm]	Q _{voll} (stationär) [m³/s]	V _{voll} (stationär) [m/s]	Q _{max} [m³/s]	Durchflussvolumen am Ende [m³]	V _{max} [m/s]	H relativ oben [m]	H relativ unten [m]	H unter Gelände oben [m]	H unter Gelände unten [m]	H absolut oben [m NN]	H absolut unten [m NN]	Auslastungsgrad Profilhöhe oben [%]	Auslastungsgrad Profilhöhe unten [%]	Q _{max} / Q _{voll}
118195019	118195019	118330001	600	0,532	1,88	0,335	338,824	2,01	0,35	0,34	2,67	2,06	35,41	34,99	58	57	0,63
118195020	118195020	118195021	200	0,033	1,04	0,000	0,000	0,00	0,00	0,00	2,43	2,43	36,00	35,63	0	0	0,00
118330001	118330001	118330002	600	0,633	2,24	0,388	390,696	2,35	0,34	0,34	2,06	1,68	34,99	34,38	57	57	0,61
118330002	118330002	118330003	800	0,666	1,31	0,432	434,577	1,29	0,49	0,55	1,72	1,35	34,34	34,26	62	68	0,66
118330003	118330003	118330004	800	0,866	1,72	0,426	442,327	1,08	0,55	0,66	1,35	1,45	34,24	34,24	68	83	0,49
118330004	118330004	118330005	900	1,040	1,63	0,851	907,732	1,69	0,66	0,69	1,45	1,57	34,24	34,19	74	76	0,82
118330005	118330005	118330006	900	1,500	2,36	0,849	910,212	1,62	0,69	0,71	1,57	1,60	34,19	34,18	76	79	0,57
118330006	118330006	118330007	900	0,959	1,51	0,872	939,877	1,58	0,71	0,75	1,60	1,91	34,18	34,06	79	83	0,91
118330007	118330007	118330008	900	0,974	1,53	0,912	991,210	1,59	0,75	0,77	1,91	2,33	34,06	33,96	83	86	0,94
118330008	118330008	118330009	900	0,077	0,12	0,928	1,013,842	1,65	0,77	0,72	2,33	2,56	33,96	33,91	86	80	12,04
118330009	118330009	118350029	900	0,898	1,41	0,931	1,019,341	1,76	0,72	0,68	2,56	3,15	33,91	33,74	80	75	1,04
118350021	118350021	118195008	300	0,066	0,93	-0,027	7,724	0,47	1,09	1,19	0,15	0,77	38,80	38,79			-0,41
118350022	118350022	118350023	350	0,238	2,47	0,287	341,680	2,99	0,94	0,35	0,84	1,27	37,04	35,16		100	1,21
118350023	118350023	118350024	400	0,312	2,48	0,294	352,523	2,57	0,34	0,57	1,48	1,35	34,95	34,09			0,94
118350024	118350024	118350033	400	0,265	2,11	0,300	362,127	2,42	0,57	0,37	1,35	1,90	34,09	33,11			1,13
118350025	118350025	118350026	200	0,064	2,03	0,052	49,090	1,64	1,44	1,98	0,01	0,00	39,61	38,57			0,81
118350026	118350026	118350027	200	0,064	2,02	0,094	117,238	2,99	1,98	0,21	0,00	2,07	38,57	35,24			1,48
118350027	118350027	118350030	300	0,143	2,02	0,120	141,062	2,26	0,21	0,21	2,07	3,14	35,24	33,70			0,84
118350029	118350029	118350030	900	0,935	1,47	-0,933	-1,023,514	-1,91	0,68	0,61	3,15	3,15	33,74	33,69			-1,00
118350030	118350030	118350031	900	1,104	1,74	1,049	1,173,209	2,06	0,68	0,66	3,15	2,82	33,69	33,49			0,95
118350031	118350031	118350032	900	1,198	1,88	1,053	1,181,795	2,11	0,66	0,66	2,82	2,20	33,49	33,26			0,88
118350032	118350032	118350033	900	1,110	1,75	1,058	1,190,899	2,21	0,66	0,61	2,20	1,99	33,26	33,02			0,95
118350033	118350033	118350055	1.200	6,446	5,70	1,356	1,562,179	2,44	0,46	0,73	2,66	2,97	32,36	32,23			0,21
118350053	118350053	118350054	600	0,314	1,11	0,017	14,738	0,38	0,09	0,16	1,49	3,09	32,30	32,27			0,05
118350054	118350054	118350055	600	0,313	1,11	0,051	44,549	0,86	0,16	0,26	3,09	2,97	32,27	32,23			0,16
118350055	118350055	118350056	1.200	2,161	1,91	1,417	1,644,911	1,90	0,73	0,78	2,97	3,45	32,23	32,05			0,66
118350056	118350056	118101042	1.200	2,066	1,83	1,566	1,829,668	2,04	0,78	0,76	3,45	4,20	32,05	31,76			0,76
11895021	118195021	118195019	200	0,169	5,38	0,000	0,000	0,00	0,00	0,35	2,43	2,67	35,63	35,41			0,00
118ZIS01A	118ZIS01A	118ZIS01B	300	0,160	2,27	0,057	53,796	1,82	0,23	0,27	2,58	2,57	36,27	36,27			0,35
118ZIS01B	118ZIS01B	118195017	300	0,136	1,92	0,059	53,786	1,01	0,27	0,43	2,57	2,23	36,27	36,25			0,43

Maximalwerte für Schächte

Stand: 02.09.2020

Schacht	Wasserstand ü. Sohle [m]	Wasserstand unter GOK [m]	Wasserstand [m NN]	Überstauvolumen am Ende [m³]	Überstauvolumen max. [m³]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]	Durchfluss max. [m³/s]
118101042P	0,76	4,20	31,76	0,000	0,000	0,00	0,00	1,693
118102001	0,10	1,51	37,19	0,000	0,000	0,00	0,00	0,043
118102002	0,74	1,76	36,05	0,000	0,000	3,05	0,00	0,372
118102003	0,95	1,74	35,01	0,000	0,000	6,49	0,00	0,401
118102004	0,72	0,95	34,53	0,000	0,000	6,17	0,00	0,425
118112001	0,35	2,20	45,64	0,000	0,000	0,00	0,00	0,132
118112002	0,54	3,88	45,47	0,000	0,000	4,61	0,00	0,259
118112003	0,32	4,11	45,11	0,000	0,000	0,00	0,00	0,261
118112004	0,23	3,15	44,47	0,000	0,000	0,00	0,00	0,264
118112005	0,26	2,66	43,78	0,000	0,000	0,00	0,00	0,265
118112006	0,25	2,54	42,46	0,000	0,000	0,00	0,00	0,267
118112007	0,25	2,45	40,78	0,000	0,000	0,00	0,00	0,269
118112008	0,25	2,55	39,04	0,000	0,000	0,00	0,00	0,271
118112009	0,31	3,15	36,58	0,000	0,000	0,00	0,00	0,274
118112010	0,62	2,11	36,23	0,000	0,000	2,31	0,00	0,277
118195002	0,89	0,97	41,72	0,000	0,000	4,21	0,00	0,035
118195003	1,26	0,36	41,68	0,000	0,000	6,39	0,00	0,043
118195004	1,53	0,00	41,61	0,000	0,042	7,91	0,74	0,072
118195005	1,75	0,00	41,13	0,000	1,517	8,68	2,82	0,148
118195006	1,67	0,25	40,28	0,000	0,000	8,13	0,00	0,239
118195007	1,25	0,68	39,07	0,000	0,000	6,13	0,00	0,282
118195008	1,27	0,77	38,79	0,000	0,000	6,82	0,00	0,289
118195009	0,05	2,53	39,19	0,000	0,000	0,00	0,00	0,008
118195010	0,07	2,59	38,24	0,000	0,000	0,00	0,00	0,021
118195011	0,18	2,43	37,38	0,000	0,000	0,00	0,00	0,124
118195012V	0,31	2,29	36,34	0,000	0,000	0,00	0,00	0,226
118195013	0,14	1,45	36,48	0,000	0,000	0,00	0,00	0,025
118195014F	0,36	1,39	36,46	0,000	0,000	2,94	0,00	0,052
118195015	0,43	1,70	36,37	0,000	0,000	9,25	0,00	0,052
118195016	0,35	1,77	36,33	0,000	0,000	4,56	0,00	0,055
118195017V	0,43	2,23	36,25	0,000	0,000	1,89	0,00	0,285
118195018	0,09	2,18	36,22	0,000	0,000	0,00	0,00	0,023
118195019	0,35	2,67	35,41	0,000	0,000	0,00	0,00	0,335
118195020	0,00	2,43	36,00	0,000	0,000	0,00	0,00	0,000
118195021	0,00	2,43	35,63	0,000	0,000	0,00	0,00	0,000
118330001	0,34	2,06	34,99	0,000	0,000	0,00	0,00	0,390

Schacht	Wasserstand ü. Sohle [m]	Wasserstand unter GOK [m]	Wasserstand [m NN]	Überstauvolumen am Ende [m³]	Überstauvolumen max. [m³]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]	Durchfluss max. [m³/s]
118330002	0,49	1,72	34,34	0,000	0,000	0,00	0,00	0,433
118330003	0,55	1,35	34,26	0,000	0,000	0,00	0,00	0,439
118330004	0,66	1,45	34,24	0,000	0,000	0,00	0,00	0,854
118330005	0,69	1,57	34,19	0,000	0,000	0,00	0,00	0,852
118330006	0,71	1,60	34,18	0,000	0,000	0,00	0,00	0,876
118330007	0,75	1,91	34,06	0,000	0,000	0,00	0,00	0,917
118330008	0,77	2,33	33,96	0,000	0,000	0,00	0,00	0,930
118330009	0,72	2,56	33,91	0,000	0,000	0,00	0,00	0,931
118350021	1,09	0,15	38,80	0,000	0,000	5,76	0,00	0,036
118350022	0,94	0,84	37,04	0,000	0,000	8,13	0,00	0,288
118350023	0,34	1,48	34,95	0,000	0,000	0,00	0,00	0,296
118350024	0,57	1,35	34,09	0,000	0,000	4,26	0,00	0,302
118350025V	1,44	0,01	39,61	0,000	0,000	8,80	0,00	0,052
118350026	1,98	0,00	38,57	0,000	5,435	11,21	7,73	0,124
118350027	0,21	2,07	35,24	0,000	0,000	0,00	0,00	0,121
118350029	0,68	3,15	33,74	0,000	0,000	0,00	0,00	0,933
118350030	0,68	3,15	33,69	0,000	0,000	0,00	0,00	1,049
118350031	0,66	2,82	33,49	0,000	0,000	0,00	0,00	1,053
118350032	0,66	2,20	33,26	0,000	0,000	0,00	0,00	1,058
118350033	0,46	2,66	32,36	0,000	0,000	0,00	0,00	1,355
118350053P	0,09	1,49	32,30	0,000	0,000	0,00	0,00	0,017
118350054P	0,16	3,09	32,27	0,000	0,000	0,00	0,00	0,053
118350055P	0,73	2,97	32,23	0,000	0,000	0,00	0,00	1,416
118350056P	0,78	3,45	32,05	0,000	0,000	0,00	0,00	1,564
118ZIS01A	0,23	2,58	36,27	0,000	0,000	0,00	0,00	0,059
118ZIS01B	0,27	2,57	36,27	0,000	0,000	0,00	0,00	0,057

EXTRAN Ergebnisbericht

Nachrechnung Prognose Dieselstraße

5-jährig, 60 Minuten

Stand: 02.09.2020

Inhaltsverzeichnis

Fehlermeldungen und Warnungen	1
Rechenlaufgrößen.....	2
Statistische Angaben zum Kanalnetz	3
Volumenbilanz.....	4
Einstau.....	5
Überstau	6
Abfluss am Ende.....	7
Maximalwerte für Haltungen.....	8
Maximalwerte für Schächte	10

Fehlermeldungen und Warnungen

Stand: 02.09.2020

Typ	Modul / Objektname	Objekttyp	Eigenschaft	Meldungstext	Zeile
Information	SKM_C65820081911 170_2.jpg	Hintergrundbild	Abmessung	Die Transparenz kann nicht geändert werden, weil das Bild zu groß ist.	
Warnung	11895021	Haltung	Gefälle	Das Gefälle 24,68% sollte $\leq 10\%$ sein. (Länge 2,31 m)	

Rechenlaufgrößen

Stand: 02.09.2020

Projekt

Rechenlauf

Kommentar 1: Nachrechnung Prognose Dieselstraße
Kommentar 2: 5-jährig, 60 Minuten

Dateien

Parametersatz: 5a_60min
Modelldatenbank: RW Schwentimental_Teilnetz_mit_neuflächen.idbm
Ergebnisdatenbank: RW Schwentimental_Teilnetz_mit_neuflächen-5a_60min_EXT.idbr

Simulationszeit

Simulationsanfang: 02.09.2020 10:00:00
Simulationsende: 02.09.2020 12:00:00
Berichtsbeginn: 02.09.2020 10:00:00
Berichtsende: 02.09.2020 11:00:00
Variabler Simulationszeitschritt: Ja
Minimaler Simulationszeitschritt: 0,10 s
Maximaler Simulationszeitschritt: 0,31 s
Courant-Faktor: 0,50

Trockenwetterberechnung

Mit Trockenwetterzufluss: Ja
Zuflussanteil Schacht oben: 50 %
Zuflussanteil Schacht unten: 50 %
Vorlauf: 1.440,000 min
benötigte Anzahl: 281.434
Volumenfehler: 0,00 %

Einstau, Überstau

Wasserrückführung nach Überstau: mit
Schachtüberstaufläche: Ohne
Preissmann-Slot: Ja
Dämpfung der Beschleunigungsterme: Ja

Berechnungsdauer: 14 s

Statistische Angaben zum Kanalnetz

Stand: 02.09.2020

Anzahl Siedlungstypen		0		
Anzahl Elemente		63		
Anzahl Haltungen		62		
Anzahl Grund-/Seitenauslässe		0		
Anzahl Pumpen		0		
Anzahl Wehre		0		
Anzahl Drosseln		0		
Anzahl Q-Regler		0		
Anzahl H-Regler		0		
Anzahl Schieber		0		
Anzahl freie Auslässe		1		
Anzahl Auslässe mit Rückschlagklappe		0		
Anzahl Schächte		62		
Anzahl Speicherschächte		0		
Anzahl Versickerungselemente		0		
Anzahl Sonderprofile		0		
Anzahl Tiden		0		
Anzahl Außengebiete		0		
Anzahl Einzeleinleiter		0		
Anzahl Bauwerke		0		
Länge des Kanalnetzes		2.340 m		
Volumen in Haltungen		708 m³		
Minimal-/Maximalwerte				
Rohrgefälle	von	-0,30 %	bis	24,68 %
Rohrlängen	von	1,50 m	bis	91,21 m
Rohrsohlen	von	30,86 m NN	bis	45,29 m NN
Schachtsohlen	von	30,86 m NN	bis	45,29 m NN
Schachtscheitel	von	32,06 m NN	bis	45,69 m NN
Geländehöhen	von	32,86 m NN	bis	49,35 m NN
Fläche gesamt		15,62 ha		
befestigt		13,75 ha		
nicht befestigt		1,88 ha		
ohne Abfluss		0,00 ha		
Fläche Außengebiete		0,00 ha		
Schmutzwasser-relevante Größen				
Fläche der Siedlungstypen		0,00 ha		
Einwohner gesamt Siedlungstypen		0		
TW-Abfluss Siedlungstyp Qs		0,00 l/s		
TW-Abfluss Siedlungstyp Qf		0,00 l/s		
Trockenwetterabfluss gesamt		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Direkt		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Einwohner		0,00 l/s		
Einzeleinleiter Frischwasser		0,00 l/s		

Volumenbilanz

Stand: 02.09.2020

Anfangsvolumen im System:	0,004 m ³
Trockenwetterzufluss:	0,000 m ³
Oberflächenzufluss:	2.590,055 m ³
Externer Zufluss:	0,000 m ³
Gesamtvolumen (Zufluss+Anfangsvolumen):	2.590,060 m³
Gesamtabflussvolumen aus dem System:	2.587,057 m ³
Abfluss durch Überstau (ohne WRF):	0,000 m ³
Abfluss an Auslässen:	2.587,057 m ³
Versickerung	0,000 m ³
Restvolumen im System:	3,817 m ³
Gesamtvolumen (Abfluss+Restvolumen):	2.590,874 m³
Überstauvolumen am Ende:	0,000 m ³
Volumenfehler:	-0,03 %
Einstau an	23 Schachtelementen
Überstauvolumen an	4 Schachtelementen
Schacht mit max. Überstauvolumen	118350026
maximales Überstauvolumen	6,383 m ³
Abfluss an	1 Schachtelementen

Einstau

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Einstaudauer [min]
118102002	7,97
118102003	10,39
118102004	9,92
118112001	0,78
118112002	5,49
118112010	7,70
118195002	5,35
118195003	7,48
118195006	9,41
118195007	7,21
118195008	7,93
118195014F	3,64
118195015	10,95
118195016	5,31
118195017V	2,59
118350021	6,84
118350022	9,37
118350024	5,32
118ZIS01B	0,25
Anzahl	Max
19	10,95

Überstau

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Überstauvolumen am Ende [cbm]	max. Überstauvolumen [cbm]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]
118195004	0,000	0,439	9,14	2,29
118195005	0,000	3,058	10,02	4,40
118350025V	0,000	0,004	10,23	0,76
118350026	0,000	6,383	13,13	9,02
Anzahl	Σ	Σ	Max	Max
4	0,000	9,883	13,13	9,02

Abfluss am Ende

Stand: 02.09.2020

Schachtelement	Abfluss [cbm]
118RRB05ZP	2.587,049
Anzahl	Σ
1	2.587,049

Maximalwerte für Haltungen

Stand: 02.09.2020

Haltungsname	Schacht oben	Schacht unten	Profilhöhe [mm]	Q _{voll} (stationär) [m³/s]	v _{voll} (stationär) [m/s]	Q _{max} [m³/s]	Durchflussvolumen am Ende [m³]	v _{max} [m/s]	H relativ oben [m]	H relativ unten [m]	H unter Gelände oben [m]	H unter Gelände unten [m]	H absolut oben [m NN]	H absolut unten [m NN]	Auslastungsgrad Profilhöhe oben [%]	Auslastungsgrad Profilhöhe unten [%]	Q _{max} / Q _{voll}
118101042 P	118101042	118RRB05Z	1.200	2,076	1,84	1,814	2.587,050	2,38	0,80	0,74	4,17	1,26	31,80	31,60	66	62	0,87
118102001	118102001	118102002	300	0,180	2,54	0,048	48,906	1,29	0,23	1,86	1,38	0,56	37,32	37,25	78		0,27
118102002	118102002	118102003	400	0,379	3,01	0,465	610,072	3,70	1,94	1,36	0,56	1,22	37,25	35,53			1,23
118102003	118102003	118102004	500	0,289	1,47	0,507	662,353	2,58	1,47	0,96	1,22	0,71	35,53	34,77			1,76
118102004	118102004	118330004	500	0,307	1,56	0,533	695,153	2,72	0,96	0,67	0,71	1,36	34,77	34,33			1,74
118112001	118112001	118112002	400	0,169	1,35	0,132	165,077	1,11	0,41	0,56	2,14	3,86	45,70	45,49			0,78
118112002	118112002	118112003	400	0,165	1,31	0,264	333,656	2,20	0,56	0,33	3,86	4,10	45,49	45,12		82	1,60
118112003	118112003	118112004	400	0,270	2,14	0,268	340,866	2,44	0,33	0,33	4,10	3,01	44,61	44,61	82	82	0,99
118112004	118112004	118112005	400	0,417	3,32	0,272	345,692	3,53	0,24	0,23	3,14	2,49	44,48	43,96	59	59	0,65
118112005	118112005	118112006	400	0,355	2,83	0,273	348,502	3,11	0,26	0,26	2,66	1,74	43,78	43,26	66	66	0,77
118112006	118112006	118112007	400	0,381	3,03	0,286	365,183	3,32	0,26	0,26	2,53	1,49	42,47	41,74	65	65	0,75
118112007	118112007	118112008	400	0,377	3,00	0,320	407,739	3,36	0,28	0,28	2,42	1,45	40,81	40,14	71	71	0,85
118112008	118112008	118112009	400	0,385	3,06	0,366	460,570	3,48	0,31	0,31	2,49	1,38	39,10	38,35	79	78	0,95
118112009	118112009	118112010	400	0,367	2,92	0,383	487,697	3,04	2,04	1,98	1,42	0,75	38,31	37,59			1,04
118112010	118112010	118102002	400	0,299	2,38	0,384	490,388	3,06	1,98	1,85	0,75	0,56	37,59	37,25			1,29
118195002	118195002	118195003	250	0,051	1,03	-0,031	6,823	0,69	1,28	0,97	0,97	0,34	41,72	41,70			-0,61
118195003	118195003	118195004	250	0,068	1,18	0,050	31,964	1,10	1,28	1,53	0,34	0,00	41,70	41,61			0,85
118195004	118195004	118195005	250	0,068	1,39	0,071	84,873	1,49	1,53	1,71	0,00	0,00	41,61	41,13			1,04
118195005	118195005	118195006	300	0,109	1,55	0,149	197,257	2,11	1,75	1,68	0,00	0,19	41,13	40,34			1,36
118195006	118195006	118195007	350	0,178	1,85	0,234	328,207	2,44	1,73	1,32	0,19	0,61	40,34	39,14			1,32
118195007	118195007	118195008	350	0,265	2,75	0,270	382,125	2,96	1,32	1,32	0,61	0,71	39,14	38,85			1,02
118195008	118195008	118350022	350	0,249	2,59	0,281	407,011	2,94	1,33	0,96	0,71	0,80	38,85	37,08			1,13
118195009	118195009	118195010	300	0,134	1,90	0,008	7,937	0,77	0,05	0,07	2,53	2,59	39,19	38,24	16	24	0,06
118195010	118195010	118195011	400	0,286	2,27	0,020	20,234	0,89	0,07	0,13	2,59	2,43	38,24	37,38	18	32	0,07
118195011	118195011	118195012	400	0,305	2,42	0,125	148,260	1,60	0,18	0,33	2,43	2,27	37,38	36,36	44	83	0,41
118195012	118195012	118195017	400	0,285	2,27	0,227	273,480	2,02	0,33	0,45	2,27	2,21	36,36	36,27	83		0,80
118195013	118195013	118195014F	300	0,065	0,92	0,024	26,883	0,50	0,14	0,36	1,45	1,39	36,48	36,46	47		0,37
118195014F	118195014F	118195015	300	0,065	0,92	0,049	56,898	0,70	0,36	0,44	1,39	1,69	36,46	36,38			0,76
118195015	118195015	118195016	300	0,053	0,75	-0,052	-59,338	-0,74	0,44	0,37	1,69	1,75	36,38	36,35			-0,99
118195016	118195016	11821501A	300	0,050	0,71	-0,056	-62,826	-0,94	0,37	0,26	1,75	2,54	36,35	36,30			-1,13
118195017	118195017	118195019	400	0,252	2,01	0,273	347,247	2,31	0,45	0,36	2,21	2,53	36,27	35,55			1,08
118195018	118195018	118195019	250	0,078	1,58	0,022	24,258	1,15	0,09	0,17	2,18	2,67	36,22	35,41	37	67	0,29

Halftungsname	Schacht oben	Schacht unten	Profilhöhe [mm]	Q _{voil} (stationär) [m³/s]	V _{voil} (stationär) [m/s]	Q _{max} [m³/s]	Durchflussvolumen am Ende [m³]	V _{max} [m/s]	H relativ oben [m]	H relativ unten [m]	H unter Gelände oben [m]	H unter Gelände unten [m]	H absolut oben [m NN]	H absolut unten [m NN]	Auslastungsgrad Profilhöhe oben [%]	Auslastungsgrad Profilhöhe unten [%]	Q _{max} / Q _{voil}
118195019	118195019	118330001	600	0,532	1,88	0,336	417,868	2,01	0,35	0,34	2,67	2,06	35,41	34,99	58	57	0,63
118195020	118195020	118195021	200	0,033	1,04	0,000	0,000	0,00	0,00	0,00	2,43	2,43	36,00	35,63	0	0	0,00
118330001	118330001	118330002	600	0,633	2,24	0,390	480,809	2,35	0,34	0,36	2,06	1,66	34,99	34,40	57	59	0,62
118330002	118330002	118330003	800	0,656	1,31	0,426	535,612	1,20	0,55	0,64	1,66	1,26	34,40	34,35	68	80	0,65
118330003	118330003	118330004	800	0,866	1,72	0,415	545,163	0,95	0,64	0,75	1,26	1,36	34,35	34,33	80	94	0,48
118330004	118330004	118330005	900	1,040	1,63	0,945	1.248,957	1,71	0,75	0,78	1,36	1,48	34,33	34,28	84	86	0,91
118330005	118330005	118330006	900	1,500	2,36	0,942	1.252,017	1,64	0,78	0,80	1,48	1,51	34,28	34,27	86	89	0,63
118330006	118330006	118330007	900	0,959	1,51	0,964	1.288,576	1,61	0,80	0,83	1,51	1,83	34,27	34,14	89	92	1,01
118330007	118330007	118330008	900	0,974	1,53	1,006	1.351,849	1,64	0,83	0,84	1,83	2,26	34,14	34,03	92	93	1,03
118330008	118330008	118330009	900	0,077	0,12	1,024	1.379,765	1,70	0,84	0,78	2,26	2,50	34,03	33,97	93	87	13,28
118330009	118330009	118350029	900	0,898	1,41	1,026	1.386,541	1,80	0,78	0,73	2,50	3,10	33,97	33,79	87	82	1,14
118350021	118350021	118195008	300	0,066	0,93	-0,021	9,511	4,07	1,16	1,25	0,08	0,71	38,87	38,85			-0,31
118350022	118350022	118350023	350	0,238	2,47	0,290	421,337	3,02	0,98	0,35	0,80	1,27	37,08	35,16		100	1,22
118350023	118350023	118350024	400	0,312	2,48	0,298	434,699	2,56	0,36	0,60	1,46	1,32	34,97	34,12			0,96
118350024	118350024	118350033	400	0,265	2,11	0,305	446,532	2,45	0,60	0,37	1,32	1,90	34,12	33,11			1,15
118350025	118350025	118350026	200	0,064	2,03	0,052	60,505	1,65	1,45	1,98	0,00	0,00	39,62	38,57			0,81
118350026	118350026	118350027	200	0,064	2,02	0,094	144,504	2,99	1,98	0,21	0,00	2,07	38,57	35,24			1,48
118350027	118350027	118350030	300	0,143	2,02	0,120	173,725	2,26	0,21	0,26	2,07	3,09	35,24	33,75			0,84
118350029	118350029	118350030	900	0,935	1,47	-1,028	-1.391,667	-1,94	0,73	0,67	3,10	3,09	33,79	33,75			-1,10
118350030	118350030	118350031	900	1,104	1,74	1,145	1.576,139	2,09	0,74	0,71	3,09	2,77	33,75	33,54			1,04
118350031	118350031	118350032	900	1,198	1,88	1,150	1.586,715	2,15	0,71	0,70	2,77	2,16	33,54	33,30			0,96
118350032	118350032	118350033	900	1,110	1,75	1,157	1.597,953	2,28	0,70	0,64	2,16	1,96	33,30	33,05			1,04
118350033	118350033	118350055	1.200	6,446	5,70	1,461	2.055,762	2,45	0,49	0,77	2,63	2,93	32,39	32,27			0,23
118350053	118350053	118350054	600	0,314	1,11	0,017	18,167	0,38	0,09	0,16	1,49	3,09	32,30	32,27			0,05
118350054	118350054	118350055	600	0,313	1,11	0,051	55,385	0,81	0,16	0,30	3,09	2,93	32,27	32,27			0,16
118350055	118350055	118350056	1.200	2,161	1,91	1,519	2.157,783	1,93	0,77	0,82	2,93	3,41	32,27	32,09			0,70
118350056	118350056	118101042	1.200	2,066	1,83	1,676	2.385,547	2,08	0,82	0,80	3,41	4,17	32,09	31,80			0,81
11895021	118195021	118195019	200	0,169	5,38	0,000	0,000	0,00	0,00	0,35	2,43	2,67	35,63	35,41			0,00
118ZIS01A	118ZIS01A	118ZIS01B	300	0,160	2,27	0,074	66,583	1,82	0,26	0,31	2,54	2,54	36,30	36,31			0,46
118ZIS01B	118ZIS01B	118195017	300	0,136	1,92	0,059	66,570	1,02	0,31	0,45	2,54	2,21	36,31	36,27			0,44

Maximalwerte für Schächte

Stand: 02.09.2020

Schacht	Wasserstand ü. Sohle [m]	Wasserstand unter GOK [m]	Wasserstand [m NN]	Überstauvolumen am Erde [m ³]	Überstauvolumen max. [m ³]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]	Durchfluss max. [m ³ /s]
118101042P	0,80	4,17	31,80	0,000	0,000	0,00	0,00	1,812
118102001	0,23	1,38	37,32	0,000	0,000	0,00	0,00	0,043
118102002	1,94	0,56	37,25	0,000	0,000	7,97	0,00	0,466
118102003	1,47	1,22	35,53	0,000	0,000	10,39	0,00	0,508
118102004	0,96	0,71	34,77	0,000	0,000	9,92	0,00	0,535
118112001	0,41	2,14	45,70	0,000	0,000	0,78	0,00	0,134
118112002	0,56	3,86	45,49	0,000	0,000	5,49	0,00	0,264
118112003	0,33	4,10	45,12	0,000	0,000	0,00	0,00	0,269
118112004	0,24	3,14	44,48	0,000	0,000	0,00	0,00	0,271
118112005	0,26	2,66	43,78	0,000	0,000	0,00	0,00	0,273
118112006	0,26	2,53	42,47	0,000	0,000	0,00	0,00	0,286
118112007	0,28	2,42	40,81	0,000	0,000	0,00	0,00	0,320
118112008	0,31	2,49	39,10	0,000	0,000	0,00	0,00	0,366
118112009	2,04	1,42	38,31	0,000	0,000	0,00	0,00	0,391
118112010	1,98	0,75	37,59	0,000	0,000	7,70	0,00	0,384
118195002	0,89	0,97	41,72	0,000	0,000	5,35	0,00	0,037
118195003	1,28	0,34	41,70	0,000	0,000	7,48	0,00	0,038
118195004	1,53	0,00	41,61	0,000	0,439	9,14	2,29	0,070
118195005	1,75	0,00	41,13	0,000	3,058	10,02	4,40	0,149
118195006	1,73	0,19	40,34	0,000	0,000	9,41	0,00	0,240
118195007	1,32	0,61	39,14	0,000	0,000	7,21	0,00	0,279
118195008	1,33	0,71	38,85	0,000	0,000	7,93	0,00	0,286
118195009	0,05	2,53	39,19	0,000	0,000	0,00	0,00	0,008
118195010	0,07	2,59	38,24	0,000	0,000	0,00	0,00	0,020
118195011	0,18	2,43	37,38	0,000	0,000	0,00	0,00	0,125
118195012V	0,33	2,27	36,36	0,000	0,000	0,00	0,00	0,228
118195013	0,14	1,45	36,48	0,000	0,000	0,00	0,00	0,025
118195014F	0,36	1,39	36,46	0,000	0,000	3,64	0,00	0,052
118195015	0,44	1,69	36,38	0,000	0,000	10,95	0,00	0,052
118195016	0,37	1,75	36,35	0,000	0,000	5,31	0,00	0,056
118195017V	0,45	2,21	36,27	0,000	0,000	2,59	0,00	0,287
118195018	0,09	2,18	36,22	0,000	0,000	0,00	0,00	0,023
118195019	0,35	2,67	35,41	0,000	0,000	0,00	0,00	0,336
118195020	0,00	2,43	36,00	0,000	0,000	0,00	0,00	0,000
118195021	0,00	2,43	35,63	0,000	0,000	0,00	0,00	0,000
118330001	0,34	2,06	34,99	0,000	0,000	0,00	0,00	0,392

Schacht	Wasserstand ü. Sohle [m]	Wasserstand unter GOK [m]	Wasserstand [m NN]	Überstauvolumen am Ende [m³]	Überstauvolumen max. [m³]	Einstaudauer [min]	Überstaudauer [min]	Durchfluss max. [m³/s]
118330002	0,55	1,66	34,40	0,000	0,000	0,00	0,00	0,436
118330003	0,64	1,26	34,35	0,000	0,000	0,00	0,00	0,434
118330004	0,75	1,36	34,33	0,000	0,000	0,00	0,00	0,953
118330005	0,78	1,48	34,28	0,000	0,000	0,00	0,00	0,947
118330006	0,80	1,51	34,27	0,000	0,000	0,00	0,00	0,971
118330007	0,83	1,83	34,14	0,000	0,000	0,00	0,00	1,013
118330008	0,84	2,26	34,03	0,000	0,000	0,00	0,00	1,027
118330009	0,78	2,50	33,97	0,000	0,000	0,00	0,00	1,027
118350021	1,16	0,08	38,87	0,000	0,000	6,84	0,00	0,030
118350022	0,98	0,80	37,08	0,000	0,000	9,37	0,00	0,291
118350023	0,36	1,46	34,97	0,000	0,000	0,00	0,00	0,300
118350024	0,60	1,32	34,12	0,000	0,000	5,32	0,00	0,305
118350025V	1,45	0,00	39,62	0,000	0,004	10,23	0,76	0,052
118350026	1,98	0,00	38,57	0,000	6,383	13,13	9,02	0,125
118350027	0,21	2,07	35,24	0,000	0,000	0,00	0,00	0,121
118350029	0,73	3,10	33,79	0,000	0,000	0,00	0,00	1,029
118350030	0,74	3,09	33,75	0,000	0,000	0,00	0,00	1,146
118350031	0,71	2,77	33,54	0,000	0,000	0,00	0,00	1,150
118350032	0,70	2,16	33,30	0,000	0,000	0,00	0,00	1,155
118350033	0,49	2,63	32,39	0,000	0,000	0,00	0,00	1,461
118350053P	0,09	1,49	32,30	0,000	0,000	0,00	0,00	0,017
118350054P	0,16	3,09	32,27	0,000	0,000	0,00	0,00	0,052
118350055P	0,77	2,93	32,27	0,000	0,000	0,00	0,00	1,519
118350056P	0,82	3,41	32,09	0,000	0,000	0,00	0,00	1,875
118ZIS01A	0,26	2,54	36,30	0,000	0,000	0,00	0,00	0,060
118ZIS01B	0,31	2,54	36,31	0,000	0,000	0,25	0,00	0,074

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 2

	A	B	C	D	E	F	G	H
23								
24	Sondergebiet SO 3 8.498 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
25	Sortimente							
26	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	957	8.498	1.005	0,1182		
27	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	40	8.498	42	0,0049		
28	Zeitungen/ Zeitschriften	A.6	3	8.498	3	0,0004		
29	Haushaltswaren	A.21	5	8.498	5	0,0006		
30	Zoobedarf	B.27	7	8.498	7	0,0009		200
31	Aktionsfläche	Alle	170	8.498	179	0,0210		
32	ungenutzte Verkaufsfläche 48 m ² wurde zu Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränke in Getränkemärkten zugerechnet (A.1)			8.498				
33			1.182	8.498	1.241	0,1460	0,0146	
34								
35								
36	Sondergebiet SO 4.1 3.319 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
37	Sortimente							
38	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	270	3.319	284	0,0854		
39	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	275	3.319	289	0,0870		
40	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	320	3.319	336	0,1012		
41	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	160	3.319	168	0,0506		200
42	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	15	3.319	16	0,0047		200
43			1.040	3.319	1.092	0,3290	0,0329	
44								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 3

	A	B	C	D	E	F	G	H
45								
46	Sondergebiet SO 4.2 1.474 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
47	Sortimente							
48	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	70	1.474	74	0,0499		
49	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	568	1.474	596	0,4046		
50	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	25	1.474	26	0,0178		
51	Haushaltswaren	A.21	25	1.474	26	0,0178		
52	Zoobedarf	B.27	10	1.474	11	0,0071		200
53			698	1.474	733	0,4972	0,0497	
54								

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 4

	A	B	C	D	E	F	G	H
55								
56	Sondergebiet SO 5 15.882 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
57	Sortimente							
58	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	5	15.882	5	0,0003		
59	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	250	15.882	263	0,0165		
60	Fahrräder und Zubehör	A.15	1.999	15.882	2.099	0,1322		
61	Foto/ Video und Zubehör	A.16	50	15.882	53	0,0033		
62	Geschenkartikel	A.17	230	15.882	242	0,0152		
63	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	60	15.882	63	0,0040		
64	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	530	15.882	557	0,0350		
65	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	215	15.882	226	0,0142		
66	Haushaltswaren	A.21	250	15.882	263	0,0165		
67	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	682	15.882	716	0,0451		
68	Kunstgegenstände	A.25	50	15.882	53	0,0033		
69	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	255	15.882	268	0,0169		
70	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	5	15.882	5	0,0003		
71	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	420	15.882	441	0,0278		1.000
72	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	50	15.882	53	0,0033		800
73	Bodenbeläge, Fliesen	B.3, B.4	490	15.882	515	0,0324		200
74	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	35	15.882	37	0,0023		800
75	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	40	15.882	42	0,0026		200
76	Installationsmaterial	B.15	50	15.882	53	0,0033		200
77	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	80	15.882	84	0,0053		200
78	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	200	15.882	210	0,0132		200
79	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	5.415	15.882	5.686	0,3580		2.000
80	Teppiche	B.26	240	15.882	252	0,0159		200
81			11.601	15.882	12.181	0,7670	0,0767	
82								

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 6

	A	B	C	D	E	F	G	H
99								
100	Sondergebiet SO 8 16.075 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
101	Sortimente							
102	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	250	16.075	263	0,0163		
103	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	180	16.075	189	0,0118		
104	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	5	16.075	5	0,0003		
105	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	35	16.075	37	0,0023		
106	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	10	16.075	11	0,0007		
107	Bilder, Rahmen	A.9	20	16.075	21	0,0013		
108	Geschenkartikel	A.17	30	16.075	32	0,0020		
109	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	30	16.075	32	0,0020		
110	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	1.095	16.075	1.150	0,0715		
111	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	83	16.075	87	0,0054		
112	Haushaltswaren	A.21	158	16.075	166	0,0103		
113	Kunstgegenstände, Kunstgewerbe	A.24	20	16.075	21	0,0013		
114	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	70	16.075	74	0,0046		
115	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	5	16.075	5	0,0003		
116	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	625	16.075	656	0,0408		1.000
117	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	100	16.075	105	0,0065		800
118	Bodenbeläge, Fliesen	B.3, B4	630	16.075	662	0,0412		200
119	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	225	16.075	236	0,0147		800
120	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	15	16.075	16	0,0010		200
121	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	280	16.075	294	0,0183		200
122	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	510	16.075	536	0,0333		2.000
123	Teppiche	B.26	550	16.075	578	0,0359		200
124	Zoobedarf	B.27	35	16.075	37	0,0023		200
125			4.961	16.075	5.209	0,3240	0,0324	
126								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 7

	A	B	C	D	E	F	G	H
127								
128	Sondergebiet SO 9 13.958 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
129	Sortimente							
130	Bilder, Rahmen	A.9	90	13.958	95	0,0068		
131	Geschenkartikel	A.17	40	13.958	42	0,0030		
132	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	30	13.958	32	0,0023		
133	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	560	13.958	588	0,0421		
134	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	30	13.958	32	0,0023		
135	Haushaltswaren	A.21	140	13.958	147	0,0105		
136	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	155	13.958	163	0,0117		1.000
137	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	35	13.958	37	0,0026		800
138	Bodenbeläge, Fliesen	B.3, B.4	70	13.958	74	0,0053		200
139	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	50	13.958	53	0,0038		800
140	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	160	13.958	168	0,0120		200
141	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	4.548	13.958	4.775	0,3421		2.000
142	Teppiche	B.26	160	13.958	168	0,0120		200
143	ungenutzte Verkaufsfläche Roller	B.x	79	13.958	83	0,0059		
144			6.147	13.958	6.454	0,4624	0,0462	
145								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 10

	A	B	C	D	E	F	G	H
191								
192	Sondergebiet SO 12 2.581 m²							
193	Tankstelle							
194								
195								
196	Sondergebiet SO 13.1 6.776 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
197	Sortimente							
198	Geschenkartikel	A.17	50	6.776	53	0,0077		
199	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	360	6.776	378	0,0558		
200	Haushaltswaren	A.21	40	6.776	42	0,0062		
201	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	5	6.776	5	0,0008		
202	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	974	6.776	1.023	0,1509		2.000
203			1.429	6.776	1.500	0,2214	0,0221	
204								
205								
206	Sondergebiet SO 13.2 5.528 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
207	Sortimente							
208	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	1.275	5.528	1.339	0,2422		
209	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	25	5.528	26	0,0047		
210			1.300	5.528	1.365	0,2469	0,0247	
211								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 12

	A	B	C	D	E	F	G	H
237								
238	Sondergebiet SO 13.4 3.463 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
239	Sortimente							
240	Zoobedarf	B.27	1.200	3.463	1.260	0,3638		200
241			1.200	3.463	1.260	0,3638	0,0364	
242								

**Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)**

Stand 18.11.2020

Seite 13

	A	B	C	D	E	F	G	H
243								
244	Sondergebiet SO 13.5 4.264 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
245	Sortimente							
246	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	620	4.264	651	0,1527		
247	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	110	4.264	116	0,0271		
248	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	20	4.264	21	0,0049		
249	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	220	4.264	231	0,0542		
250	Bilder u. Rahmen	A.9	10	4.264	11	0,0025		
251	Fahrräder und Zubehör	A.15	30	4.264	32	0,0074		
252	Geschenkartikel	A.17	80	4.264	84	0,0197		
253	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	80	4.264	84	0,0197		
254	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	120	4.264	126	0,0295		
255	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	20	4.264	21	0,0049		
256	Haushaltswaren	A.21	350	4.264	368	0,0862		
257	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	250	4.264	263	0,0616		
258	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	80	4.264	84	0,0197		
259	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	160	4.264	168	0,0394		1.000
260	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	1.030	4.264	1.082	0,2536		800
261	Installationsmaterial	B.15	30	4.264	32	0,0074		200
262	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	40	4.264	42	0,0098		200
263	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	10	4.264	11	0,0025		200
264	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	40	4.264	42	0,0098		2.000
265	Teppiche	B.26	10	4.264	11	0,0025		200
266	Zoobedarf	B.27	88	4.264	92	0,0217		200
267	Aktionsfläche		400	4.264	420	0,0985		
268			3.798	4.264	3.988	0,9352	0,0935	
269								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 15

	A	B	C	D	E	F	G	H
287								
288	Sondergebiet SO 15 2.852 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
289	Sortimente							
290	Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke)	A.1	25	2.852	26	0,0092		
291	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	281	2.852	295	0,1035		
292	Geschenkartikel	A.17	445	2.852	467	0,1638		
293	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	80	2.852	84	0,0295		
294	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	60	2.852	63	0,0221		
295	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	5	2.852	5	0,0018		
296	Haushaltswaren	A.21	30	2.852	32	0,0110		
297	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	75	2.852	79	0,0276		
298	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	10	2.852	11	0,0037		
299	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	10	2.852	11	0,0037		
300	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren	A.31	5	2.852	5	0,0018		
301			1.026	2.852	1.077	0,3777	0,0378	
302								
303								
304								
305	Sondergebiet SO 16.1 4.330 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
306	Sortimente							
307	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	60	4.330	63	0,0145		
308	Bilder u. Rahmen	A.9	20	4.330	21	0,0048		
309	Geschenkartikel	A.17	25	4.330	26	0,0061		
310	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	568	4.330	596	0,1377		
311	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	30	4.330	32	0,0073		200
312	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	1.155	4.330	1.213	0,2801		2.000
313			1.858	4.330	1.951	0,4506	0,0451	
314								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 16

	A	B	C	D	E	F	G	H
315								
316	Sondergebiet SO 16.2 2.198 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
317	Sortimente							
318	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	30	2.198	32	0,0143		
319	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	12	2.198	13	0,0057		
320	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	48	2.198	50	0,0229		
321	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	18	2.198	19	0,0086		
322	Geschenkartikel	A.17	162	2.198	170	0,0774		
323	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	48	2.198	50	0,0229		
324	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	66	2.198	69	0,0315		
325	Haushaltswaren	A.21	320	2.198	336	0,1529		
326	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	24	2.198	25	0,0115		
327	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	60	2.198	63	0,0287		
328			788	2.198	827	0,3764	0,0376	
329								
330								
331	Sondergebiet SO 16.3 3.909 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
332	Sortimente							
333	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	40	3.909	42	0,0107		
334	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	10	3.909	11	0,0027		
335	Bücher/ Antiquariat	A.11	60	3.909	63	0,0161		
336	Geschenkartikel	A.17	25	3.909	26	0,0067		
337	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	90	3.909	95	0,0242		
338	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	1.070	3.909	1.124	0,2874		
339			1.295	3.909	1.360	0,3479	0,0348	
340								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 17

	A	B	C	D	E	F	G	H
341								
342	Sondergebiet SO 16.4 6.387 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
343	Sortimente							
344	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	5	6.387	5	0,0008		
345	Fahrräder und Zubehör	A.15	5	6.387	5	0,0008		
346	Haushaltswaren	A.21	5	6.387	5	0,0008		
347	Stoffe, Wolle und Zubehör	A.32	470	6.387	494	0,0773		
348	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	497	6.387	522	0,0817		1.000
349	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	25	6.387	26	0,0041		800
350	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	259	6.387	272	0,0426		800
351	Installationsmaterial	B.15	10	6.387	11	0,0016		200
352	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	35	6.387	37	0,0058		200
353	Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper	B.18	5	6.387	5	0,0008		200
354	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	350	6.387	368	0,0575		2.000
355	Nähmaschinen und Zubehör	B.24	180	6.387	189	0,0296		100
356	Ungenutzte VKF insgesamt 1.190 m ² . davon wurden 470 m ² zu Stoffe (A.32), 340 m ² zu Möbel (B.21) und 380 m ² zu Nähmaschinen (B.24) zugerechnet	B.x	200	6.387	210	0,0329		
357			2.046	6.387	2.148	0,3364	0,0336	
358								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 18

	A	B	C	D	E	F	G	H
359								
360	Sondergebiet SO 17 11.962 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
361	Sortimente							
362	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	546	11.962	573	0,0479		
363	Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik	A.8	1.530	11.962	1.607	0,1343		
364	Foto/ Video und Zubehör	A.16	100	11.962	105	0,0088		
365	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	390	11.962	410	0,0342		
366	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	510	11.962	536	0,0448		
367	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	10	11.962	11	0,0009		
368	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	160	11.962	168	0,0140		
369	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	210	11.962	221	0,0184		200
370	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	1.900	11.962	1.995	0,1668		2.000
371			5.356	11.962	5.624	0,4701	0,0470	
372								
373								
374	Sondergebiet SO 19 12.410 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
375	Sortimente							
376	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	4.952	12.410	5.200	0,4190		
377	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	60	12.410	63	0,0051		
378	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schuhe)	A.28	859	12.410	902	0,0727		
379	Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte	A.30	1.447	12.410	1.519	0,1224		
380	Leerstand im CB-Modemarkt 427 m ² (A7 zugerechnet)	A.7		12.410				
381			7.318	12.410	7.684	0,6192	0,0619	
382								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 21

	A	B	C	D	E	F	G	H
408								
409	Sondergebiet SO 22 7.082 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufsfläche	Gebietsgröße	Zulässige Gesamtverkaufsfläche	zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
410	Sortimente							
411	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten)	A.1	50	7.082	53	0,0074		
412	Drogerie/ Parfümerie	A.2 + A.23	10	7.082	11	0,0015		
413	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	A.3	45	7.082	47	0,0067		
414	Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren	A.7	4.084	7.082	4.288	0,6055		
415	Bücher/ Antiquariat	A.11	2	7.082	2	0,0003		
416	Fahrräder und Zubehör	A.15	15	7.082	16	0,0022		
417	Geschenkartikel	A.17	70	7.082	74	0,0104		
418	Glas/ Porzellan/ Keramik	A.18	20	7.082	21	0,0030		
419	Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen u. Zu	A.19	160	7.082	168	0,0237		
420	Haushaltselektrokleingeräte	A.20	15	7.082	16	0,0022		
421	Haushaltswaren	A.21	300	7.082	315	0,0445		
422	Optik/ Hörgeräteakustik/ Sanitätsbedarf	A.26	6	7.082	6	0,0009		
423	Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schu	A.28	175	7.082	184	0,0259		
424	Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf	A.29	110	7.082	116	0,0163		
425	Uhren/ Schmuck/ Silberwaren	A.31	10	7.082	11	0,0015		
426	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	5	7.082	5	0,0007		1.000
427	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	20	7.082	21	0,0030		800
428	Freilandpflanzen u. Gartenbedarf	B.10	40	7.082	42	0,0059		800
429	Installationsmaterial	B.15	5	7.082	5	0,0007		200
430	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	3.245	7.082	3.407	0,4811		2.000
431	ungenutzte Verkaufsfläche Adler 17 m ²	A.x	17	7.082	18	0,0025		
432			8.404	7.082	8.824	1,2460	0,1246	
433								

Verkaufsflächen und VKZ
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 22

	A	B	C	D	E	F	G	H
434								
435	Sondergebiet SO 23 3.588 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	genehmigte Verkaufs- fläche	Gebietsgr öße	Zulässige Gesamtverkaufs- fläche	zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)	auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Umnutzungswert in m² gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)
436	Sortimente							
437	Erotikartikel	A.14	145	3.588	152	0,0424		
438	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	385	3.588	404	0,1127		
439			530	3.588	557	0,1551	0,0155	
440								

	A	B	C	D	E	F	G
3	Sondergebiet SO 1 16.018 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
4	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
5	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	16.018	0,0624		
6	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	16.018	0,0499		
7	Bodenbeläge	B.3	200	16.018	0,0125		
8	Boote und Zubehör	B.5	800	16.018	0,0499		
9	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	16.018	0,0125		
10	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	16.018	0,0125		
11	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	16.018	0,0125		
12	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	16.018	0,0125		
13	Fliesen	B.4	200	16.018	0,0125		
14	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	16.018	0,0499		
15	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	16.018	0,0125		
16	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	16.018	0,0125		
17	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	16.018	0,0250		
18	Holz	B.14	1.000	16.018	0,0624		
19	Installationsmaterial	B.15	200	16.018	0,0125		
20	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	16.018	0,0125		
21	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	16.018	0,0125		
22	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	16.018	0,0125		
23	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	16.018	0,0125		
24	Matratzen	B.19	200	16.018	0,0125		
25	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	16.018	0,1249		
26	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	16.018	0,0624		
27	Motorradbedarf	B.23	200	16.018	0,0125		
28	Nähmaschinen	B.24	100	16.018	0,0062		
29	Rolläden und Markisen	B.25	400	16.018	0,0250		
30	Teppiche	B.26	200	16.018	0,0125		
31	Zoobedarf	B.27	200	16.018	0,0125		
32			11.700	16.018	0,7304	6.754	0,4217
33							
34	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7304 wird begrenzt auf 6.754 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4217.						

	A	B	C	D	E	F	G
35							
36	Sondergebiet SO 2 3.306 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
37	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
38	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.306	0,3025		
39	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.306	0,2420		
40	Bodenbeläge	B.3	200	3.306	0,0605		
41	Boote und Zubehör	B.5	800	3.306	0,2420		
42	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.306	0,0605		
43	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.306	0,0605		
44	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.306	0,0605		
45	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.306	0,0605		
46	Fliesen	B.4	200	3.306	0,0605		
47	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.306	0,2420		
48	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.306	0,0605		
49	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	3.306	0,0605		
50	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.306	0,1210		
51	Holz	B.14	1.000	3.306	0,3025		
52	Installationsmaterial	B.15	200	3.306	0,0605		
53	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.306	0,0605		
54	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.306	0,0605		
55	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.306	0,0605		
56	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.306	0,0605		
57	Matratzen	B.19	200	3.306	0,0605		
58	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.306	0,6050		
59	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.306	0,3025		
60	Motorradbedarf	B.23	200	3.306	0,0605		
61	Nähmaschinen	B.24	100	3.306	0,0302		
62	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.306	0,1210		
63	Teppiche	B.26	200	3.306	0,0605		
64	Zoobedarf	B.27	200	3.306	0,0605		
65			11.700	3.306	3,5390	861	0,2604
66							
67	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5390 wird begrenzt auf 861 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.						

	A	B	C	D	E	F	G
68							
69	Sondergebiet SO 3 8.498 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
70	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
71	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	8.498	0,1177		
72	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	8.498	0,0941		
73	Bodenbeläge	B.3	200	8.498	0,0235		
74	Boote und Zubehör	B.5	800	8.498	0,0941		
75	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	8.498	0,0235		
76	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	8.498	0,0235		
77	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	8.498	0,0235		
78	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	8.498	0,0235		
79	Fliesen	B.4	200	8.498	0,0235		
80	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	8.498	0,0941		
81	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	8.498	0,0235		
82	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	8.498	0,0235		
83	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	8.498	0,0471		
84	Holz	B.14	1.000	8.498	0,1177		
85	Installationsmaterial	B.15	200	8.498	0,0235		
86	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	8.498	0,0235		
87	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	8.498	0,0235		
88	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	8.498	0,0235		
89	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	8.498	0,0235		
90	Matratzen	B.19	200	8.498	0,0235		
91	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	8.498	0,2353		
92	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	8.498	0,1177		
93	Motorradbedarf	B.23	200	8.498	0,0235		
94	Nähmaschinen	B.24	100	8.498	0,0118		
95	Rolläden und Markisen	B.25	400	8.498	0,0471		
96	Teppiche	B.26	200	8.498	0,0235		
97	Zoobedarf	B.27	200	8.498	0,0235		
98			11.700	8.498	1,3768	1.241	0,1460
99							
100	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,3768 wird begrenzt auf 1.241 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.						

Verkaufsflächen und VKZ / Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente
Basis LandCad-Daten

Stand 18.11.2020

Seite 4

	A	B	C	D	E	F	G
101							
102	Sondergebiet SO 4.1 3.319 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
103	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
104	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.319	0,3013		
105	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.319	0,2410		
106	Bodenbeläge	B.3	200	3.319	0,0603		
107	Boote und Zubehör	B.5	800	3.319	0,2410		
108	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.319	0,0603		
109	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.319	0,0603		
110	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.319	0,0603		
111	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.319	0,0603		
112	Fliesen	B.4	200	3.319	0,0603		
113	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.319	0,2410		
114	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.319	0,0603		
115	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.319	0,0603		
116	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.319	0,1205		
117	Holz	B.14	1.000	3.319	0,3013		
118	Installationsmaterial	B.15	200	3.319	0,0603		
119	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.319	0,0603		
120	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.319	0,0603		
121	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.319	0,0603		
122	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.319	0,0603		
123	Matratzen	B.19	200	3.319	0,0603		
124	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.319	0,6026		
125	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.319	0,3013		
126	Motorradbedarf	B.23	200	3.319	0,0603		
127	Nähmaschinen	B.24	100	3.319	0,0301		
128	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.319	0,1205		
129	Teppiche	B.26	200	3.319	0,0603		
130	Zoobedarf	B.27	200	3.319	0,0603		
131			11.700	3.319	3,5252	1.092	0,3290
132							
133	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5252 wird begrenzt auf 1.092 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.						

	A	B	C	D	E	F	G
134							
135	Sondergebiet SO 4.2 1.474 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
136	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
137	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	1.474	0,6784		
138	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	1.474	0,5427		
139	Bodenbeläge	B.3	200	1.474	0,1357		
140	Boote und Zubehör	B.5	800	1.474	0,5427		
141	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	1.474	0,1357		
142	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	1.474	0,1357		
143	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	1.474	0,1357		
144	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	1.474	0,1357		
145	Fliesen	B.4	200	1.474	0,1357		
146	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	1.474	0,5427		
147	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	1.474	0,1357		
148	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	1.474	0,1357		
149	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	1.474	0,2714		
150	Holz	B.14	1.000	1.474	0,6784		
151	Installationsmaterial	B.15	200	1.474	0,1357		
152	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	1.474	0,1357		
153	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	1.474	0,1357		
154	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	1.474	0,1357		
155	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	1.474	0,1357		
156	Matratzen	B.19	200	1.474	0,1357		
157	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	1.474	1,3569		
158	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	1.474	0,6784		
159	Motorradbedarf	B.23	200	1.474	0,1357		
160	Nähmaschinen	B.24	100	1.474	0,0678		
161	Rolläden und Markisen	B.25	400	1.474	0,2714		
162	Teppiche	B.26	200	1.474	0,1357		
163	Zoobedarf	B.27	200	1.474	0,1357		
164			11.700	1.474	7,9376	733	0,4973
165							
166	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 7,9376 wird begrenzt auf 733 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4973.						

	A	B	C	D	E	F	G
167							
168	Sondergebiet SO 5 15.882 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
169	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
170	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	15.882	0,0630		
171	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	15.882	0,0504		
172	Bodenbeläge	B.3	200	15.882	0,0126		
173	Boote und Zubehör	B.5	800	15.882	0,0504		
174	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	15.882	0,0126		
175	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	15.882	0,0126		
176	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	15.882	0,0126		
177	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	15.882	0,0126		
178	Fliesen	B.4	200	15.882	0,0126		
179	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	15.882	0,0504		
180	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	15.882	0,0126		
181	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	15.882	0,0126		
182	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	15.882	0,0252		
183	Holz	B.14	1.000	15.882	0,0630		
184	Installationsmaterial	B.15	200	15.882	0,0126		
185	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	15.882	0,0126		
186	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	15.882	0,0126		
187	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	15.882	0,0126		
188	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	15.882	0,0126		
189	Matratzen	B.19	200	15.882	0,0126		
190	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	15.882	0,1259		
191	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	15.882	0,0630		
192	Motorradbedarf	B.23	200	15.882	0,0126		
193	Nähmaschinen	B.24	100	15.882	0,0063		
194	Rolläden und Markisen	B.25	400	15.882	0,0252		
195	Teppiche	B.26	200	15.882	0,0126		
196	Zoobedarf	B.27	200	15.882	0,0126		
197			11.700	15.882	0,7367	12.181	0,7670
198							
199	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7367 wird begrenzt auf 12.181 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.						

	A	B	C	D	E	F	G
200							
201	Sondergebiet SO 6 6.649 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
202	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
203	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.649	0,1504		
204	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.649	0,1203		
205	Bodenbeläge	B.3	200	6.649	0,0301		
206	Boote und Zubehör	B.5	800	6.649	0,1203		
207	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.649	0,0301		
208	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.649	0,0301		
209	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.649	0,0301		
210	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.649	0,0301		
211	Fliesen	B.4	200	6.649	0,0301		
212	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.649	0,1203		
213	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.649	0,0301		
214	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	6.649	0,0301		
215	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.649	0,0602		
216	Holz	B.14	1.000	6.649	0,1504		
217	Installationsmaterial	B.15	200	6.649	0,0301		
218	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.649	0,0301		
219	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.649	0,0301		
220	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.649	0,0301		
221	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.649	0,0301		
222	Matratzen	B.19	200	6.649	0,0301		
223	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.649	0,3008		
224	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.649	0,1504		
225	Motorradbedarf	B.23	200	6.649	0,0301		
226	Nähmaschinen	B.24	100	6.649	0,0150		
227	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.649	0,0602		
228	Teppiche	B.26	200	6.649	0,0301		
229	Zoobedarf	B.27	200	6.649	0,0301		
230			11.700	6.649	1,7597	2.592	0,3898
231							
232	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7597 wird begrenzt auf 2.592 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.						

	A	B	C	D	E	F	G
233							
234	Sondergebiet SO 7 2.499 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
235	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
236	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.499	0,4002		
237	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.499	0,3201		
238	Bodenbeläge	B.3	200	2.499	0,0800		
239	Boote und Zubehör	B.5	800	2.499	0,3201		
240	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.499	0,0800		
241	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.499	0,0800		
242	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.499	0,0800		
243	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.499	0,0800		
244	Fliesen	B.4	200	2.499	0,0800		
245	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.499	0,3201		
246	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.499	0,0800		
247	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.499	0,0800		
248	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.499	0,1601		
249	Holz	B.14	1.000	2.499	0,4002		
250	Installationsmaterial	B.15	200	2.499	0,0800		
251	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.499	0,0800		
252	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.499	0,0800		
253	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.499	0,0800		
254	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.499	0,0800		
255	Matratzen	B.19	200	2.499	0,0800		
256	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.499	0,8003		
257	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.499	0,4002		
258	Motorradbedarf	B.23	200	2.499	0,0800		
259	Nähmaschinen	B.24	100	2.499	0,0400		
260	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.499	0,1601		
261	Teppiche	B.26	200	2.499	0,0800		
262	Zoobedarf	B.27	200	2.499	0,0800		
263			11.700	2.499	4,6819	835	0,3341
264							
265	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,6819 wird begrenzt auf 835 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.						

	A	B	C	D	E	F	G
266							
267	Sondergebiet SO 8 16075 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
268	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
269	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	16.075	0,0622		
270	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	16.075	0,0498		
271	Bodenbeläge	B.3	200	16.075	0,0124		
272	Boote und Zubehör	B.5	800	16.075	0,0498		
273	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	16.075	0,0124		
274	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	16.075	0,0124		
275	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	16.075	0,0124		
276	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	16.075	0,0124		
277	Fliesen	B.4	200	16.075	0,0124		
278	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	16.075	0,0498		
279	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	16.075	0,0124		
280	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	16.075	0,0124		
281	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	16.075	0,0249		
282	Holz	B.14	1.000	16.075	0,0622		
283	Installationsmaterial	B.15	200	16.075	0,0124		
284	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	16.075	0,0124		
285	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	16.075	0,0124		
286	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	16.075	0,0124		
287	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	16.075	0,0124		
288	Matratzen	B.19	200	16.075	0,0124		
289	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	16.075	0,1244		
290	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	16.075	0,0622		
291	Motorradbedarf	B.23	200	16.075	0,0124		
292	Nähmaschinen	B.24	100	16.075	0,0062		
293	Rolläden und Markisen	B.25	400	16.075	0,0249		
294	Teppiche	B.26	200	16.075	0,0124		
295	Zoobedarf	B.27	200	16.075	0,0124		
296			11.700	16.075	0,7278	5.209	0,3240
297							
298	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7278 wird begrenzt auf 5.209 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.						

	A	B	C	D	E	F	G
299							
300	Sondergebiet SO 9 13.958 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
301	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
302	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	13.958	0,0716		
303	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	13.958	0,0573		
304	Bodenbeläge	B.3	200	13.958	0,0143		
305	Boote und Zubehör	B.5	800	13.958	0,0573		
306	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	13.958	0,0143		
307	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	13.958	0,0143		
308	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	13.958	0,0143		
309	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	13.958	0,0143		
310	Fliesen	B.4	200	13.958	0,0143		
311	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	13.958	0,0573		
312	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	13.958	0,0143		
313	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	13.958	0,0143		
314	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	13.958	0,0287		
315	Holz	B.14	1.000	13.958	0,0716		
316	Installationsmaterial	B.15	200	13.958	0,0143		
317	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	13.958	0,0143		
318	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	13.958	0,0143		
319	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	13.958	0,0143		
320	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	13.958	0,0143		
321	Matratzen	B.19	200	13.958	0,0143		
322	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	13.958	0,1433		
323	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	13.958	0,0716		
324	Motorradbedarf	B.23	200	13.958	0,0143		
325	Nähmaschinen	B.24	100	13.958	0,0072		
326	Rolläden und Markisen	B.25	400	13.958	0,0287		
327	Teppiche	B.26	200	13.958	0,0143		
328	Zoobedarf	B.27	200	13.958	0,0143		
329			11.700	13.958	0,8382	6.454	0,4624
330							
331	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,8382 wird begrenzt auf 6.454 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.						

	A	B	C	D	E	F	G
332							
333	Sondergebiet SO 10.1 36.835 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
334	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
335	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	36.835	0,0271		
336	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	36.835	0,0217		
337	Bodenbeläge	B.3	200	36.835	0,0054		
338	Boote und Zubehör	B.5	800	36.835	0,0217		
339	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	36.835	0,0054		
340	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	36.835	0,0054		
341	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	36.835	0,0054		
342	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	36.835	0,0054		
343	Fliesen	B.4	200	36.835	0,0054		
344	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	36.835	0,0217		
345	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	36.835	0,0054		
346	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	36.835	0,0054		
347	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	36.835	0,0109		
348	Holz	B.14	1.000	36.835	0,0271		
349	Installationsmaterial	B.15	200	36.835	0,0054		
350	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	36.835	0,0054		
351	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	36.835	0,0054		
352	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	36.835	0,0054		
353	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	36.835	0,0054		
354	Matratzen	B.19	200	36.835	0,0054		
355	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	36.835	0,0543		
356	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	36.835	0,0271		
357	Motorradbedarf	B.23	200	36.835	0,0054		
358	Nähmaschinen	B.24	100	36.835	0,0027		
359	Rolläden und Markisen	B.25	400	36.835	0,0109		
360	Teppiche	B.26	200	36.835	0,0054		
361	Zoobedarf	B.27	200	36.835	0,0054		
362			11.700	36.835	0,3176	9.047	0,2456
363							
364	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,3176 wird begrenzt auf 9.047 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.						

	A	B	C	D	E	F	G
365							
366	Sondergebiet SO 10.2 5.213 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
367	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
368	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.213	0,1918		
369	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.213	0,1535		
370	Bodenbeläge	B.3	200	5.213	0,0384		
371	Boote und Zubehör	B.5	800	5.213	0,1535		
372	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.213	0,0384		
373	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.213	0,0384		
374	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.213	0,0384		
375	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.213	0,0384		
376	Fliesen	B.4	200	5.213	0,0384		
377	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.213	0,1535		
378	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.213	0,0384		
379	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	5.213	0,0384		
380	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.213	0,0767		
381	Holz	B.14	1.000	5.213	0,1918		
382	Installationsmaterial	B.15	200	5.213	0,0384		
383	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.213	0,0384		
384	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.213	0,0384		
385	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.213	0,0384		
386	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.213	0,0384		
387	Matratzen	B.19	200	5.213	0,0384		
388	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.213	0,3837		
389	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.213	0,1918		
390	Motorradbedarf	B.23	200	5.213	0,0384		
391	Nähmaschinen	B.24	100	5.213	0,0192		
392	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.213	0,0767		
393	Teppiche	B.26	200	5.213	0,0384		
394	Zoobedarf	B.27	200	5.213	0,0384		
395			11.700	5.213	2,2444	4.064	0,7795
396							
397	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795.						
398							

	A	B	C	D	E	F	G
399							
400	Sondergebiet SO 11 5.093 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
401	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
402	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.093	0,1963		
403	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.093	0,1571		
404	Bodenbeläge	B.3	200	5.093	0,0393		
405	Boote und Zubehör	B.5	800	5.093	0,1571		
406	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.093	0,0393		
407	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.093	0,0393		
408	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.093	0,0393		
409	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.093	0,0393		
410	Fliesen	B.4	200	5.093	0,0393		
411	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.093	0,1571		
412	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.093	0,0393		
413	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	5.093	0,0393		
414	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.093	0,0785		
415	Holz	B.14	1.000	5.093	0,1963		
416	Installationsmaterial	B.15	200	5.093	0,0393		
417	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.093	0,0393		
418	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.093	0,0393		
419	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.093	0,0393		
420	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.093	0,0393		
421	Matratzen	B.19	200	5.093	0,0393		
422	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.093	0,3927		
423	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.093	0,1963		
424	Motorradbedarf	B.23	200	5.093	0,0393		
425	Nähmaschinen	B.24	100	5.093	0,0196		
426	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.093	0,0785		
427	Teppiche	B.26	200	5.093	0,0393		
428	Zoobedarf	B.27	200	5.093	0,0393		
429			11.700	5.093	2,2973	1.155	0,2268
430							
431	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.						

	A	B	C	D	E	F	G
432							
433	Sondergebiet SO 13.1 6.776 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
434	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
435	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.776	0,1476		
436	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.776	0,1181		
437	Bodenbeläge	B.3	200	6.776	0,0295		
438	Boote und Zubehör	B.5	800	6.776	0,1181		
439	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.776	0,0295		
440	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.776	0,0295		
441	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.776	0,0295		
442	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.776	0,0295		
443	Fliesen	B.4	200	6.776	0,0295		
444	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.776	0,1181		
445	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.776	0,0295		
446	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	6.776	0,0295		
447	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.776	0,0590		
448	Holz	B.14	1.000	6.776	0,1476		
449	Installationsmaterial	B.15	200	6.776	0,0295		
450	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.776	0,0295		
451	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.776	0,0295		
452	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.776	0,0295		
453	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.776	0,0295		
454	Matratzen	B.19	200	6.776	0,0295		
455	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.776	0,2952		
456	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.776	0,1476		
457	Motorradbedarf	B.23	200	6.776	0,0295		
458	Nähmaschinen	B.24	100	6.776	0,0148		
459	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.776	0,0590		
460	Teppiche	B.26	200	6.776	0,0295		
461	Zoobedarf	B.27	200	6.776	0,0295		
462			11.700	6.776	1,7267	1.500	0,2214
463							
464	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7267 wird begrenzt auf 1.500 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.						

	A	B	C	D	E	F	G
465							
466	Sondergebiet SO 13.2 5.528 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
467	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
468	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	5.528	0,1809		
469	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	5.528	0,1447		
470	Bodenbeläge	B.3	200	5.528	0,0362		
471	Boote und Zubehör	B.5	800	5.528	0,1447		
472	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	5.528	0,0362		
473	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	5.528	0,0362		
474	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	5.528	0,0362		
475	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	5.528	0,0362		
476	Fliesen	B.4	200	5.528	0,0362		
477	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	5.528	0,1447		
478	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	5.528	0,0362		
479	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	5.528	0,0362		
480	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	5.528	0,0724		
481	Holz	B.14	1.000	5.528	0,1809		
482	Installationsmaterial	B.15	200	5.528	0,0362		
483	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	5.528	0,0362		
484	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	5.528	0,0362		
485	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	5.528	0,0362		
486	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	5.528	0,0362		
487	Matratzen	B.19	200	5.528	0,0362		
488	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	5.528	0,3618		
489	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	5.528	0,1809		
490	Motorradbedarf	B.23	200	5.528	0,0362		
491	Nähmaschinen	B.24	100	5.528	0,0181		
492	Rolläden und Markisen	B.25	400	5.528	0,0724		
493	Teppiche	B.26	200	5.528	0,0362		
494	Zoobedarf	B.27	200	5.528	0,0362		
495			11.700	5.528	2,1165	1.365	0,2469
496							
497	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,1165 wird begrenzt auf 1.365 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.						

	A	B	C	D	E	F	G
498							
499	Sondergebiet SO 13.3 10.008 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
500	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
501	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	10.008	0,0999		
502	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	10.008	0,0799		
503	Bodenbeläge	B.3	200	10.008	0,0200		
504	Boote und Zubehör	B.5	800	10.008	0,0799		
505	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	10.008	0,0200		
506	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	10.008	0,0200		
507	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	10.008	0,0200		
508	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	10.008	0,0200		
509	Fliesen	B.4	200	10.008	0,0200		
510	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	10.008	0,0799		
511	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	10.008	0,0200		
512	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	10.008	0,0200		
513	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	10.008	0,0400		
514	Holz	B.14	1.000	10.008	0,0999		
515	Installationsmaterial	B.15	200	10.008	0,0200		
516	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	10.008	0,0200		
517	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	10.008	0,0200		
518	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	10.008	0,0200		
519	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	10.008	0,0200		
520	Matratzen	B.19	200	10.008	0,0200		
521	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	10.008	0,1998		
522	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	10.008	0,0999		
523	Motorradbedarf	B.23	200	10.008	0,0200		
524	Nähmaschinen	B.24	100	10.008	0,0100		
525	Rolläden und Markisen	B.25	400	10.008	0,0400		
526	Teppiche	B.26	200	10.008	0,0200		
527	Zoobedarf	B.27	200	10.008	0,0200		
528			11.700	10.008	1,1691	3.738	0,3735
529							
530	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,1691 wird begrenzt auf 3.738 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735.						

	A	B	C	D	E	F	G
531							
532	Sondergebiet SO 13.4 3.463 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
533	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
534	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.463	0,2888		
535	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.463	0,2310		
536	Bodenbeläge	B.3	200	3.463	0,0578		
537	Boote und Zubehör	B.5	800	3.463	0,2310		
538	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.463	0,0578		
539	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.463	0,0578		
540	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.463	0,0578		
541	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.463	0,0578		
542	Fliesen	B.4	200	3.463	0,0578		
543	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.463	0,2310		
544	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.463	0,0578		
545	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.463	0,0578		
546	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.463	0,1155		
547	Holz	B.14	1.000	3.463	0,2888		
548	Installationsmaterial	B.15	200	3.463	0,0578		
549	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.463	0,0578		
550	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.463	0,0578		
551	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.463	0,0578		
552	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.463	0,0578		
553	Matratzen	B.19	200	3.463	0,0578		
554	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.463	0,5775		
555	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.463	0,2888		
556	Motorradbedarf	B.23	200	3.463	0,0578		
557	Nähmaschinen	B.24	100	3.463	0,0289		
558	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.463	0,1155		
559	Teppiche	B.26	200	3.463	0,0578		
560	Zoobedarf	B.27	200	3.463	0,0578		
561			11.700	3.463	3,3786	1.260	0,3638
562							
563	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,3786 wird begrenzt auf 1.260 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.						

	A	B	C	D	E	F	G
564							
565	Sondergebiet SO 13.5 4.264 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
566	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
567	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.264	0,2345		
568	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.264	0,1876		
569	Bodenbeläge	B.3	200	4.264	0,0469		
570	Boote und Zubehör	B.5	800	4.264	0,1876		
571	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.264	0,0469		
572	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.264	0,0469		
573	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.264	0,0469		
574	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.264	0,0469		
575	Fliesen	B.4	200	4.264	0,0469		
576	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.264	0,1876		
577	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.264	0,0469		
578	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.264	0,0469		
579	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.264	0,0938		
580	Holz	B.14	1.000	4.264	0,2345		
581	Installationsmaterial	B.15	200	4.264	0,0469		
582	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.264	0,0469		
583	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.264	0,0469		
584	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.264	0,0469		
585	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.264	0,0469		
586	Matratzen	B.19	200	4.264	0,0469		
587	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.264	0,4690		
588	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.264	0,2345		
589	Motorradbedarf	B.23	200	4.264	0,0469		
590	Nähmaschinen	B.24	100	4.264	0,0235		
591	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.264	0,0938		
592	Teppiche	B.26	200	4.264	0,0469		
593	Zoobedarf	B.27	200	4.264	0,0469		
594			11.700	4.264	2,7439	3.988	0,9352
595							
596	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 3.988 m ² Gesamtverkaufsfläche. Ds entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.						

	A	B	C	D	E	F	G
597							
598	Sondergebiet SO 13.6 2.036 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
599	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
600	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.036	0,4912		
601	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.036	0,3929		
602	Bodenbeläge	B.3	200	2.036	0,0982		
603	Boote und Zubehör	B.5	800	2.036	0,3929		
604	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.036	0,0982		
605	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.036	0,0982		
606	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.036	0,0982		
607	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.036	0,0982		
608	Fliesen	B.4	200	2.036	0,0982		
609	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.036	0,3929		
610	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.036	0,0982		
611	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.036	0,0982		
612	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.036	0,1965		
613	Holz	B.14	1.000	2.036	0,4912		
614	Installationsmaterial	B.15	200	2.036	0,0982		
615	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.036	0,0982		
616	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.036	0,0982		
617	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.036	0,0982		
618	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.036	0,0982		
619	Matratzen	B.19	200	2.036	0,0982		
620	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.036	0,9823		
621	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.036	0,4912		
622	Motorradbedarf	B.23	200	2.036	0,0982		
623	Nähmaschinen	B.24	100	2.036	0,0491		
624	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.036	0,1965		
625	Teppiche	B.26	200	2.036	0,0982		
626	Zoobedarf	B.27	200	2.036	0,0982		
627			11.700	2.036	5,7466	1.575	0,7736
628							
629	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,7466 wird begrenzt auf 1.575 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.						

	A	B	C	D	E	F	G
630							
631	Sondergebiet SO 14 4.887 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
632	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
633	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.887	0,2046		
634	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.887	0,1637		
635	Bodenbeläge	B.3	200	4.887	0,0409		
636	Boote und Zubehör	B.5	800	4.887	0,1637		
637	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.887	0,0409		
638	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.887	0,0409		
639	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.887	0,0409		
640	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.887	0,0409		
641	Fliesen	B.4	200	4.887	0,0409		
642	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.887	0,1637		
643	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.887	0,0409		
644	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.887	0,0409		
645	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.887	0,0818		
646	Holz	B.14	1.000	4.887	0,2046		
647	Installationsmaterial	B.15	200	4.887	0,0409		
648	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.887	0,0409		
649	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.887	0,0409		
650	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.887	0,0409		
651	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.887	0,0409		
652	Matratzen	B.19	200	4.887	0,0409		
653	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.887	0,4092		
654	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.887	0,2046		
655	Motorradbedarf	B.23	200	4.887	0,0409		
656	Nähmaschinen	B.24	100	4.887	0,0205		
657	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.887	0,0818		
658	Teppiche	B.26	200	4.887	0,0409		
659	Zoobedarf	B.27	200	4.887	0,0409		
660			11.700	4.887	2,3941	1.260	0,2578
661							
662	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,3941 wird begrenzt auf 1.260 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.						

	A	B	C	D	E	F	G
663							
664	Sondergebiet SO 15 2.852 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
665	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
666	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.852	0,3506		
667	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.852	0,2805		
668	Bodenbeläge	B.3	200	2.852	0,0701		
669	Boote und Zubehör	B.5	800	2.852	0,2805		
670	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.852	0,0701		
671	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.852	0,0701		
672	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.852	0,0701		
673	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.852	0,0701		
674	Fliesen	B.4	200	2.852	0,0701		
675	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.852	0,2805		
676	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.852	0,0701		
677	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	2.852	0,0701		
678	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.852	0,1403		
679	Holz	B.14	1.000	2.852	0,3506		
680	Installationsmaterial	B.15	200	2.852	0,0701		
681	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.852	0,0701		
682	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.852	0,0701		
683	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.852	0,0701		
684	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.852	0,0701		
685	Matratzen	B.19	200	2.852	0,0701		
686	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.852	0,7013		
687	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.852	0,3506		
688	Motorradbedarf	B.23	200	2.852	0,0701		
689	Nähmaschinen	B.24	100	2.852	0,0351		
690	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.852	0,1403		
691	Teppiche	B.26	200	2.852	0,0701		
692	Zoobedarf	B.27	200	2.852	0,0701		
693			11.700	2.852	4,1024	1,077	0,3777
694							
695	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,1024 wird begrenzt auf 1,077 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.						

	A	B	C	D	E	F	G
696							
697	Sondergebiet SO 16.1 4.330 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
698	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
699	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.330	0,2309		
700	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.330	0,1848		
701	Bodenbeläge	B.3	200	4.330	0,0462		
702	Boote und Zubehör	B.5	800	4.330	0,1848		
703	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.330	0,0462		
704	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.330	0,0462		
705	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.330	0,0462		
706	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.330	0,0462		
707	Fliesen	B.4	200	4.330	0,0462		
708	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.330	0,1848		
709	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.330	0,0462		
710	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.330	0,0462		
711	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.330	0,0924		
712	Holz	B.14	1.000	4.330	0,2309		
713	Installationsmaterial	B.15	200	4.330	0,0462		
714	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.330	0,0462		
715	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.330	0,0462		
716	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.330	0,0462		
717	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.330	0,0462		
718	Matratzen	B.19	200	4.330	0,0462		
719	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.330	0,4619		
720	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.330	0,2309		
721	Motorradbedarf	B.23	200	4.330	0,0462		
722	Nähmaschinen	B.24	100	4.330	0,0231		
723	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.330	0,0924		
724	Teppiche	B.26	200	4.330	0,0462		
725	Zoobedarf	B.27	200	4.330	0,0462		
726			11.700	4.330	2,7021	1.951	0,4506
727							
728	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7021 wird begrenzt auf 1.951 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.						

	A	B	C	D	E	F	G
729							
730	Sondergebiet SO 16.2 2.198 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
731	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
732	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.198	0,4550		
733	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.198	0,3640		
734	Bodenbeläge	B.3	200	2.198	0,0910		
735	Boote und Zubehör	B.5	800	2.198	0,3640		
736	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.198	0,0910		
737	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.198	0,0910		
738	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.198	0,0910		
739	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.198	0,0910		
740	Fliesen	B.4	200	2.198	0,0910		
741	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.198	0,3640		
742	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.198	0,0910		
743	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.198	0,0910		
744	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.198	0,1820		
745	Holz	B.14	1.000	2.198	0,4550		
746	Installationsmaterial	B.15	200	2.198	0,0910		
747	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.198	0,0910		
748	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.198	0,0910		
749	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.198	0,0910		
750	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.198	0,0910		
751	Matratzen	B.19	200	2.198	0,0910		
752	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.198	0,9099		
753	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.198	0,4550		
754	Motorradbedarf	B.23	200	2.198	0,0910		
755	Nähmaschinen	B.24	100	2.198	0,0455		
756	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.198	0,1820		
757	Teppiche	B.26	200	2.198	0,0910		
758	Zoobedarf	B.27	200	2.198	0,0910		
759			11.700	2.198	5,3230	827	0,3763
760							
761	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,3230 wird begrenzt auf 827 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.						

	A	B	C	D	E	F	G
762							
763	Sondergebiet SO 16.3 3.909 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
764	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
765	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.909	0,2558		
766	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.909	0,2047		
767	Bodenbeläge	B.3	200	3.909	0,0512		
768	Boote und Zubehör	B.5	800	3.909	0,2047		
769	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.909	0,0512		
770	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.909	0,0512		
771	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.909	0,0512		
772	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.909	0,0512		
773	Fliesen	B.4	200	3.909	0,0512		
774	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.909	0,2047		
775	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.909	0,0512		
776	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.909	0,0512		
777	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.909	0,1023		
778	Holz	B.14	1.000	3.909	0,2558		
779	Installationsmaterial	B.15	200	3.909	0,0512		
780	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.909	0,0512		
781	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.909	0,0512		
782	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.909	0,0512		
783	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.909	0,0512		
784	Matratzen	B.19	200	3.909	0,0512		
785	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.909	0,5116		
786	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.909	0,2558		
787	Motorradbedarf	B.23	200	3.909	0,0512		
788	Nähmaschinen	B.24	100	3.909	0,0256		
789	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.909	0,1023		
790	Teppiche	B.26	200	3.909	0,0512		
791	Zoobedarf	B.27	200	3.909	0,0512		
792			11.700	3.909	2,9931	1.360	0,3479
793							
794	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,9931 wird begrenzt auf 1.360 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.						

	A	B	C	D	E	F	G
795							
796	Sondergebiet SO 16.4 6.387 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
797	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
798	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	6.387	0,1566		
799	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	6.387	0,1253		
800	Bodenbeläge	B.3	200	6.387	0,0313		
801	Boote und Zubehör	B.5	800	6.387	0,1253		
802	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	6.387	0,0313		
803	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	6.387	0,0313		
804	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	6.387	0,0313		
805	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	6.387	0,0313		
806	Fliesen	B.4	200	6.387	0,0313		
807	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	6.387	0,1253		
808	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	6.387	0,0313		
809	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	6.387	0,0313		
810	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	6.387	0,0626		
811	Holz	B.14	1.000	6.387	0,1566		
812	Installationsmaterial	B.15	200	6.387	0,0313		
813	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	6.387	0,0313		
814	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	6.387	0,0313		
815	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	6.387	0,0313		
816	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	6.387	0,0313		
817	Matratzen	B.19	200	6.387	0,0313		
818	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	6.387	0,3131		
819	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	6.387	0,1566		
820	Motorradbedarf	B.23	200	6.387	0,0313		
821	Nähmaschinen	B.24	100	6.387	0,0157		
822	Rolläden und Markisen	B.25	400	6.387	0,0626		
823	Teppiche	B.26	200	6.387	0,0313		
824	Zoobedarf	B.27	200	6.387	0,0313		
825			11.700	6.387	1,8318	2.148	0,3364
826							
827	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,8318 wird begrenzt auf 2.148 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.						

	A	B	C	D	E	F	G
828							
829	Sondergebiet SO 17 11.962 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
830	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
831	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	11.962	0,0836		
832	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	11.962	0,0669		
833	Bodenbeläge	B.3	200	11.962	0,0167		
834	Boote und Zubehör	B.5	800	11.962	0,0669		
835	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	11.962	0,0167		
836	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	11.962	0,0167		
837	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	11.962	0,0167		
838	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	11.962	0,0167		
839	Fliesen	B.4	200	11.962	0,0167		
840	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	11.962	0,0669		
841	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	11.962	0,0167		
842	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	11.962	0,0167		
843	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	11.962	0,0334		
844	Holz	B.14	1.000	11.962	0,0836		
845	Installationsmaterial	B.15	200	11.962	0,0167		
846	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	11.962	0,0167		
847	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	11.962	0,0167		
848	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	11.962	0,0167		
849	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	11.962	0,0167		
850	Matratzen	B.19	200	11.962	0,0167		
851	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	11.962	0,1672		
852	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	11.962	0,0836		
853	Motorradbedarf	B.23	200	11.962	0,0167		
854	Nähmaschinen	B.24	100	11.962	0,0084		
855	Rolläden und Markisen	B.25	400	11.962	0,0334		
856	Teppiche	B.26	200	11.962	0,0167		
857	Zoobedarf	B.27	200	11.962	0,0167		
858			11.700	11.962	0,9781	5.624	0,4701
859							
860	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 wird begrenzt auf 5.624 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.						

	A	B	C	D	E	F	G
861							
862	Sondergebiet SO 19 12.410 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
863	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
864	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	12.410	0,0806		
865	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	12.410	0,0645		
866	Bodenbeläge	B.3	200	12.410	0,0161		
867	Boote und Zubehör	B.5	800	12.410	0,0645		
868	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	12.410	0,0161		
869	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	12.410	0,0161		
870	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	12.410	0,0161		
871	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	12.410	0,0161		
872	Fliesen	B.4	200	12.410	0,0161		
873	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	12.410	0,0645		
874	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	12.410	0,0161		
875	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	12.410	0,0161		
876	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	12.410	0,0322		
877	Holz	B.14	1.000	12.410	0,0806		
878	Installationsmaterial	B.15	200	12.410	0,0161		
879	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	12.410	0,0161		
880	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	12.410	0,0161		
881	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	12.410	0,0161		
882	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	12.410	0,0161		
883	Matratzen	B.19	200	12.410	0,0161		
884	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	12.410	0,1612		
885	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	12.410	0,0806		
886	Motorradbedarf	B.23	200	12.410	0,0161		
887	Nähmaschinen	B.24	100	12.410	0,0081		
888	Rolläden und Markisen	B.25	400	12.410	0,0322		
889	Teppiche	B.26	200	12.410	0,0161		
890	Zoobedarf	B.27	200	12.410	0,0161		
891			11.700	12.410	0,9428	7.684	0,6192
892							
893	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9428 wird begrenzt auf 7.684 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.						

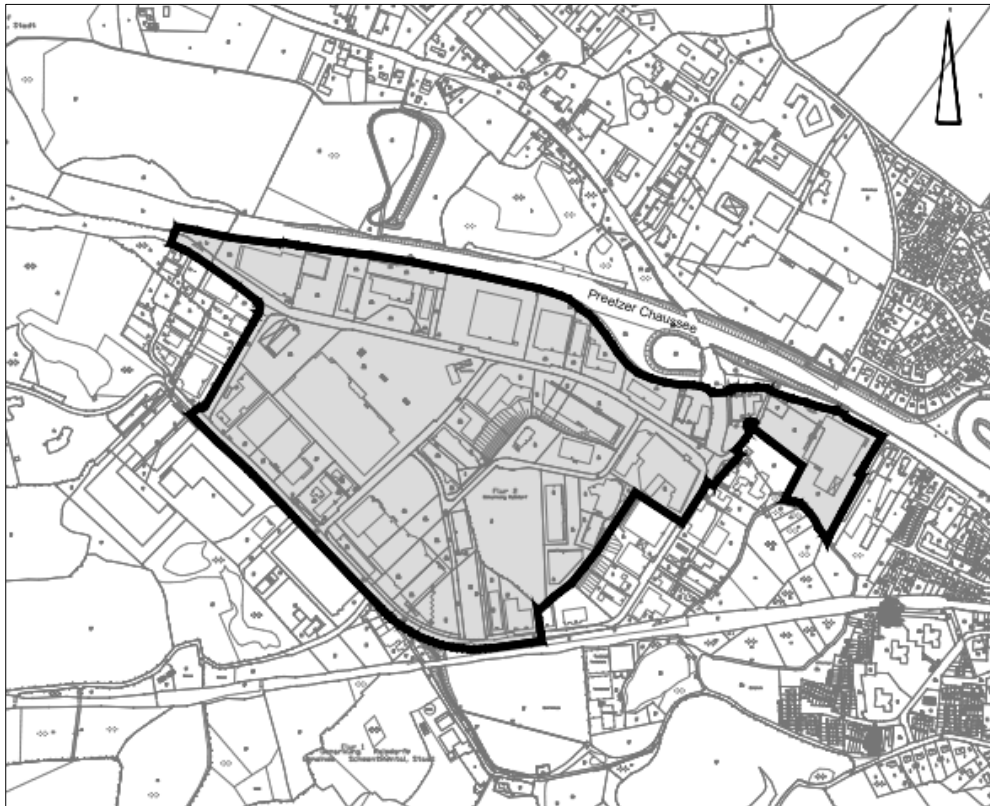
	A	B	C	D	E	F	G
894							
895	Sondergebiet SO 20.1 4.264 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
896	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
897	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	4.264	0,2345		
898	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	4.264	0,1876		
899	Bodenbeläge	B.3	200	4.264	0,0469		
900	Boote und Zubehör	B.5	800	4.264	0,1876		
901	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	4.264	0,0469		
902	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	4.264	0,0469		
903	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	4.264	0,0469		
904	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	4.264	0,0469		
905	Fliesen	B.4	200	4.264	0,0469		
906	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	4.264	0,1876		
907	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	4.264	0,0469		
908	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	4.264	0,0469		
909	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	4.264	0,0938		
910	Holz	B.14	1.000	4.264	0,2345		
911	Installationsmaterial	B.15	200	4.264	0,0469		
912	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	4.264	0,0469		
913	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	4.264	0,0469		
914	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	4.264	0,0469		
915	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	4.264	0,0469		
916	Matratzen	B.19	200	4.264	0,0469		
917	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	4.264	0,4690		
918	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	4.264	0,2345		
919	Motorradbedarf	B.23	200	4.264	0,0469		
920	Nähmaschinen	B.24	100	4.264	0,0235		
921	Rolläden und Markisen	B.25	400	4.264	0,0938		
922	Teppiche	B.26	200	4.264	0,0469		
923	Zoobedarf	B.27	200	4.264	0,0469		
924			11.700	4.264	2,7439	1.061	0,2487
925							
926	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 1.061 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.						

	A	B	C	D	E	F	G
927							
928	Sondergebiet SO 20.2 1.830 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
929	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
930	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	1.830	0,5464		
931	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	1.830	0,4372		
932	Bodenbeläge	B.3	200	1.830	0,1093		
933	Boote und Zubehör	B.5	800	1.830	0,4372		
934	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	1.830	0,1093		
935	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	1.830	0,1093		
936	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	1.830	0,1093		
937	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	1.830	0,1093		
938	Fliesen	B.4	200	1.830	0,1093		
939	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	1.830	0,4372		
940	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	1.830	0,1093		
941	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	1.830	0,1093		
942	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	1.830	0,2186		
943	Holz	B.14	1.000	1.830	0,5464		
944	Installationsmaterial	B.15	200	1.830	0,1093		
945	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	1.830	0,1093		
946	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	1.830	0,1093		
947	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	1.830	0,1093		
948	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	1.830	0,1093		
949	Matratzen	B.19	200	1.830	0,1093		
950	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	1.830	1,0929		
951	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	1.830	0,5464		
952	Motorradbedarf	B.23	200	1.830	0,1093		
953	Nähmaschinen	B.24	100	1.830	0,0546		
954	Rolläden und Markisen	B.25	400	1.830	0,2186		
955	Teppiche	B.26	200	1.830	0,1093		
956	Zoobedarf	B.27	200	1.830	0,1093		
957			11.700	1.830	6,3934	788	0,4306
958							
959	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 6,3934 wird begrenzt auf 788 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.						

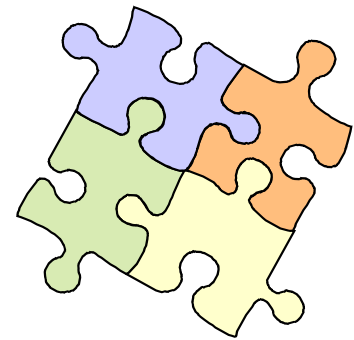
	A	B	C	D	E	F	G
960							
961	Sondergebiet SO 21 2.753 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
962	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
963	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	2.753	0,3632		
964	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	2.753	0,2906		
965	Bodenbeläge	B.3	200	2.753	0,0726		
966	Boote und Zubehör	B.5	800	2.753	0,2906		
967	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	2.753	0,0726		
968	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	2.753	0,0726		
969	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	2.753	0,0726		
970	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	2.753	0,0726		
971	Fliesen	B.4	200	2.753	0,0726		
972	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	2.753	0,2906		
973	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	2.753	0,0726		
974	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	2.753	0,0726		
975	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	2.753	0,1453		
976	Holz	B.14	1.000	2.753	0,3632		
977	Installationsmaterial	B.15	200	2.753	0,0726		
978	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	2.753	0,0726		
979	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	2.753	0,0726		
980	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	2.753	0,0726		
981	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	2.753	0,0726		
982	Matratzen	B.19	200	2.753	0,0726		
983	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	2.753	0,7265		
984	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	2.753	0,3632		
985	Motorradbedarf	B.23	200	2.753	0,0726		
986	Nähmaschinen	B.24	100	2.753	0,0363		
987	Rolläden und Markisen	B.25	400	2.753	0,1453		
988	Teppiche	B.26	200	2.753	0,0726		
989	Zoobedarf	B.27	200	2.753	0,0726		
990			11.700	2.753	4,2499	802	0,2913
991							
992	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2913.						

	A	B	C	D	E	F	G
993							
994	Sondergebiet SO 22 7.082 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
995	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
996	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	7.082	0,1412		
997	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	7.082	0,1130		
998	Bodenbeläge	B.3	200	7.082	0,0282		
999	Boote und Zubehör	B.5	800	7.082	0,1130		
1000	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	7.082	0,0282		
1001	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	7.082	0,0282		
1002	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	7.082	0,0282		
1003	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	7.082	0,0282		
1004	Fliesen	B.4	200	7.082	0,0282		
1005	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	7.082	0,1130		
1006	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	7.082	0,0282		
1007	Haushaltselektrogroßgeräte	B.12	200	7.082	0,0282		
1008	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	7.082	0,0565		
1009	Holz	B.14	1.000	7.082	0,1412		
1010	Installationsmaterial	B.15	200	7.082	0,0282		
1011	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	7.082	0,0282		
1012	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	7.082	0,0282		
1013	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	7.082	0,0282		
1014	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	7.082	0,0282		
1015	Matratzen	B.19	200	7.082	0,0282		
1016	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	7.082	0,2824		
1017	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	7.082	0,1412		
1018	Motorradbedarf	B.23	200	7.082	0,0282		
1019	Nähmaschinen	B.24	100	7.082	0,0141		
1020	Rolläden und Markisen	B.25	400	7.082	0,0565		
1021	Teppiche	B.26	200	7.082	0,0282		
1022	Zoobedarf	B.27	200	7.082	0,0282		
1023			11.700	7.082	1,6521	8.824	1,2460
1024							
1025	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,6521 wird begrenzt auf 8.824 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.						

	A	B	C	D	E	F	G
1026							
1027	Sondergebiet SO 23 3.588 m²	Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste	Maximale Verkaufsfläche in m² gemäß 1.1.2.1	Gebietsgröße	rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1	Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4	zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)
1028	Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1						
1029	Baustoffe/ Bauelemente	B.1	1.000	3.588	0,2787		
1030	Bad- und Sanitärbedarf	B.2	800	3.588	0,2230		
1031	Bodenbeläge	B.3	200	3.588	0,0557		
1032	Boote und Zubehör	B.5	800	3.588	0,2230		
1033	Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse	B.6	200	3.588	0,0557		
1034	Campingartikel/ Caravanzubehör	B.7	200	3.588	0,0557		
1035	Eisenwaren/ Beschläge	B.8	200	3.588	0,0557		
1036	Farben/Lacke/Tapeten	B.9	200	3.588	0,0557		
1037	Fliesen	B.4	200	3.588	0,0557		
1038	Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße)	B.10	800	3.588	0,2230		
1039	Getränke in Getränkemärkten	B.11	200	3.588	0,0557		
1040	Haushaltselektro Großgeräte	B.12	200	3.588	0,0557		
1041	Heizungen/Kamine/Kachelöfen	B.13	400	3.588	0,1115		
1042	Holz	B.14	1.000	3.588	0,2787		
1043	Installationsmaterial	B.15	200	3.588	0,0557		
1044	Kinderwagen/-sitze	B.16	200	3.588	0,0557		
1045	Kfz-Teile und Zubehör	B.17	200	3.588	0,0557		
1046	Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper	B.18	200	3.588	0,0557		
1047	Maschinen/ Werkzeuge	B.20	200	3.588	0,0557		
1048	Matratzen	B.19	200	3.588	0,0557		
1049	Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel	B.21	2.000	3.588	0,5574		
1050	motorisierte Fahrzeuge	B.22	1.000	3.588	0,2787		
1051	Motorradbedarf	B.23	200	3.588	0,0557		
1052	Nähmaschinen	B.24	100	3.588	0,0279		
1053	Rolläden und Markisen	B.25	400	3.588	0,1115		
1054	Teppiche	B.26	200	3.588	0,0557		
1055	Zoobedarf	B.27	200	3.588	0,0557		
1056			11.700	3.588	3,2609	557	0,1551
1057							
1058	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 wird begrenzt auf 557 m ² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.						

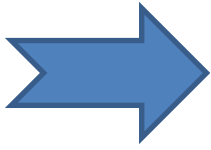


Aus verschiedenen Vorgaben, Gedanken, Ideen, Zielen, Erkenntnissen, vielen Arbeitsstunden und Planungsrunden entstehen die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (Entwurf)**



- Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen anhand von Beispielen –

Verstoß gegen raumordnungsrechtliche Vorgaben
(Urteil VG Schleswig vom 14.03.2017)



Landesplanerisches Anpassungsverlangen

Kurzfassung:

1. *Für den Kernbereich des Ostseeparks ist unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Bestandssituation ein Bebauungsplan mit folgenden Maßgaben aufzustellen und in Kraft zu setzen.*
 - a. *Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich auszuschließen. Berücksichtigt werden müssen die Sortimentsbereiche aus Schwentinental sowie der benachbarten zentralen Orte.*
 - b. *Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche für den Bestand je Einzelhandelsbetrieb können zugelassen werden.*
 - c. *Zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können zugelassen werden (maximal 10% Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb)*
 - d. *Bei Gebäuden mit Leerstand ohne Bestandsschutz ist zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*



Entwurf Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“

Die Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ am Beispiel des Real-Marktes im Baugebiet SO 10.1

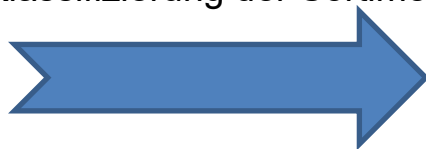
I. Ist-Situation

(aktuell genehmigter Bestand/tatsächliche Nutzung)

- Grundstücksgröße	= 36.824 m ²
- genehmigte Gesamtverkaufsfläche	= 8.616 m ²
- Tatsächliche Nutzung:	
Auswirkungsrelevante Sortimente (A-Sortimente)	= 8.026 m ²
Nicht auswirkungsrelevante Sortimente (B-Sortimente)	= 590 m ²

Mögliche Gesamtverkaufsfläche gemäß B-Plan = 9.047 m²

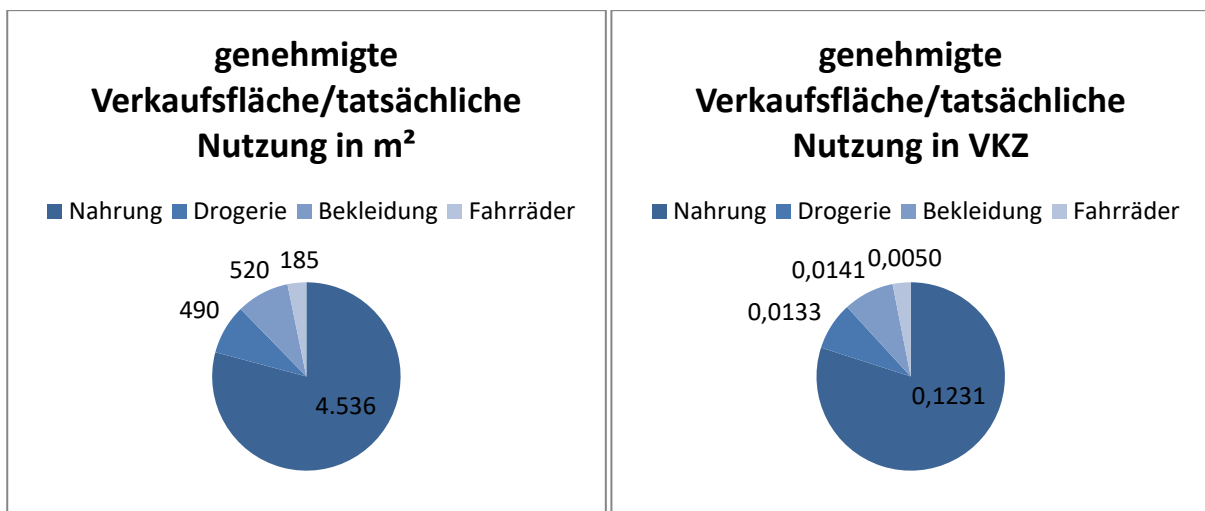
Die Klassifizierung der Sortimente ergibt sich aus der



„OSTSEEPARKLISTE“
(siehe 1.1.6 der textlichen Festsetzungen)

Verhältnis Verkaufsfläche / Verkaufsflächenzahl

Die nachfolgenden Diagramme stellen jeweils nur einen ausgewählten Sortimentsbereich des Real-Marktes dar und haben keinen Bezug zu den nachfolgenden Fällen.



Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Rechenbeispiel für das Sortiment Nahrung:

$$4.536 : 36.824 = \text{VKZ } 0,1231$$

II. Antrag auf Änderung des Bestandes (Baugenehmigung/tatsächliche Nutzung)



**Anwendung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 69
„Kernbereich Ostseepark“**

1. Fall (Abriss und Neubau eines anderen Betriebes)

Antrag auf Abriss des Real-Marktes und Neuerrichtung eines anderen Einzelhandelsbetriebes (Aufhebung der bestehenden Baugenehmigung)



Alle im bisherigen Real-Markt vorhandenen Verkaufsflächen sind im B-Plan in dem Sondergebiet 10.1 + 5 % Erweiterung festgesetzt und können erneut realisiert werden ($8.616 \text{ m}^2 + 5 \% = 9.047 \text{ m}^2$).



Durch Umwandlungs- und Umnutzungsprozesse können neue Sortimentsstrukturen entstehen.



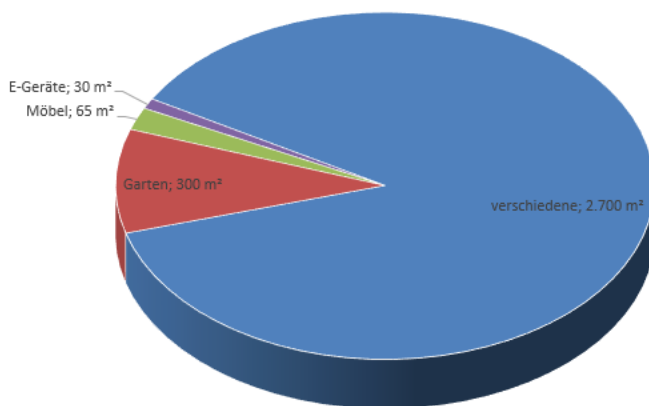
Der jetzt bestehende Real-Markt könnte auf der Basis der B-Planfestsetzungen neu errichtet werden.

2. Fall (Umnutzung)

Antrag auf Teilsortimentsänderung mit Erhöhung der Verkaufsflächen über die im ersten Fall genannten Bedingungen für eine mögliche Vergrößerung hinaus wie folgt:

1. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Gartenbedarf um 400 m² Verkaufsfläche.
2. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Haushaltselektrogroßgeräte um 170 m² Verkaufsfläche.
3. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Möbel inkl. Garten- und Küchenmöbel um 1.935 m² Verkaufsfläche.

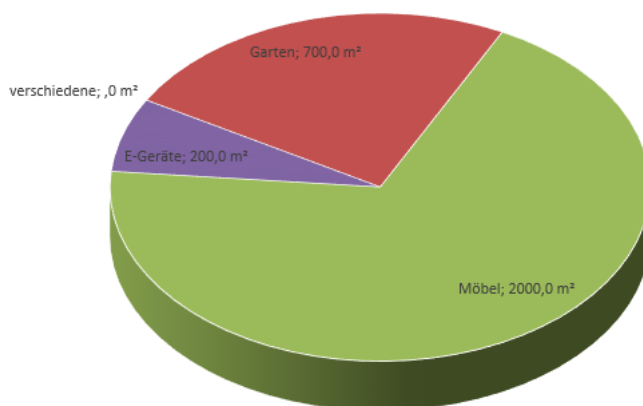
Verkaufsflächen der Sortimente Ist-Zustand/Tatsächliche Nutzung



Sortiment „Verschiedene“:

- Bekleidung (520 m²),
- Fahrräder (185 m²),
- Drogerie (490 m²),
- Bild- und Tonträger (205 m²),
- Heimtextilien (140 m²),
- Haushaltswaren (540 m²),
- Elektrokleingeräte (200 m²)
- Spielwaren (420 m²).

Flexibilisierung der Sortimentsstrukturen durch **Umnutzung** A-Sortimente in B-Sortimente/ B-Sortimente in andere B-Sortimente







Durch die Umnutzung von auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten in nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente kann unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebietes 10.1 und durch Minderung von Verkaufsflächen anderer Hauptsortimente diese Sortimentsumstrukturierung erfolgen.

siehe textliche Festsetzung



- 1.1.2.1 **Umnutzungen** von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente sind bezogen auf das einzelne Sondergebiet SO 1 bis SO 24 zulässig
- bei gleichzeitiger Minderung anderer festgesetzter Verkaufsflächen und unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche
 - wenn die sortimentsbezogenen Zunahmen die nachstehend festgesetzten Verkaufsflächen insgesamt nicht überschreiten:
 - **Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) 800 m²,**
 - **Haushaltselektrogroßgeräte 200 m²,**
 - **Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel 2.000 m²,**
- (Dieses ist nur ein Auszug aus der Umnutzungstabelle !!)

Anwendung der Festsetzungen auf den konkreten Fall:

1. Zulässige Gesamtverkaufsfläche = 9.047 m² (genehmigte Verkaufsfläche von 8.616 m² + 5 %)
2. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Gartenbedarf vergrößert sich von 300 m² auf insgesamt 700 m² Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 800 m² betragen.** 
3. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Haushaltselektrogroßgeräte vergrößert sich von 30 m² auf insgesamt 200 m² Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 200 m² betragen.** 
4. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Möbel vergrößert sich von 65 m² auf insgesamt 2000 m² Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 2000 m² betragen.** 
5. Durch den Wegfall der Sortimente „Verschiedene“ verringert sich die Verkaufsfläche um 2.700 m². Durch die Umnutzungen entstehen lediglich neue Verkaufsflächen von 2.505 m² (Gartenbedarf 400 m², Haushaltselektrogroßgeräte 170 m², Möbel 1.935 m²). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird eingehalten bzw. noch um 195 m² unterschritten. 



Die Vergrößerung der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente Gartenbedarf, Haushaltselektrogroßgeräte und Möbel ist bei Belassung der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

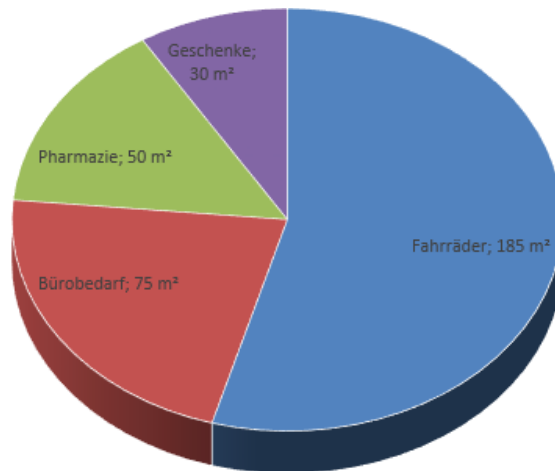
Ergänzung der Festsetzung:

- *Überschreitung der genannten Größenordnungen (Entwicklungsspielräume für nicht auswirkungsrelevante Sortimente gemäß der Festsetzung 1.1.2.1) ist für eine Umnutzung unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.*
- *Umnutzungen in auswirkungsrelevante Sortimente sind unzulässig.*

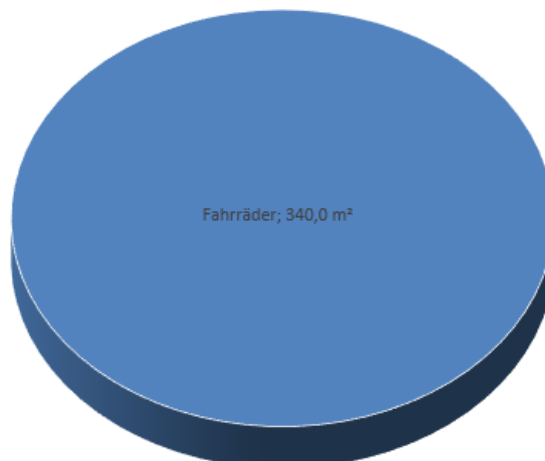
3. Fall (Umwandlung)

Antrag auf Änderung der Sortimentsstruktur für den Bereich der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Fahrräder, Bürobedarf, Pharmazie und Geschenkartikel mit dem Ziel, das Sortiment Fahrräder zu vergrößern.

Verkaufsfläche der Sortimente Ist-Zustand/ tatsächliche Nutzung



Flexibilisierung der Sortimentsstrukturen durch die B-Planfestsetzung Umwandlung von Haupt- in Randsortimente







Durch Verzicht auf die auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Bürobedarf, Geschenkartikel und Pharmazeutika (Verkaufsfläche von zusammen **155 m²**) ist es möglich, das auswirkungsrelevante bisherige Hauptsortiment Fahrräder in ein auswirkungsrelevantes Randsortiment Fahrräder umzuwandeln und auf 340 m² Verkaufsfläche zu vergrößern (**155 m²** + 185 m² (bisherige Verkaufsfläche Fahrräder)).

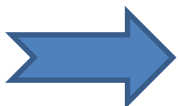
siehe textliche Festsetzung



- 1.1.5.2 Sind **auswirkungsrelevante Hauptsortimente** festgesetzt, sind
- 1.1.5.2.1 **auswirkungsrelevante Randsortimente** unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten. Beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m² oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze)

Anwendung der Festsetzungen auf den konkreten Fall:

1. Zulässige Gesamtverkaufsfläche = 9.047 m² (genehmigte Gesamtverkaufsfläche von 8.616 m² + 5 %)
2. Randsortimente dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen, also 904,70 m². Das Sortiment Fahrräder beträgt nach der Umwandlung 340 m². 
3. Achtung!!!! Ein einzelnes Randsortiment darf 4 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten; hier 362 m² (4% von 9.047 m²). 



- die beantragte Vergrößerung für das Sortiment Fahrräder ist durch Umwandlung des bisherigen auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Fahrräder in ein auswirkungsrelevantes Randsortiment zulässig.
- Weitere Umwandlungen von Haupt- in Randsortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von 904,70 m² (10 % von der Gesamtverkaufsfläche) möglich.

Regelung bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

Sofern ein Einzelhandelsbetrieb ein **nicht auswirkungsrelevantes Hauptsortiment** hat gilt gemäß der Festsetzung 1.1.5.3.1



- *auswirkungsrelevante Randsortimente zulässig bis 10 % der Verkaufsfläche*
- *ein einzelnes Randsortiment darf 4 % nicht überschreiten*
- *Bagatellgrenze gilt (80 m²)*
- *funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment muss bestehen (zu prüfen von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren)*

4. Fall (Transferregelung)



Festsetzung 1.1.4.1 Ausnahme!!!!

- **Innerhalb eines Sondergebietes möglich**
- **Zwischen zwei Sondergebieten möglich**
- **Transfer von max. 800 m² Verkaufsfläche möglich**
- **abgebendes Grundstück verzichtet durch Baulast gesichert**
- **an Größe und Sortiment gebunden**
- **nur zulässige Verkaufsfläche ist abzugeben**
- **keine Weiterübertragung von transferierten Verkaufsflächen**

5. Fall (Vergrößerung von auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten)



Antrag auf Vergrößerung der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel von 4.536 m² auf 5.100 m² Verkaufsfläche und Kleidung von 520 m² auf 800 m² Verkaufsfläche. Dafür sollen die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Freilandpflanzen und Gartenbedarf (300 m²), Kfz-Teile und Zubehör (150 m²) entfallen.

Textliche Festsetzung 1.2.11 (zusammengefasst)


Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real)


Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2457 für die in der Festsetzung genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten.


[Anmerkung: Die Verkaufsflächenzahl von 0,2457 entspricht in diesem Fall einer Verkaufsfläche von 9.047 m² (36.824 m² = Größe des Sondergebietes x 0,2457 (VKZ)].

1. Daraus ergibt sich, dass die Gesamtverkaufsfläche für das SO 10.1 maximal 9.047 m² betragen darf. Die beantragte Vergrößerung der Verkaufsfläche beträgt insgesamt 844 m², dagegen entfallen durch den Verzicht auf die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente Freilandpflanzen und Gartenbedarf sowie Kfz-Teile und Zubehör lediglich 450 m² Verkaufsfläche, so dass das Vorhaben der Festsetzung 1.2.11 nicht entspricht, weil die festgesetzte und zulässige Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. 
2. Eine Umwandlung der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Kleidung in auswirkungsrelevante Randsortimente wie im Fall 1 kann auch nicht erfolgen, da ein Randsortiment nur bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig ist und ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. 

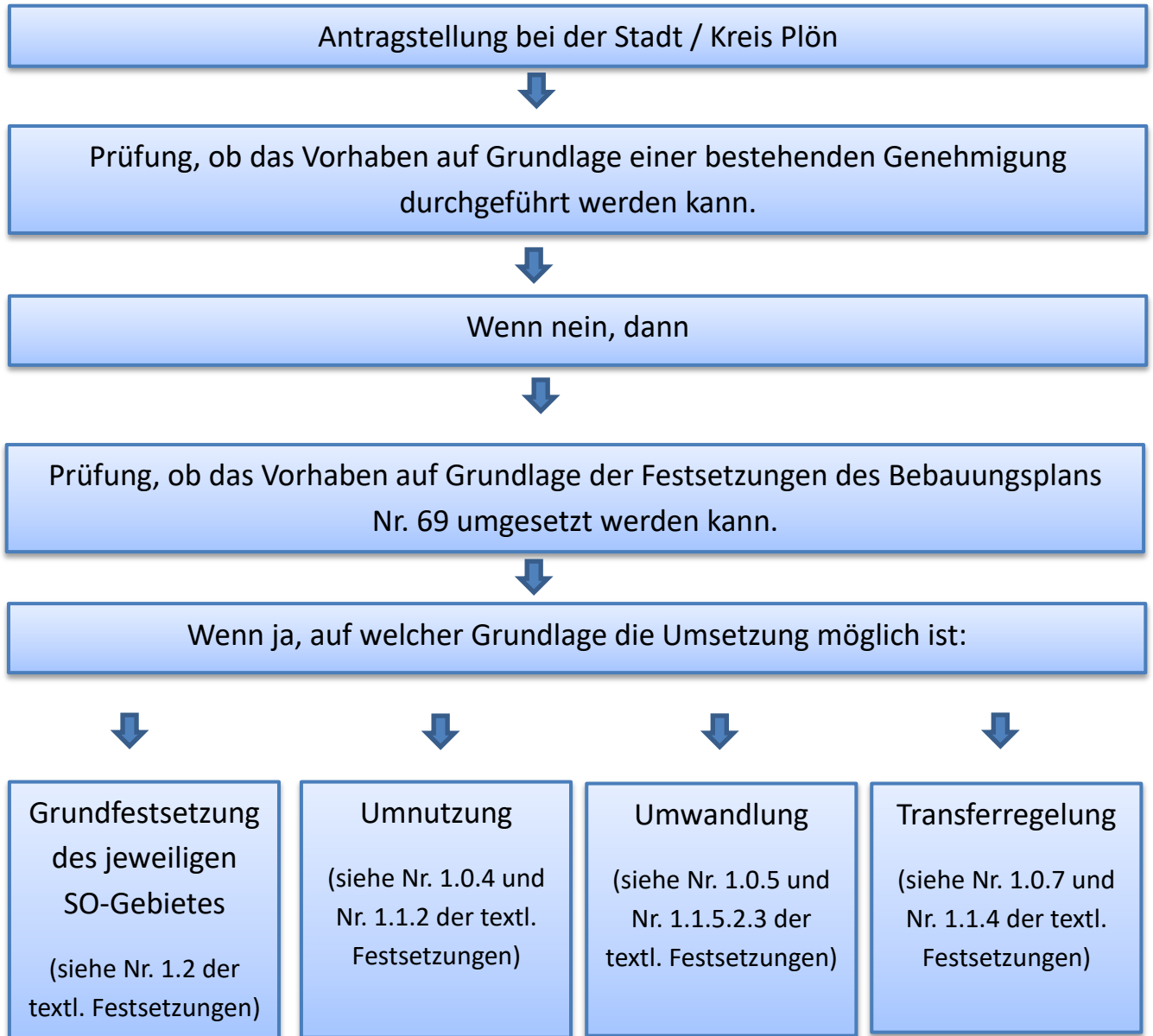
Bezogen auf den Fall:

10 % der Verkaufsfläche = 904,70 m²; Die Summe beider Sortimente ist schon jetzt wesentlich größer. 

4 % der genannten Gesamtverkaufsfläche = 361,88 m²; Jedes der beiden Sortimente ist schon jetzt wesentlich größer. 

 Die beantragte Vergrößerung für die auswirkungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/Genussmittel und Kleidung ist nicht zulässig.

Verfahrensablauf bei der Prüfung von Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“



Bewertung und ggf. Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit: 09.06.20 bis 28.08.20

Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit: 15.06.20 bis 24.07.20

Vorschlag Zwischenabwägung - Bearbeitungsstand 25.11.2020

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt.

	02	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel mit Schreiben vom 02.07.2020	
1	Die Stadt Schwentinental plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Bahnstrecke Kiel-Lübeck für den Standort des „Ostseepark“ verbindliche städtebauliche Regelungen unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu treffen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28.10.2014 gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, geändert am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017 verbindlich umgesetzt werden.	Die nachfolgend genannten Angaben und Hinweise geben die Ziele der Planung korrekt wieder und sind umgesetzt.	Kenntnisnahme
2	Das Anpassungsverlangen beinhaltet im Wesentlichen folgende Eckpunkte:		
3	Festschreibung der vorhandenen Verkaufsflächengrößen und Sortimente,		
4	Zulässigkeit einer allgemeinen Vergrößerung der Verkaufsfläche um 5%, bezogen auf die vorhandenen Verkaufsflächen und Sortimente,		
5	Zulässigkeit von Randsortimenten auf bis zu 10% der Verkaufsfläche.		
6	Dazu sollen bestandsbezogen GE-Gebiete und sonstige Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbe mit den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen werden. Für einen kleinen Teilbereich soll zudem eine Grünfläche festgesetzt werden.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwentidental stellt für den Kernbereich des „Ostseepark“ im Stadtteil Raisdorf derzeit Gewerbliche Bauflächen und in Teilbereichen Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Einrichtungshaus“, „Einkaufszentrum“ und „Sport/Freizeit/Hotel“ sowie Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen dar. Im Rahmen der geplanten 33. Änderung sollen zukünftig mehrere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“, Gewerbliche Bauflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen dargestellt werden.		
8	Der Planbereich umfasst den Kernbereich des „Ostseepark“ im OT Raisdorf südlich der B76. Neben einigen klassischen Gewerbebetrieben befindet sich hier eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe.		
9	Die Planinhalte bauen auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentidental" (Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 25. Februar 2019) auf.		
10	Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:		
11	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan III).	Hinweise zum LEP 2010 und zum Entwurf der Fortschreibung	Kenntnisnahme
12	Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014 gemäß § 18 Abs. 2 Landesplanungsgesetz, geändert am 20.12.2016, berichtet am 12.01.2017, die Stadt Schwentidental aufgefordert, eine rechtswirksame Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ aufzustellen, um der dortigen ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung unter außer Acht lassen der raumordnerischen Erfordernisse entgegenzuwirken.	Hinweise zum Anpassungsverlangen	Kenntnisnahme
13	Die bauleitplanerische Umsetzung der Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens erfolgt im Rahmen eines kommunikativen Prozesses unter fachgutachterlicher Begleitung, an dem neben der Stadt Schwentidental, dem Kreis Plön und der LH Kiel auch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde und Referat für Städtebau und Ortsplanung - beteiligt sind.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
14	Die vorliegenden Planinhalte und -ziele des Bebauungsplans Nr. 69 der Stadt Schwentinal bilden die Ergebnisse des kommunikativen Prozesses für eine mit den Zielen der Raumordnung vereinbare, verbindliche Bauleitplanung für den Kernbereich des „Ostseepark“ ab.		
15	Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	Hinweis. Planungsabsichten stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.	Kenntnisnahme
	Die Zustimmung verbinde ich mit den nachfolgenden Hinweisen:		
16	Entsprechend der Darstellung in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans sollte neben den GE-Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ statt „Einzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt werden.	Anregung	Der Anregung wurde mit dem Entwurfsstand gefolgt.
17	Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.5 Haupt- und Randsortimente' sind so zu formulieren, dass für den Fall, dass in einem Sondergebiet mehrere unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe (Ladeneinheiten) vorhanden sind, dies nicht zu einer Erhöhung bzw. Vervielfachung der Randsortimentsflächen führen kann.	Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl bzw. Verkaufsflächenzahlen der einzelnen Sortimente haben ausschließlich einen Bezug zur Fläche der jeweiligen Sondergebiete. Die Anzahl der Betriebe ist deshalb nicht maßgeblich. Erläuterungen hierzu werden in der Planbegründung ergänzt. Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes; Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der unabhängig von den anderen Betrieben genutzt werden kann und als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Ziffer 1.1.5.4 der textlichen Festsetzung wurden entsprechend formuliert.
18	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Hinweis	Kenntnisnahme
	05	Kreisverwaltung Plön, Postfach 7, 24301 Plön mit Schreiben vom 22.07.2020	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
1	<p>Folgende Unterlagen wurden zur Stellungnahme übersandt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Nr. 69, Teil A mit Planzeichenerklärung, Vorentwurf Stand 30.4.2020 • B 69, Teil B, Vorentwurf, Stand 26.5.2020 • B 69, Begründung mit UB, Vorentwurf, Stand 26.2.2020 • Tabelle VK Flächen und VKZ, Umnutzungswerte B-Sortimente, Stand 29.4.2020 • Schalltechnische Untersuchung, M+O, Stand 20.4.2020 • Zusammenf. gutachterl. SN, Dr. Acocella, Stand 18.2.2020 • Verträglichkeitsuntersuchung Endbericht, Dr. Acocella, Stand 25.2.2020 • ASB § 44 (1) BNatSchG, Bioplan, Stand 30.4.2020 <p>Der vorgelegte Plan-Entwurf wurde begleitend zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe Ostseepark entwickelt, an denen der Kreis Plön seit September 2018 teilgenommen hat. Anliegen des Kreises bei der weiteren Entwicklung des Ostseeparks sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Erstellung einer für die untere Bauaufsicht rechtssicher anwendbaren Prüfgrundlage für bauaufsichtliche Verfahren • die Entwicklung einer für das Kreisgebiet bedarfsgerechten Einzelhandelsstruktur, mit besonderem Augenmerk auf den Schutz des Versorgungsangebotes im ländlichen Raum. 	Hinweise	Kenntnisnahme
2	<p>Hinsichtlich der bauaufsichtlichen Anwendbarkeit der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, hat der Kreis Plön frühzeitig auf seine Vorbehalte gegenüber der Festsetzung Nr. 1.1.4 „Ausnahme zur Transferregelung für Verkaufsflächen“ hingewiesen.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
3a	<p>Die Bedenken bestehen darin, dass mit dem fortlaufenden Transfer von Verkaufsflächen der Plan seine Steuerungswirkung verlieren kann.</p>	<p>Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen, die aufgrund der Voraussetzungen wahrscheinlich äußerst selten auftreten wird. Die Grundstückseigentümer werden eher kein Interesse haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.</p> <p>Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, dass der Plan seine „Steuerungswirkung verlieren kann“. Die Steuerungswirkung kann durch Dokumentation im Rahmen von Baugenehmigungen jederzeit nachvollzogen werden. Dies ist Aufgabe der Stadt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens. Die Stadt muss ihr Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu dieser Ausnahme erteilen. Im Rahmen eines Ausnahmeantrages ist nachzuweisen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für diese Ausnahme erfüllt sind.</p>	<p>Die Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p>
3b	<p>Zudem bestehen Vorbehalte gegenüber der Absicherung von Flächentransfers durch öffentlich-rechtliche Baulasten, da Baulasten keine Planungs- und Steuerungswirkung entfalten dürfen.</p>	<p>Die Vorbehalte werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt möchte im Rahmen der Bauleitplanung jedoch an der Transferregelung festhalten, da sie der Stadt bzw. der Genehmigungsbehörde ermöglicht, unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsverlangens und der Verträglichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf die Schnellebigkeit des Einzelhandels mit seinen wechselnden Flächen- und Größenanforderungen entsprechend flexibler reagieren zu können.</p>	<p>Die Bedenken des Kreises wurden zurückgestellt.</p> <p>Die Transferregelung bleibt Bestandteil der Festsetzungen.</p>
4	<p>Diese Bedenken wurden der Oberen Bauaufsicht und dem Referat Städtebaurecht im Innenministerium am 15.7.2019 vorgetragen. Im Ergebnis wurden die Bedenken des Kreises seitens des Landes zurückgewiesen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurden von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtssicher unterstützt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	<p>Seitens des Kreises Plön wurde in der Arbeitsgruppe Ostseepark zudem auf die, durch den Druck des Ostseeparks bereits eingetretenen, negativen Auswirkungen auf die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Preetz, Lütjenburg und Plön hingewiesen. Nach Ansicht des Kreises berücksichtigt die Planung diese Vorschäden nicht ausreichend. Sie geht vielmehr von einem derzeit tragfähigen Verhältnis zwischen dem Einzelhandelsangebot im Ostseepark und dem der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche der Unterzentren aus. Die Planung soll deshalb lediglich zukünftige negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche ausschließen. Dieser Wertung schließt sich der Kreis Plön nicht an. Aus hiesiger Sicht erscheint es erforderlich, auch bereits die eingetretenen Vorschäden der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Preetz, Plön und Lütjenburg planerisch zu berücksichtigen.</p>	<p>Wie das Schluss-Gutachten des Büros Dr. A-cocella in Kap. 2.4 ausführt, wurden durch die seit den 1960er/ 70er Jahren erfolgten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Ostseepark - ebenso wie anderen Orts erfolgte Ansiedlungen - fraglos Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in der Region ausgelöst. Allerdings ist die Kausalität einer Vorschädigung durch den Ostseepark kaum nachweisbar.</p> <p>Die Vermeidung einer weiteren negativen Entwicklung im Sinne einer zunehmenden Schädigung war mit der Grund für das landesplanerische Anpassungsverlangen: Durch die Aufstellung des B-Plans soll vermieden werden, dass es zu weiteren wesentlichen Schwächungen des Einzelhandels in der Region kommt; bestenfalls soll erreicht werden, dass bestehende Vorschädigungen reduziert werden.</p> <p>Auch dies ist ein Grund dafür, dass durch den B-Plan keinerlei weitere Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden sollen.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Betriebe im Ostseepark durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen. Auch wenn in der Vergangenheit eingetretene Auswirkungen des Ostseeparks auf die Nachbargemeinden wirksam waren, konnten insbesondere in Lütjenburg und Preetz (Schluss-Gutachten, Kap. 6.4 u. 6.6) keine wesentlichen Anzeichen für eine erhebliche Vorschädigung festgestellt werden; in Plön (Kap. 6.5) könnte eine Vorschädigung durch den Ostseepark grundsätzlich eher plausibel sein, wobei der Anteil der Innenstadt bei den zentrenrelevanten Sortimenten eher nicht für eine wesentliche Vorschädigung spricht.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
		<p>Durch die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks wirkt der B Plan - anders als bei einer jeweiligen Beurteilung von Einzelvorhaben - Beeinträchtigungen entgegen: Für die Beurteilung der Verträglichkeit wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung der Ostseepark insgesamt wie ein Vorhaben betrachtet, obwohl es sich um eine Vielzahl einzelner Vorhaben handelt. Bei der Realisierung von Umnutzungen werden sogar derartige Vorbelastungen im Bereich der auswirkungsrelevanten Sortimente reduziert.</p> <p>Auch bei Berücksichtigung von evtl. Vorschädigungen führt der B-Plan für die Nachbargemeinden zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung ihrer Einzelhandelssituation.</p>	<p>Den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung von Vorschädigungen wird nicht gefolgt.</p>
6	<p>Die der Planung zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachten unterstützen diese Sichtweise zwar nicht. Jedoch sprechen die in den vergangenen Jahren faktisch eingetretenen Defizite in der Einzelhandelsstruktur der vorgenannten Unterzentren ihre eigene Sprache.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p>	
7	<p>Es wäre sachfremd, diese Defizite nicht zum Teil auch auf die unverhältnismäßige Sogwirkung des Ostseeparks zurückzuführen. Insbesondere in Plön und Lütjenburg dünnt das Einzelhandelsangebot qualitativ und auch quantitativ zunehmend aus. Dies ist zwar auch auf den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel zurückzuführen, jedoch unzweifelhaft ebenso auf die raumverzerrende Sogkraft der Agglomeration Ostseepark. Diese hat in den benachbarten Unterzentren bereits zurückliegend zu Funktionseinbußen bei der bedarfsgerechten und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen geführt. Die Attraktivität der Unterzentren als Wohn- und Arbeitsstandorte und als Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum wurde damit insgesamt gemindert. Letztendlich sind dies raumrelevante Auswirkungen, die dem Anpassungsverlangen des Landes zugrunde liegen. Insofern ist die Planung nicht nur auf die Vermeidung zukünftiger Widersprüche zur Raumordnung abzustellen, sondern soll auch auf bereits verursachte Problemlagen eingehen. Es kann nicht nur darum gehen, zukünftige Schäden zu vermeiden, sondern auch darum, bereits verloren gegangenen Strukturen im ländlichen Raum wieder eine Entwicklungsgrundlage zu verschaffen.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p> <p>Die Sogkraft wird sich durch die Überplanung des Ostseeparks mit großer Wahrscheinlichkeit nicht verstärken, sondern tendenziell beschränkt werden.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
8	<p>Daher wird angeregt, ausdrücklich die bereits eingetretenen Vorschäden der Versorgungsbereiche in den Unterzentren Preetz, Plön, Lütjenburg und Möglichkeiten der Schadensbehebung oder des zukünftigen Ausgleichs bei der Planung zu berücksichtigen. Der zukünftig zulässige Umfang der Bestandssicherung und der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Ostseepark wäre daran zu bemessen.</p>	<p>Auf die Ausführungen unter der Ordnungsnummer 5 wird verwiesen.</p> <p>Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgebebedingt umgesetzt. Um auch im Ostseepark noch einige grundlegende Entwicklungsimpulse zuzulassen, werden keine weiteren Einschränkungen vorgesehen. Der Bebauungsplan hat den Festsetzungen eine umfangreiche Bestandsaufnahme zugrunde gelegt. Diese sichert den Bestand und die Entwicklung der genannten Orte. Der Schluss-Gutachten stellt ausdrücklich fest, dass negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
9	<p>Fachbehördliche Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB m.H. teilt mit:</p> <p>Unterlagen zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden nicht vorgelegt. Eine Stellungnahme kann daher nicht abgegeben werden.</p>	<p>Es wurden alle Unterlagen verschickt bzw. standen auch auf der Homepage der Stadt Schwentinal zum Download bereit!</p>	
10	<p>Die untere Wasserbehörde m.H. teilt mit:</p> <p>Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde Bedenken. Die hier vorgelegten Unterlagen sind entgegen der Aussagen unter Punkt 2.1.4. für eine abschließende Bewertung nicht ausreichend und müssen konkretisiert werden (s.u.). Die Stadt Schwentinal ist für die im B.- Plan Nr. 69 dargestellte Gewerbefläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Schwentinal betreibt die Stadt zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen.</p>	<p>Die Stadt lässt die grundsätzliche Kapazität prüfen; eine Stellungnahme ist in die Bebauungsplanakten aufzunehmen. Eine generelle Überprüfung wie von der unteren Wasserbehörde angeregt ist nur notwendig, wenn sich jetzt schon Kapazitätsgrenzen für den Fall der Ausnutzung für die baulichen Möglichkeiten laut Bebauungsplan zeigen.</p> <p>Fast alle Flächen des Ostseeparks, mit Ausnahme des Ostseepark, sind an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, die leistungsfähig diese Funktionen erfüllen. Lediglich für die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes GE 5 sind noch die erforderlichen Nachweise und ggf. wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Das erfolgt bis zum Satzungsbeschluss, ggf. im bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
11	<p>Die Fläche des B.-Plangebiets liegt innerhalb von Einzugsgebieten bestehender Einleitungserlaubnisse für Niederschlagswasser, hier vor allem 0011-RW-26 vom 28.02.2005 (Az.: 3116-45-11-9), und z.T. 0014-RW-18 und 0014-RW-02 jeweils vom 25.08.2005 (Az.: 311645-14-18). Aufgrund des Alters der Erlaubnisse ist von Seiten der Stadt Schwentinal zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen den in der betroffenen Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entsprechen. Dieser Nachweis ist nach den aktuellen Regeln der Technik durchzuführen.</p>	<p>Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese Überprüfung nur für neu zu bebauenden Flächen durchzuführen ist, da Ver- und Entsorgung für Bauungsbestand wohl gesichert ist.</p>	
12	<p>Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B.-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise hierzu vorzulegen (§§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte es durch die mit diesem B.-Plan entstehenden Gewerbeflächen zu Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen (z.B. geplante zusätzliche Versiegelung GE5 „Erdbeerberg“), so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B-Planverfahren entschieden werden.</p>	<p>Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme der Hinweise und Berücksichtigung bis zum Satzungsbeschluss bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p>
13	<p>Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MIL) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 hingewiesen.</p>	<p>Hinweis, Ergänzung Begründung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
14	<p>Die geplante Fläche des B.-Plans Nr. 69 liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Schwentinal Zone IIIB. Es gelten damit die Nutzungseinschränkungen der Flächen gemäß § 4 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinal) vom 27. Januar 2010 (GVOBl. 2010, 22).</p>	<p>Hinweis, Ergänzung Begründung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
15	<p>Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön.</p>	<p>Hinweise Aufnahme in die Begründung</p>	<p>Keine Festsetzungen dazu im Bauungsplan</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag																									
16	<p>Die untere Bodenschutzbehörde m.H. teilt mit:</p> <p>Die von der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) zum derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet erfassten Standorte sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Im Plangebiet befinden sich Standorte der Kategorien:</p> <p>VK - Verdachtsflächenkataster (mit aktuellem Betrieb): Altlastrelevante Nutzung bestätigt; Gefährdung für Schutzgüter kann nicht ausgeschlossen werden</p>	<p>Hinweise</p> <p>Die Standorte sind Verdachtsfälle unabhängig davon, ob die Nutzung aktuell noch ausgeübt wird, insofern muss keine Überprüfung erfolgen.</p>	Kenntnisnahme																								
17	A2 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach Klassifizierung, kleinräumige Bodenbelastungen können nicht ausgeschlossen werden	Siehe oben																									
18	A3 - Archiv-Fall: Verdachtsentkräftung nach erfolgter Sanierung; Überwachungsphase																										
19	<p>Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorie VK</p> <table border="1" data-bbox="309 831 1527 1126"> <thead> <tr> <th>Örtlichkeit</th> <th>Bezeichnung / Branche</th> <th>relevanter Betriebszeitraum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gutenbergstraße 22</td> <td>ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier</td> <td>1973 - heute</td> </tr> <tr> <td>Gutenbergstraße 52</td> <td>Kunststoffverarbeitungsbetrieb</td> <td>1980 - heute</td> </tr> <tr> <td>Liebigstraße 2-4</td> <td>Kfz-Werkstatt</td> <td>1980 - heute</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 12</td> <td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td> <td>1979- heute</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 13-21</td> <td>Tankstelle, Kfz-Werkstatt</td> <td>1973 - heute</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 14</td> <td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td> <td>1982 - heute</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 16</td> <td>Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel</td> <td>1981 - heute</td> </tr> </tbody> </table>	Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum	Gutenbergstraße 22	ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier	1973 - heute	Gutenbergstraße 52	Kunststoffverarbeitungsbetrieb	1980 - heute	Liebigstraße 2-4	Kfz-Werkstatt	1980 - heute	Mergenthaler Straße 12	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1979- heute	Mergenthaler Straße 13-21	Tankstelle, Kfz-Werkstatt	1973 - heute	Mergenthaler Straße 14	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1982 - heute	Mergenthaler Straße 16	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1981 - heute		
Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum																									
Gutenbergstraße 22	ehem. Siebdruckerei/Werbeatelier	1973 - heute																									
Gutenbergstraße 52	Kunststoffverarbeitungsbetrieb	1980 - heute																									
Liebigstraße 2-4	Kfz-Werkstatt	1980 - heute																									
Mergenthaler Straße 12	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1979- heute																									
Mergenthaler Straße 13-21	Tankstelle, Kfz-Werkstatt	1973 - heute																									
Mergenthaler Straße 14	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1982 - heute																									
Mergenthaler Straße 16	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1981 - heute																									

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag																												
<p>20</p> <p>Tabelle 2: Im Plangebiet erfasste Standorte der Kategorien A2 & A3</p> <table border="1" data-bbox="295 368 1518 703"> <thead> <tr> <th>Örtlichkeit</th> <th>Bezeichnung / Branche</th> <th>relevanter Betriebszeitraum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Carl-Zeiss-Straße 1</td> <td>Altmetallhandel</td> <td>1974 - 1978</td> </tr> <tr> <td>Carl-Zeiss-Straße 15</td> <td>Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt</td> <td>1973 - 1989</td> </tr> <tr> <td>Gutenbergstraße 50</td> <td>Stahlbau</td> <td>1979 - 1989</td> </tr> <tr> <td>Liebigstraße 3</td> <td>Druckerei</td> <td>1978 - 1992</td> </tr> <tr> <td>Liebigstraße 9</td> <td>Motorradwerkstatt</td> <td>1997 - 2008</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 9</td> <td>Kfz-Werkstatt</td> <td>1985 - 1988</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 18</td> <td>Kfz-Werkstatt</td> <td>1980 - 1985</td> </tr> <tr> <td>Mergenthaler Straße 13-21</td> <td>ehem. Chem. Reinigung</td> <td>1979 - 2007</td> </tr> </tbody> </table>	Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum	Carl-Zeiss-Straße 1	Altmetallhandel	1974 - 1978	Carl-Zeiss-Straße 15	Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt	1973 - 1989	Gutenbergstraße 50	Stahlbau	1979 - 1989	Liebigstraße 3	Druckerei	1978 - 1992	Liebigstraße 9	Motorradwerkstatt	1997 - 2008	Mergenthaler Straße 9	Kfz-Werkstatt	1985 - 1988	Mergenthaler Straße 18	Kfz-Werkstatt	1980 - 1985	Mergenthaler Straße 13-21	ehem. Chem. Reinigung	1979 - 2007		
Örtlichkeit	Bezeichnung / Branche	relevanter Betriebszeitraum																											
Carl-Zeiss-Straße 1	Altmetallhandel	1974 - 1978																											
Carl-Zeiss-Straße 15	Landmaschinen-/Kfz-Werkstatt	1973 - 1989																											
Gutenbergstraße 50	Stahlbau	1979 - 1989																											
Liebigstraße 3	Druckerei	1978 - 1992																											
Liebigstraße 9	Motorradwerkstatt	1997 - 2008																											
Mergenthaler Straße 9	Kfz-Werkstatt	1985 - 1988																											
Mergenthaler Straße 18	Kfz-Werkstatt	1980 - 1985																											
Mergenthaler Straße 13-21	ehem. Chem. Reinigung	1979 - 2007																											
<p>21</p> <p>Von Seiten der uBB bestehen auf Grund des Altlastenverdachts an den o.g. Standorten der Kategorie VK Bedenken. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u.U. nicht gewährleistet, zudem besteht eine potentielle Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser). Gemäß dem Altlastenleitfaden des Landes Schleswig-Holstein können historische Erkundungen und orientierende Untersuchungen den Altlastenverdacht aufklären. Zurzeit ist nicht absehbar, wann die uBB diese Untersuchungen an diesen Standorten durchführen kann.</p> <p>Im Rahmen der Klärung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB kann aber der Planungsträger den Altlastenverdacht durch entsprechende Untersuchungen selbst aufklären.</p> <p>Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Zum Schutz vor schadhafte Bodenverdichtungen sind unbefestigte Flächen (insbesondere Fahrwege) während der Baumaßnahmen mit Lastverteilungsplatten zu versehen. Spätere Grünflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit Auflasten zu versehen.</p> <p>Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) liegt, hat Bodenmaterial, welches von außerhalb zur Einarbeitung in das Plangebiet eingebracht wird, die Anforderungen an die LAGA Einbauklasse 0 (Zuordnungswerte Z 0) zu erfüllen.</p> <p>Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden auf der Umsetzungsebene relevant.</p> <p>Es handelt sich um bestehende bereits weitgehend versiegelte Gewerbe- und Einzelhandelsflächen.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren werden ggfls. Einzelfallprüfungen erforderlich.</p>	<p>Die Planhinweise werden diesbezüglich ergänzt.</p>																											

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
22	<p>Weiterhin gibt die UBB die folgenden Anregungen an die Bauplanung/-ausführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung des Anfalls von Bodenmaterial/Baggergut, Kalkulation von Aushubmengen • Vermeidung von Substratvermischung; getrennte Entnahme, Lagerung und Einbringung von Ober- und Unterbodenhorizonten (ggf. Einzäunung zum Schutz vor Befahrung und Abdeckung zum Schutz vor Erosion) • Zwischenlagerung von Bodenmaterial in Mieten von max. 2 m (Oberboden) oder 3 m (Unterboden) Höhe • Mieten sind zu profilieren und glätten und nicht innerhalb von Mulden anzulegen • Begrünung von Mieten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) bei einer Lagerdauer über 6 Monaten • Bodenmaterial möglichst trocken schütten (Vermeidung anaerober Bedingungen in Mieten, Verdichtung, Vernässung und Stauwirkung) • Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge (z.B. Rasengittersteine), zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minimierung von Oberflächenabflüssen (Minderung von Erosion) 	<p>Hinweise zur Berücksichtigung der Bodenbelange bei der Bauplanung und im Zuge der Baugenehmigung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
23	<p>Für die Einhaltung der soeben genannten Punkte empfiehlt die UBB den Planenden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.</p>	<p>Hinweis</p> <p>Das Konzept ist möglicherweise auf Ausführungsebene relevant.</p> <p>Die Flächen sind mit Ausnahme des „Erdbeerberges“ weitgehend bebaut. Ein ganzheitliches Bodenschutzkonzept ist somit nicht notwendig, da sich mögliche Baumaßnahmen auf einzelne Grundstücke begrenzen werden.</p> <p>Notwendige Überprüfungen sind auf Ebene von Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme, nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
24	<p>Der Mobilitätsbeauftragte m.H. teilt mit:</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Buslinien 300, 302 und 303 sowie peripher durch die Buslinien 310 und 315. Die Einrichtung weiterer Haltestellen zur Erschließung des Plangebiets sollte ermöglicht werden. Perspektivisch ist aus Sicht des ÖPNV eine Befahrbarkeit des Knotens Mergenthaler Str. (West)/Liebigstraße mit Bussen in beide Richtungen erstrebenswert. Der zukünftige Haltepunkt „Raisdorf Gutenbergstraße“ an der Bahnlinie Kiel - Lübeck soll zukünftig als Umsteigeknoten zum Busverkehr dienen und sollte baulich auch im Umfeld entsprechend ausgestattet werden. Der Realisierungszeitpunkt des neuen Bahnhofpunkts ist mit der NAH.SH zu klären.</p>	<p>Hinweise, Ergänzungen in der Planbegründung</p> <p>Die Hinweise sind nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
25	<p>Die Verkehrsaufsicht m. H. teilt mit:</p> <p>Gegen die B-Plan Neuaufstellung Nr. 69, OT Raisdorf, Kernbereich Ostseepark bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön, Verkehrsaufsicht keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:</p> <p>Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte Verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.</p>	<p>Hinweise, nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
26	<p>Der Klimaschutzmanager m. H. teilt mit:</p> <p>Da es im Rahmen der hier vorliegenden B-Plan-Anpassung bzw. -Änderung vorrangig um die Festlegung der Gebäudenutzung geht, kommen Klimaschutz-Aspekte hier nicht bzw. nur untergeordnet zum Tragen.</p>	<p>Hinweise, keine Festsetzungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
27	<p>Trotzdem sei von Seiten des Klimaschutzmanagements die Empfehlung an die Stadt Schwentinal ausgesprochen, bei zukünftigen B-Plan-Änderungen bzw. -Anpassungen im Bereich des Ostseeparks (aber auch in anderen Bereichen des Stadtgebiets) die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung frühzeitig zu berücksichtigen und aufzunehmen. Insbesondere in Gebieten wie dem Ostseepark bestehen erhebliche Potenziale für zielführende und weitreichende Beiträge zum kommunalen Klimaschutz.</p>	<p>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 69 werden mehrere Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, insbesondere im Bereich des „Erdbeerberges“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
28	<p>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger m.H. teilt mit:</p> <p>Die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen ist so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden (3-achsige Müllfahrzeuge).</p>	<p>Die Müllentsorgung ist bis auf die mögliche Bebauung am Erdbeerberg sichergestellt. Müllfahrzeuge können über die Dieselstraße die Müllentsorgung grundsätzlich sicherstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
29	<p>Weiteres Verfahren:</p> <p>Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.</p>	<p>Anregung</p> <p>Die Textanpassungen werden in roter Schrift durchgeführt.</p>	<p>Wird gefolgt.</p>

	10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover Schreiben vom 23.06.2020	
1	<p>In dem o. g. Plangebiet befinden sich Leitungen der HanseWerk AG und der Stadtwerke Kiel AG.</p> <p>Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.</p>	<p>Hinweise sind im Rahmen der Objektplanungen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.</p>	
2	<p>Weiterhin befindet sich in dem o. g. Plangebiet die verfüllte Bohrung „Preetz 7“ der Wintershall Dea Deutschland AG.</p> <p>Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden.</p>		
3	<p>Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören.</p> <p>Ich bitte Sie, sich mit dem o. g. Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
12		Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Tantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Schreiben vom 15.06.2020	
1	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Hinweise. In Planunterlagen und Begründung aufnehmen.	Berücksichtigung
3	Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
14		Industrie- und Handelskammer Kiel mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)	
1	Eine Überplanung der bislang planungsrechtlich vollkommen unregelmäßigem Situation im Bereich Ostseepark begrüßen wir, dies entspricht unserer jahrelangen Forderung zur Schaffung einer tragfähigen Rechtsgrundlage im Hinblick auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit. Eine Klarstellung der Planungssituation bedeutet für Unternehmen wie auch die Zentralen Orte mehr Planungs- wie auch Investitionssicherheit. Denn bekanntermaßen handelt es sich beim Ostseepark um eine der größten nicht überplanten Einzelhandelsagglomerationen der Bundesrepublik Deutschland mit einer Verkaufsfläche von 86.125 m ² (lt. Planungsunterlagen Stand 2018). Dies spiegelt sich auch in der Zentralitätskennziffer für die Stadt Schwentinal als Stadtrandkern II. Ordnung, die das Ausmaß der Einzelhandelsfunktion weit oberhalb der landesplanerischen Funktionsobergrenzen zeigt.	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>2 Die Ausgestaltung der Planung findet allerdings nicht unsere uneingeschränkte Zustimmung. Neben der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit sehen wir für die Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere die Klarheit, Nachvollziehbarkeit und nachhaltige Überprüfbarkeit der planerischen Rahmenbedingungen als entscheidend für alle betroffenen Akteure und Planungsadressaten an, welche die vorgelegten Planungen allerdings vermissen lassen. Dies gilt gerade angesichts der Komplexität der Planung. Auf unsere Bedenken wollen wir deshalb im Folgenden konkreter eingehen.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
<p>3 Grobzüge der Planung</p> <p>Erklärtes Ziel der vorgelegten Planung ist, unter Einhaltung des Anpassungsverlangens Entwicklungsspielräume unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange zu ermöglichen. Dazu sollen verschiedene Flexibilisierungsansätze dienen (erweiterter Bestandschutz, Nachnutzung, Umnutzung, Umwandlung, Transferregelung), um den privaten Belangen der Gewerbetreibenden und Grundeigentümern Rechnung zu tragen.</p>	Hinweis Der B-Plan ermöglicht keine Entwicklungsspielräume unter Einhaltung des Anpassungsverlangens, sondern setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um. Über das Anpassungsverlangen hinaus begrenzt der B-Plan - wegen des ansonsten nicht zu lösenden Problems der auswirkungsrelevanten Randsortimente (vgl. Schluss-Gutachten Büro Dr. Acocella, Kap. 5.4.4) - sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment.	Kenntnisnahme
<p>4 Die Konformität mit der Intention des Anpassungsverlangens ist insofern Bewertungsmaßstab für die genannte Zielsetzung des Planes, solche weiterreichenden Nutzungsänderungen zu ermöglichen.</p> <p>Wie gerichtlich im Rahmen des Anpassungsverlangens festgestellt wurde, überschreitet der im Ostseepark vorhandene Einzelhandelsbestand der raumordnerischen Zielsetzung. Demzufolge soll der zentrenrelevante Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, Ausnahmen können bestandsbezogen sowie eine Arrondierung und Erweiterung bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulassen werden.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	<p>Eine solche ausnahmsweise Möglichkeit einer Bestandssicherung mit geringfügigen Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sehen wir in der jetzigen Planung weniger realisiert als eine Bestandsfestigung des heutigen Umfangs mit weiterreichende Vitalisierungsmöglichkeiten, die allerdings mit den vorliegenden Unterlagen nicht abschließend ausreichend eingeschätzt werden können. Dass mit der Planung insofern auch eine Festigung des Ostseeparks als Einzelhandels-Standort an dem als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuften Standortkommune stattfinden soll, zeigt sowohl die sich im F-Plan umfangreichen Neuausweisung als Einzelhandelsflächen anstelle der bisherigen Gewerbeflächen-Ausweisung (Sondergebiete für nicht auswirkungsrelevanten großflächigen Einzelhandel und Gewerbe) wie auch den Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese setzen einen ausnahmsweise möglichen Bestand - über einen baurechtlichen Bestandschutz hinaus - als generelle Festsetzung um. Mit den - auf Grundlage der Bestandssituation und der hergeleiteten Erweiterungen - getroffenen Festsetzung setzt sich die Festigung der Einzelhandelssituation damit auch auf Ebene des Bebauungsplanes fort. Mit diesen Entwicklungsspielräumen werden damit umfangreiche Möglichkeiten geschaffen, um eine Nutzung in diesem Umfang auch weiterhin aktiv zu ermöglichen. Auch wenn wir im Grundsatz der gerichtlich eingeräumten Möglichkeit einer ausnahmsweise geringfügigen Erweiterung nichts entgegensetzen können, sehen wir den Umfang an Vitalisierungsoptionen kritisch. Auch eine weitere Ausdehnung von großflächigem nicht-auswirkungsrelevanten Einzelhandel ist im Hinblick auf die raumordnerische Verträglichkeit problematisch.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem landesplanerischen Anpassungsverlangen und die daraus möglichen Auswirkungen im Hinblick auf eine Verträglichkeit nach § 2 Abs. 2 BauGB sind in der Verträglichkeitsuntersuchung erfasst und bewertet.</p> <p>Der B-Plan ermöglicht keine Entwicklungsspielräume unter Einhaltung des Anpassungsverlangens, sondern setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p> <p>Nochmals ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan über das Anpassungsverlangen hinaus sogar die nach dem Anpassungsverlangen gegebenen Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment begrenzt sowie die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment ausschließt.</p>	<p>Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.</p>
6	<p>Bevor wir inhaltlich genauer auf die Bestandssituation und im Weiteren auf die Entwicklungsperspektiven eingehen, wollen wir vorweggenommen nochmals den Aspekt der Planungssicherheit als wichtigen Maßstab für unsere Einschätzung unterstreichen:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
7	<p>Entscheidend - gerade angesichts der Komplexität der Planung - ist für die Wirtschaftsakteure wie auch kommunale Ebene die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Planung. Diese hängt - neben einer rechtssicheren Umsetzung - auch von einer nachvollziehbaren Datengrundlage, klaren Festsetzungen wie auch eine Einheitlichkeit und Konsistenz der verwendeten Begrifflichkeiten ab. Hier sehen wir allerdings grundsätzlichen Nachbesserungsbedarf, insbesondere auch bei folgenden Aspekten:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
8	<p>• Randsortimente:</p> <p>Der Begriff der „Randsortimente“ ist im Rechtsgebrauch für zentrenrelevante Sortimente im wechselhaften, funktionellen Zusammenhang mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gebräuchlich. Dazu verweisen wir beispielhaft auf das Urteil des OVG NRW (22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE), dem sich weitere Obergerichte angeschlossen haben, wie auch das BVerwG. Dagegen ist der Begriff „Randsortimente“ in den Planungsunterlagen anders definiert, und zwar als diejenigen Sortimente, die nicht festgesetzt sind. Diesen Ansatz sehen wir kritisch, da auch eine Begründung, warum von dem von Anpassungsverlangen verwendeten und intendierten Begrifflichkeit der „Randsortimente“ mit funktionalem Bezug zum Kernsortiment überhaupt abgewichen wird, für uns nicht nachvollziehbar ist, insbesondere da weitere Umschichtungsmöglichkeiten resultieren (auf die wir im Folgenden noch eingehen werden). Sofern ein solcher Ansatz erforderlich wäre, wäre eine entsprechende abgrenzbare und klare Benennung geboten. Unklarheiten bestehen aktuell zwischen (und teils auch innerhalb Verträglichkeitsgutachten), Begründungstext und Tabellen-Anhang.</p>	<p>Ausgangspunkt für die spezielle Definition der Randsortimente im hier vorliegenden Bebauungsplan ist der Bestandschutz für die vorhandenen Betriebe aufgrund der erteilten Baugenehmigungen. Dort sind die typischerweise als Randsortimente bezeichneten Waren nicht als solche genehmigt. Sie können nicht durch den Bebauungsplan einschränkend zu Randsortimenten zurückgestuft werden.</p> <p>Es erfolgte bewusst eine vorhabenspezifische Neudefinition einzelner Begrifflichkeiten, um der komplexen Einzelhandelsstruktur bei der Umsetzung des Anpassungsverlangens gerecht zu werden. Dieser Möglichkeit stehen rechtliche Bedenken nicht entgegen, wenn es zu eindeutigen Begriffsbestimmungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen kommt. Das ist in diesem Fall erfolgt.</p> <p>Die Verträglichkeitsuntersuchung wird für die Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 zusammenfassend aktualisiert ("Schluss-Gutachten"), auch um Unklarheiten zwischen den Planungsunterlagen und der Verträglichkeitsuntersuchung zu beseitigen.</p>	<p>Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.</p>
9	<p>Verkaufsflächenzahlen:</p> <p>Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung haben wir zudem Fragen bezüglich einer Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenzahlen. Die Verwendung von Verkaufsflächenzahlen setzt unseres Wissens nach voraus, dass mit ihr das Störpotential und damit die Betriebseigenschaft des konkret zugelassenen Einzelhandelsbetriebs geregelt wird. Wegen der Schwierigkeit, Einzelhandelsbetriebe anhand des jeweiligen Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche betrieblich zu typisieren, besteht die Rechtsauffassung, dass mit dem Instrument der Verkaufsflächenzahl behutsam umzugehen sei (Bishopink ZfBR 2010, ZfBR Jahr 2010 Seite 223 (ZfBR Jahr 2010 227 f.)).</p>	<p>Die Verkaufsfläche stellt nach allgemeiner Ansicht im Sondergebiet eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dar. Eine gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung ist ausschließlich über eine Verkaufsflächenzahl rechtmäßiger Weise zu erreichen. Sie steht in Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Von einem „behutsamen“ Umgang mit dem Instrument der Verkaufsflächenzahl geht die Stadt aus.</p>	<p>Der Anregung, auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen zu verzichten, wird nicht gefolgt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
10	<p>Sofern sortimentspezifische Verkaufsflächenzahlen vor diesem Hintergrund rechtssicher verwendet werden können, ist angesichts dieses in der Praxis unüblichen Vorgehens die Nachvollziehbarkeit (wie auch die Überprüfbarkeit) der Planungen und Festsetzungen zu gewährleisten. Entsprechend wären aus unserer Sicht die Planungsunterlagen bezüglich konsistenter Begrifflichkeiten zu bereinigen, die relevanten Bezugsgrößen der Berechnung der Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilung aufzunehmen und die entsprechenden Flächenaufteilungen auch in Quadratmeter-Angaben nachvollziehbar darzulegen.</p>	<p>Die Unterlagen werden hierzu ergänzt. Die Darstellung der Verkaufsflächenzahlen in Verkaufsflächen einschließlich erforderlicher Anpassungen und Aktualisierungen dient der Übersichtlichkeit und erfolgt in einer Anlage zur Planbegründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
11	<p>Im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der Planungsunterlagen wollen wir ergänzen, dass ggf. auch Beispiele (wie dies im Kontext der Umwandlung von Haupt- in Randsortimente begrüßenswerterweise gemacht wurde) auch an anderer Stelle für eine bessere Verständlichkeit beim Planungsadressaten sorgen können.</p>	<p>Beispiele für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in einer Anlage zur Planbegründung aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
12	<p>Bestandssituation</p> <p>Wie bereits angesprochen, bezieht sich die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Bestandsregelung im Anpassungsverlangen nur auf die genehmigte tatsächliche und aktuell noch ausgeübte Nutzung (bei Leerstand nur, wenn für die zuletzt ausgeübte Nutzung noch Bestandsschutz besteht). Insofern liefert die Bestandsnutzung und der Einschätzung des Bestandsschutzes die Grundlage für die weitere Einschätzung.</p>	<p>Dieses ist auch Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes. In der Verträglichkeitsuntersuchung (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5, insbes. 5.1-5.3) ist nachvollziehbar dargelegt, welcher Bestand im Ostseepark zugrunde zu legen ist. In Kap. 5.4 werden die möglichen Erweiterungen dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	<p>Ohne die Analyse der Bestandssituation an dieser Stelle weiter hinterfragen zu wollen, sehen wir allerdings den Umgang mit nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen kritisch. Dem Anpassungsverlangen, das auf die tatsächliche ausgeübte Nutzung abstellt, können wir nicht entnehmen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Genehmigungsflächen einer planerischen Bestandsregelung unterliegen sollen. Deshalb können wir nicht nachvollziehen, dass auch diese nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen dem tatsächlichen Bestand zugeordnet wurden und somit (inklusive Erweiterungsmöglichkeiten) weitere 2.550 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden sollen.</p>	<p>Soweit Baugenehmigungen für Einzelhandelsnutzungen vorliegen und Teile davon zurzeit nicht ausgeschöpft sind, wurde die baugenehmigte Fläche als Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Zwischenzeitlich hat sich diese Erweiterungsmöglichkeit auf gut 2.400 m² VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m² VKF auf auswirkungsrelevante Sortimente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m² VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 5.2).</p>	<p>Die dargelegte Regelung zur Erfassung der Bestandsnutzung unabhängig von der tatsächlich genutzten Baufläche wird beibehalten.</p>
14	<p>Entwicklungsperspektiven und Erweiterungsspielräume</p> <p>Entscheidend für die Beurteilung der Erweiterungsspielräume (über die vom Anpassungsverlangen ausnahmsweise genannten Spielraum hinaus) muss die Vermeidung von Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche sowie die raumordnerische Verträglichkeit im Rahmen der zentralörtlichen Funktion sein.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>15 Auf Basis des vom Gutachter erfassten Bestands werden im Verträglichkeitsgutachten aus dem Anpassungsverlangen eine Erweiterung von insgesamt 8.100 m² abgeleitet - dabei noch nicht berücksichtigt ist allerdings die Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente bei neuen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Eine solche Erweiterung von insgesamt knapp 10 % der heutigen Fläche wirkt bereits in dieser Dimension Fragen im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens auf, das im Grundsatz einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente vorsieht.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten hat sich der Wert bezogen auf die auswirkungsrelevanten Sortimente auf rd. 13.780 m² VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zunehmen.</p> <p>Da der B-Plan keine neuen Betriebe ermöglicht, kann dieser Wert nicht überschritten werden.</p> <p>Tatsächlich wird dieser Wert deutlich unterschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht alle Betriebe werden bei sämtlichen auswirkungsrelevanten Sortimenten die maximal ermöglichte Erweiterung um 5% ausschöpfen, • u.U. werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert, • insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen. <p>Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m² VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>15a Über diesen umfangreichen Handlungsspielraum hinaus sieht die Planung allerdings noch weitere Erweiterungsspielräume vor, die wir in dieser Form nicht vertreten können. Deren Umfang beruht auf einer Ermittlung eines weiteren möglichen Verkaufsflächen-Zuwachs (insgesamt 31.000 m²) als Grundlage für Flexibilisierungsoptionen. Diesen sehen wir allerdings kritisch:</p>	<p>Weitere Erweiterungsspielräume eröffnet der B-Plan nicht - insbesondere keine zusätzliche Erweiterung um 31.000 m² VKF. Insgesamt kann die Verkaufsfläche im Ostseepark um maximal 13.475 m² zunehmen, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle Betriebe um 5% erweitern, • alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert werden und • der bestandsgeschützte Leerstand mit der maximal zulässigen Fläche realisiert wird. 	
<p>16 Angesichts der auch gerichtlichen Bestätigung der Unverträglichkeit des bisherigen Bestandes ist aus unserer Sicht die bereits eingetroffenen Vorschädigung in den angrenzenden Zentralen Orten dabei nicht ausreichend berücksichtigt. Der gewählte, iterative Ansatz zur Ableitung eines weiteren verträglichen Verkaufsflächenumfang, der zukünftige Umsatzumverteilungswirkungen von bis zu 7 % bzw. 10 % in Kauf nimmt, wird dem nicht gerecht. Im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven der angrenzenden Zentralen Orte halten wir diesen Ansatz angesichts der Entwicklung in den Innenstädten und Ortszentren - die sich durch die Krise und einen sich beschleunigenden Strukturwandel im Handel weiterzuspitzen wird - für zu weitgehend.</p>	<p>Zur Vorschädigung sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreises Plön (Ifd. Nr. 05), Ordnungsnummer 5 verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Anpassungsverlangens und des gemeindenachbarlichen Rücksichtnahmegebots des § 2 Abs. 2 BauGB. Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p>	<p>Der Anregungen, die Entwicklungsspielräume des Ostseeparks weiter zu verringern, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>17 Umnutzungen</p> <p>Eine Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente ist gerade im Hinblick auf den Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereich angesichts der festgestellten Unverträglichkeit grundsätzlich zu begrüßen. Dazu kann eine Umnutzung von auswirkungsrelevanten hin zu nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten in der Konsequenz beitragen, eine solche Wirkung entfaltet allerdings eine ebenfalls vorgesehene Umnutzung von nicht-auswirkungsrelevanten zu anderen nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht. Bei allen Umnutzungsoptionen muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass auch städtebaulich nicht auswirkungsrelevante Sortimente (wie der Gutachter dies auch als Formulierung vorgeschlagen hat) durchaus erhebliche raumordnerische Auswirkungen nach sich ziehen können, gerade auch angesichts der erheblichen Bestände auch in diesem Sortimentsbereich.</p>	<p>In der Tat ist die durch den B-Plan ebenfalls ermöglichte Umnutzung von nicht auswirkungsrelevanten zu anderen nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten nicht mit einer Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbunden. Allerdings ergibt sich aus dem Anpassungsverlangen keine Begründung für eine Verhinderung einer solchen Umnutzung.</p> <p>Gerade wenn aber eine im anderen Fall mit der Reduktion auswirkungsrelevanter Sortimente verbundene Umnutzung "grundsätzlich zu begrüßen" ist, stellt sich die Frage nach den Hürden für eine solche Umnutzung.</p> <p>Im Rahmen der Vorbereitung des Rechtsverfahrens zur Aufstellung des B-Plans ist die Frage aufgeworfen worden, ob für einzelne Umnutzungen - auch für Umnutzungen von einem nicht auswirkungsrelevanten Sortiment in ein anderes nicht auswirkungsrelevantes Sortiment - eine "Unbedenklichkeitsschwelle" abgeleitet werden kann, um den bei solchen Umnutzungen erforderlichen Untersuchungsaufwand zu reduzieren. Dazu wurde ein Vorschlag für sicher verträgliche einzelne Umnutzungen erarbeitet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei wird im Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella (Kap. 8.1) auch dargelegt, dass eine Unverträglichkeit selbst bei mehrfacher Nutzung hin zum gleichen Sortiment als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, sodass - anders als bei einer Umnutzung in einem Zug - von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.</p> <p>Bei Umnutzungen, die diese Schwellenwerte überschreiten, bedarf es eines vorhabensspezifischen Verträglichkeitsgutachtens. Die Gesamtverkaufsfläche darf sich auch bei Überschreitung der Umnutzungsschwellenwerte nicht erhöhen.</p> <p>Diese Anpassung wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung, bei den Umnutzungen erhebliche negative raumordnerische Auswirkungen auszuschließen, wird durch diese Regelungen nachgekommen.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
18	<p>Auch wenn wir also die Überlegung einer Umnutzung in Richtung nicht auswirkungsrelevanter Sortimente im Grundsatz nachvollziehen können, haben wir in der Gesamtschau durchaus auch Bedenken hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung und dem Umfang der vorgesehenen Umnutzungsmöglichkeiten:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
19	<p>Umnutzungen sollen der Planung zufolge im Rahmen der sogenannten Umnutzungsgrenzen (siehe 1.1.2.1) ohne weitere Verträglichkeitsnachweise möglich sein. Diese Umnutzungsgrenzen sehen wir allerdings kritisch. Denn diese Umnutzungsschwellen resultieren aus der Herleitung einer insgesamt für angrenzende zentrale Orte bzw. zentrale Versorgungsbereiche als verträglich eingestufte Erweiterung des Ostseeparks, die wir - wie bereits dargelegt - kritisch sehen.</p>	<p>Die entwickelten Schwellenwerte wurden bewusst so niedrig angesetzt, dass sich daraus keine unverträglichen Auswirkungen ableiten lassen. Neben den konkret für Erweiterungen im Ostseepark abgeleiteten Ergebnissen wurden für die Maximalwerte Erfahrungswerte des Büros Dr. Acocella sowie die in Kap. 8.1 des Schlussgutachtens aufgeführten Quellen herangezogen, die bereits in der zusammenfassenden Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom Februar 2020 aufgeführt waren. Auch die von den baden-württembergischen IHKs veröffentlichten Daten - Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 2019 Baden-Württemberg - legen nahe, dass angesichts der Mindestbetriebsgrößen solche Umnutzungen eher selten eintreten werden, sodass üblicherweise im Einzelfall die Verträglichkeit nachzuweisen ist.</p>	<p>Angesichts der festgesetzten Maximalwerte, bis zu denen Umnutzungen auch ohne Einzelnachweis der Verträglichkeit ermöglicht werden, sind erhebliche negative raumordnerische Auswirkungen äußerst unwahrscheinlich.</p>
20	<p>Hinzu kommt, dass gerade bei mehreren Umnutzungen eine Kumulation an Effekten entsteht. Wie auch das Gutachterbüro im Verträglichkeitsgutachten darlegt, wäre eine Umnutzung in einem Zug unverträglich, vorrangig im Hinblick auf Beeinträchtigungen der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion sowie der verbraucher-nahen Versorgung. Gerade angesichts der zunehmenden Transformation im Einzelhandel - verstärkt durch die jetzige Krise - können bei neuen Konzepten solche kumulativen Vorhaben aus unserer Sicht nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen gerade im Hinblick auf die raumordnerische Bedeutung können demnach nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Gutachter verweist darauf, dass eine Umnutzung des Ostseeparks in einem Zuge unverträglich ist. Dass dieses Szenario in naher Zukunft eintreten wird, ist mehr als unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher ist, dass es vereinzelt Umnutzungswünsche geben wird, die den Verträglichkeitsrahmen nicht sprengen werden.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
21	<p>Kritische Effekte können sich aus unserer Sicht darüber hinaus auch dadurch ergeben, dass - bei entsprechenden Verträglichkeitsnachweisen - auch Umnutzungen über die genannten Schwellenwerte ermöglicht werden wollen, durch die sogar die jeweils zulässige Gesamtverkaufsfläche weiter überschritten werden kann. Solchen weitgehenden Flächenzuwachs können wir nicht aus den Anpassungsverlangen ableiten und sehen diesen deshalb als nicht vertretbar an.</p>	<p>Aus dem Anpassungsverlangen ergibt sich keine Erforderlichkeit einer Begrenzung des Ostseeparks insgesamt: Begrenzungen gibt das Anpassungsverlangen nur für zentrenrelevante/ auswirkungsrelevante Sortimente vor.</p> <p>Dennoch begrenzt der B-Plan auch die Entwicklungsspielräume für bestehende Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment und schließt eine Ansiedlung weiterer Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortiment aus. Aus dem gleichen Grund soll auch bei den Umnutzungen keine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die IHK selbst eine mit Umnutzungen auswirkungsrelevanter Sortimente zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten als "grundsätzlich zu begrüßen" einschätzt.</p>	<p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, als eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche bei einer Umnutzung nicht mehr ermöglicht wird.</p>
22	<p>Die kritischen Auswirkungen einer solchen Regelung lässt sich beispielhaft am Umgang mit dem Sondergebiet 1 (Max Bahr) aufzeigen, die einer weitergehenden Prüfung der einzelnen Sondergebiete vorweggenommen sei. Genehmigt ist aktuell ein Verkaufsflächenumfang von 5.600 m², für die Neuplanung - im Sortimentsbereich Möbel - wird von einer Verkaufsfläche von 6.200 m² ausgegangen (zudem folgender Hinweis zur Nachvollziehbarkeit: bei der Nennung einer Festsetzung von 6.510 m² scheint ein Erweiterungsspielraum von 5 % irrtümlich doppelt inkludiert). Für sich genommen wäre eine solche Entwicklung in einem Stadtrandkern II. Ordnung nicht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben, eine Verträglichkeit ist insofern nicht zweifelsfrei gegeben. Dass Umnutzungsoptionen Flexibilisierungen in diesem Ausmaß ermöglichen, bestätigt unsere Kritik an diesem Instrument.</p>	<p>Während ursprünglich von einem genehmigten Bestand von 5.600 m² VKF ausgegangen wurde (so auch Verträglichkeitsuntersuchung, Kap. 5.3), ist inzwischen von einem genehmigten Bestand von gut 6.430 m² VKF auszugehen.</p> <p>Die Gesamtverkaufsfläche wird im Baugebiet SO 1 deshalb mit 6.754 m² festgesetzt.</p> <p>Berücksichtigt werden hier der Bestandsschutz und die Möglichkeit einer Umnutzung. Grundlage dazu sind konkrete Entwicklungsabsichten, für die ein separates Verträglichkeitsgutachten vorliegt.</p> <p>Fraglos steht der gesamte Ostseepark nicht in Übereinstimmung mit der Einordnung der Stadt Schwentinal als Stadtrandkern II. Ordnung, der Bestand an Einzelhandelsflächen zuzüglich einer Erweiterung um 5 % wird jedoch gerichtlich anerkannt und nicht in Frage gestellt.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>23 Haupt- und Randsortimente</p> <p>Wie bereits erwähnt, ist aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit eine entsprechende konsistente und verständliche Verwendung der zugrundeliegenden Begrifflichkeiten entscheidend. Mit der neuen Begriffsinterpretation von Randsortimenten wird unserem Verständnis nach auch eine andere Ausformung bzw. eine Erweiterung des möglichen Entwicklungsspielraum geschaffen, als im Anpassungsverlangen intendiert. Ohne weitere Klarstellung in den Planungsunterlagen erscheinen die resultierenden Effekte zudem schwer greifbar. Auch wenn wir im Folgenden den Versuch unternehmen, diesen Aspekt für eine bessere Verständlichkeit genauer zu beleuchten, sehen wir für die weitere Planung die Notwendigkeit des Planungsträgers, diesbezüglich für eine bessere Verständlichkeit zu sorgen:</p>	<p>Der B-Plan fasst unter Ziff. 1.0 Definitionen der verwendeten Begriffe zusammen. Dies dient der Transparenz und einer konsistenten und verständlichen Verwendung der zugrundeliegenden Begrifflichkeiten.</p> <p>Soweit Ergänzungen der Begrifflichkeiten erforderlich sind, werden diese vorgenommen. Dieses erfolgt in der Planbegründung und dem Schlussgutachten, das insbesondere auch im Hinblick auf die Konsistenz der Begrifflichkeiten mit den Definitionen des B-Plans erarbeitet wurde.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>24 Das Anpassungsverlangen stellt - für den Ausnahmefall - auf einen maximalen Umfang von 10 % zentrenrelevanter Sortimente im Zusammenhang mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ab; im Rechtsgebrauch werden diese zentrenrelevanten Sortimente üblicherweise als Randsortimente bezeichnet. Entsprechend der gewählten Auslegung scheinen allerdings dagegen - bei Festsetzung aller aktuell bestehenden Nutzungen (inklusive vorhandener auswirkungsrelevante Sortimente und einschließlich 5 %-Erweiterungsspielraum) als Bestand - nun jegliche neue „nicht festgesetzte“, also auch auswirkungsrelevante Sortimente unter dem Begriff „Randsortimente“ auf 10 % der Gesamt- Verkaufsfläche ermöglicht zu werden. Diese damit eröffnete Möglichkeiten von Sortimentsverschiebungen in Richtung auswirkungsrelevanter Sortimente ergibt sich demnach nicht aus der Intention des Anpassungsverlangens. Zur Begrenzung der sich dadurch ergebenden nachteiligen Effekte erscheint eine Begrenzung der einzelnen neuen „nicht festgesetzten“ Sortimente auf jeweils 4 % der Gesamtverkaufsfläche (sowie in der Summe aller neuen Sortimente auf 10 %) nicht ausreichend, insbesondere da keine weitere Kontrollmöglichkeit über die kumulierte Sortimentszusammensetzung besteht.</p>	<p>Für das Bauleitplanverfahren B-69 „Kernbereich Ostseepark“ wurden die Begriffe Haupt- und Randsortiment neu definiert, um mit der Vielzahl und auch den unterschiedlichen Flächenanteilen der Bestandssortimente „umgehen“ zu können. So kann ein Sortiment, bezogen auf alle Betriebe im Ostseepark, sowohl Haupt- als auch Randsortiment sein. Sie können als Haupt- oder Randsortiment sowohl auswirkungsrelevant als auch nicht auswirkungsrelevant sein.</p> <p>Hauptsortimente sind nach der ausdrücklichen Definition dieses Bebauungsplans (Ziff. 1.0.1 der Festsetzungen) alle im jeweiligen Sondergebiet vorhandenen und deshalb festgesetzten Sortimente, unabhängig von deren Zuordnung zu auswirkungsrelevanten oder nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten. Sie werden in der jeweils vorhandenen Verkaufsflächengröße zuzüglich 5% Erweiterungsfläche festgesetzt; die Summe aller Verkaufsflächen + 5% ergibt die jeweils zulässige <u>Gesamtverkaufsfläche</u>.</p> <p>Die Festsetzung aller vorhandenen Sortimente als Hauptsortimente dient der Abgrenzung zu den Randsortimenten. Die Abgrenzung ist erforderlich, weil nach dem Anpassungsverlangen auswirkungsrelevante Hauptsortimente um 5% erweitert werden dürfen und Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen können. Randsortimente können nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (nur) all jene Sortimente sein, die im jeweiligen Sondergebiet nicht festgesetzt sind.</p> <p>Insgesamt berücksichtigt das System der Festsetzungen den Bestand und die aus dem Anpassungsverlangen resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	<p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Anpassungsverlangen keinerlei Regelung für Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevantem Hauptsortiment trifft. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung und auch im Hinblick auf die Vermeidung nicht mehr quantifizierbarer auswirkungsrelevanter Randsortimente begrenzt der B-Plan auch auswirkungsrelevante Randsortimente in Betrieben mit auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>25 Wir befürchten - insbesondere in der Kumulation - durchaus nachteilige Folgen, selbst wenn die Planung bei einer solchen Umschichtung die Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Wie bereits angesprochen, wäre aber aus unserer Sicht zunächst ein Ansatz für den Umgang mit Randsortimenten im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens nachvollziehbar abzuleiten. In diesem Zusammenhang weisen wir zudem darauf hin, dass der üblicherweise bei nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten geforderte funktionale Zusammenhang eines Randsortiments nicht nur aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes zu begründen ist, sondern sich entsprechend der rechtsgebräuchlichen Verwendung auch aus der Intention des Anpassungsverlangens ergibt.</p>	<p>Durch die verwendete Festsetzungssystematik werden die befürchteten Folgen unterbunden. Soweit der Ansatz für den Umgang mit Randsortimenten im Hinblick auf die Intention des Anpassungsverlangens nicht ausreichend nachvollziehbar ist, werden dazu Ergänzungen in der Plangebegründung und in der Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen.</p> <p>Das Schluss-Gutachten betrachtet in Kap. 8.2.4 die Möglichkeit einer Überschreitung der vertraglichen Erweiterungen bei einzelnen Sortimenten. Auch wenn diese nicht völlig auszuschließen ist, ist doch auf verschiedene Aspekte hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung vieler Erweiterungen mit dem gleichen Sortiment in größerem Umfang in voneinander unabhängigen Betrieben ist unwahrscheinlich. • Bei einer späteren Genehmigung einer entsprechenden Erweiterung hat sich möglicherweise die Situation im Ostseepark bzw. in der Umgebung verändert. • Eigentlich handelt es sich - v.a. bei Realisierung in weiter voneinander entfernten Sondergebieten - nicht um ein Vorhaben - und in einem einzelnen Vorhaben ist die Überschreitung der vertraglichen Erweiterung noch unwahrscheinlicher. <p>Insbesondere aber scheiden alternative Festsetzungen aufgrund eines fehlenden Festsetzungsinstrumentariums und wegen der Gesichtspunkte der Gleichbehandlung aus.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>26 Im Kontext mit der Neudefinition von Randsortimenten wollen wir zudem auf die folgende Sortimentsverschiebung im Rahmen der sogenannten „Umwandlung“ eingehen:</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
27	<p>Umwandlung</p> <p>Mit der sogenannten ‚Umwandlung‘ können aktuelle, und mit 5 %-Erweiterungsspielraum festgesetzte, bestehende Sortimente weiter ausgebaut werden, die bislang nur in kleinerem Maßstab vorhanden sind: Die Ausweitung auch auswirkungsrelevanter Sortimente wäre entsprechend bis zu 4 % der Gesamtverkaufsfläche je Einzelsortiment (sowie 10 % in der Summe) möglich. Wie bereits angesprochen, befürchten wird trotz der dabei geforderten Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche, dass nachteilige Folgen damit nicht auszuschließen sind.</p>	<p>Die Festsetzung der Umwandlung dient der Gleichbehandlung von Betrieben im Ostseepark. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn ein Betrieb, der ein auswirkungsrelevantes Sortiment bereits in geringer Größe führt, gegenüber einem gleichartigen Betrieb, der dieses gar nicht führt, benachteiligt würde.</p>	<p>Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
28	<p>Transferregelung</p> <p>Im Hinblick auf das Ziel einer unbürokratischen Vitalisierung können wir die Überlegungen bezüglich eines einfachen Verkaufsflächenübertrags aus unternehmerischer Sicht war nachvollziehen. Gegenüber der vorgeschlagenen Transferregelung für einen Verkaufsflächenübertrag im Umfang von bis 800 m² mittels Baulasten haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich Rechtssicherheit wie auch Nachvollziehbarkeit und Planungssicherheit, so dass wir diese Regelung ablehnen:</p>	<p>Die Transferregelung ist als Ausnahme vorgesehen, die aufgrund der Voraussetzungen äußerst selten auftreten wird. Die Grundstückseigentümer werden grundsätzlich kaum Interesse haben, eine Einzelhandelsnutzung aufzugeben.</p> <p>Die Ablehnung der Transferregelung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Ablehnung der Transferregelung wird nicht berücksichtigt.</p>
29	<p>Generell bezweifeln wir, dass öffentlich-rechtliche Baulasten zur Umsetzung solcher Verkaufsflächentransfers rechtlich zulässig sind. Baulasten können zwar planungsrechtliche Vorgaben absichern, sind aber kein Mittel, um planungsrechtliche Vorschriften oder Festsetzungen zu verdrängen, aufzuheben oder zu verändern. Insofern sind Baulasten mit "bebauungsplanersetzender" Wirkung unter Umgehung der planungsrechtlichen Verfahrensvorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung unwirksam (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.09.2009 - 3 S 1773/07). Während auf Ebene des Bebauungsplans Neustrukturierung und Erweiterungen der Verkaufsflächen der Abwägung öffentlicher wie auch privater Belangen unterliegen, ist dies beim öffentlich-rechtlichen Instrument der Baulasten nicht der Fall. Damit können selbst die privaten Belange der Gewerbetreibenden nicht hinreichend berücksichtigt werden.</p>	<p>Die planungsrechtliche Festsetzung einer Transferregelung von Verkaufsflächen und deren Eintragung als öffentlich-rechtliche Baulasten wurden von den zuständigen Stellen des Innenministeriums als rechtskonform bewertet. Mit den Regelungen wird das mit dem raumordnerischen Anpassungsverlangen des Landes verfolgte Planungsziel aus dortiger Sicht rechtssicher unterstützt.</p>	
30	<p>Diese Bedenken sehen wir insbesondere dadurch unterstrichen, dass unklar bleibt, wie eine Weitergabe von übernommenen Verkaufsflächen durch das aufnehmende Grundstück konkret und rechtssicher nachvollzogen und verhindert werden kann. Andernfalls wäre ein Verbot einer Weitergabe unwirksam, mit der Gefahr umfangreicher Weitergaben mit erheblichen, unerwünschten und nicht mehr kontrollierbaren Auswirkungen. Gerade in der Kombination mit den sonstigen Entwicklungsspielräumen (Nachnutzungen, Umnutzungen und Umwandlungen) sind die Auswirkungen nicht abzuschätzen.</p>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass die Transferregelung voraussichtlich selten genutzt wird, da dafür die Bereitschaft eines Eigentümers erforderlich ist, dauerhaft auf eine entsprechende Nutzung zu verzichten.</p> <p>Sowohl das Innenministerium als auch der Kreis haben zu dieser Ausnahmeregelung keine rechtlichen Bedenken.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
31	<p>Gegen eine Transferregelung mittels Baulast spricht aus unserer Sicht auch die Leitlinie, dass der Bebauungsplan für die Unternehmen eine nachvollziehbare Planungsgrundlage für unternehmerische Entscheidungen bieten soll. Beim Instrument der nicht öffentlich einsehbaren Baulasten sehen wir dagegen keine verlässliche Planungsgrundlage mehr gegeben.</p>		
32	<p>Festsetzungen</p> <p>Vorrangig zu klären ist aus unserer Sicht eine rechtssichere Festsetzung zur Vermeidung eines baurechtlich unzulässigen „Windhundrennens“. Diese Gefahr ergibt sich unserem Verständnis zufolge bei der jetzigen Sondergebietseinteilung und dem Gebietsbezug mit mehreren Handelsbetrieben. Entsprechend unklar bleiben bei den jetzigen Unterlagen die resultierenden Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen. Dies muss aus Sicht der Planungssicherheit und Überprüfbarkeit allerdings gewährleistet sein, und ist Voraussetzung für eine fundierte Einschätzung im Beteiligungsverfahren. Im Hinblick auf Rechtssicherheit, wie auch die Planungssicherheit und Überprüfbarkeit, sind in der Konsequenz -je nach gewähltem Ansatz - auch alle festsetzungsrelevanten Bezugsgrößen in den Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Im Hinblick auf diese Problematik wurden die Sondergebiete - soweit möglich - auf einzelne Betriebe begrenzt. Es verbleiben aber Bereiche, in denen eine solche Teilung von Sondergebieten nicht möglich ist.</p> <p>Die Festsetzungen sind in diesen Fällen auf jeden Einzelbetrieb zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen werden für diese Fälle wie folgt ergänzt:</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 1.1.5.4:</p> <p>„Bestehen in einem Sondergebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe, errechnet sich die zulässige Randsortimentsfläche aus der Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes. Ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne dieser Regelung ist ein Betrieb, der selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Dazu muss der Einzelhandelsbetrieb jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; er muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
33	<p>Sortimentsliste</p> <p><u>Sortiment Leuchten:</u></p> <p>Da bei der Zuordnung als auswirkungsrelevantes bzw. nicht auswirkungsrelevantes Sortiment nicht nur die tatsächliche aktuelle Verteilung, sondern auf die angestrebten Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen sind, erscheint eine Zuordnung zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten als zielführender, zumal diese in Heikendorf, Kiel, Schönberg und Lütjenburg als auswirkungsrelevant eingestuft sind. Bestätigung findet diese Zuordnung bei dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in Kiel.</p>	<p>In der Tat sind bei der Aufstellung von Sortimentslisten die angestrebten Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Dies ist eine Entscheidung der jeweiligen Kommune. So hat neben der Stadt Schwentinal auch die Stadt Plön entschieden, Leuchten als nicht zentrenrelevant einzustufen.</p> <p>Dennoch ist ein Anteil von etwa drei Vierteln des Angebots im Untersuchungsraum an nicht integrierten Standorten eher als Argument für die Einstufung als nicht auswirkungsrelevant geeignet.</p>	
34	<p><u>Sortiment Zoobedarf:</u></p> <p>Der Überlegung des Gutachters im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens, bei Zooartikeln eine Differenzierung in Tiernahrung als nahversorgungsrelevantes/auswirkungsrelevantes Sortiment einerseits und lebende Tiere/Tiermöbel/Zubehör andererseits können wir folgen - dies wurde auch beim Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Kiel so übernommen. Insofern bitten wir diese Einstufung entsprechend zu prüfen, da diese ohne weitere Begründung nicht in die Sortimentsliste übernommen wurde.</p>	<p>Lediglich in Kiel erfolgt eine Einstufung als zentrenrelevant, wenn auch bislang nicht als nahversorgungsrelevant.</p> <p>Die Stadt Schwentinal ist dem gutachterlichen Vorschlag nicht gefolgt. Dafür ist zu berücksichtigen, dass sich das Angebot an Tiernahrung im Untersuchungsraum zu drei Fünfteln an nicht integrierten Standorten findet. Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Tiernahrung wird nicht den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugerechnet, weil neben der Angebotsverteilung im Untersuchungsraum nach den für Schwentinal angestrebten Entwicklungsperspektiven keine Begrenzung auf Zentren erfolgen soll.</p>	Anregung wird z.T. berücksichtigt.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>35 <u>Sortiment Getränke in Getränkemärkten:</u> Im Sinn der Rechtssicherheit bitten wir um Prüfung, da üblicherweise keine Ausweisung von Betriebstypen erfolgt (dementsprechend wären ggf. Getränke insgesamt den auswirkungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen wären, wie dies auch bei der Fortschreibung des Kieler Einzelhandelskonzeptes geplant ist).</p>	<p>Zwar handelt es sich bei Getränkekisten um eine Artikelgruppe, aber deren Einstufung als nicht auswirkungsrelevant ist nachvollziehbar, auch vor dem Hintergrund, dass sich nur rd. 17% des im Untersuchungsraum erfassten Angebots in den Zentren finden. Auch die Landesplanung ist dieser Argumentation gefolgt (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 4.2.1).</p>	
<p>36 <u>Unterhaltungselektronik:</u> Als redaktioneller Hinweis zu verstehen ist vermutlich, dass das Sortiment „Unterhaltungselektronik“, das im Verträglichkeitsgutachten als „immer zentrenrelevant“ eingestuft und separat gelistet wurde, in der Sortimentsliste im Begründungstext allerdings an keiner Stelle aufgeführt ist.</p>	<p>Die Unterhaltungselektronik ist in der Sortimentsliste Sortimente A Nr. 8 enthalten und ist als auswirkungsrelevant gelistet.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>37 Fazit Übergeordnet kommt einer zügigen Schaffung einer rechtssicheren Planungsgrundlage hohe Priorität zu, gerade angesichts der bestehenden ungeregelten Planungssituation und der langjährigen Historie der Planungsentwicklung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
38	<p>In der Gesamtschau muss sich die Planung an der Intention des Anpassungsverlangens und der Gewährleistung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit für die Zukunft messen lassen, die auch den benachbarten Zentralen Orten Entwicklungsperspektiven bietet. Wie gerichtlich im Rahmen des Anpassungsverlangens festgestellt wurde, widerspricht der im Ostseepark vorhandene Einzelhandelsbestand bereits heute der raumordnerischen Zielsetzung. Demzufolge soll der zentrenrelevante Einzelhandel mit Ausnahme der Bestandssicherung ausgeschlossen werden - eine solche ausnahmsweise Bestandssicherung mit den gerichtlich ermöglichten geringfügigen Modernisierungsmöglichkeiten wird in der jetzigen Planung als Bestandsfestigung mit umfangreichen Vitalisierungsoptionen umgesetzt, die wir in der Summe der Umgestaltungsmöglichkeiten kritisch und kaum überprüfbar sehen:</p>	<p>Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen - und somit auch dessen Intention. Insbesondere werden die Hürden für eine Umnutzung durch die festgesetzten Maximalwerte bewusst reduziert.</p> <p>Während das Anpassungsverlangen lediglich auf der Betriebsebene eine Erweiterungsmöglichkeit um 5% vorgegeben hat, wurde dieses sortimentsbezogen umgesetzt (vgl. auch Schluss-Gutachten Kap. 2.2.2).</p> <p>Die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente im gesamten Ostseepark bleiben unter der in der Verträglichkeitsuntersuchung abgeleiteten verträglichen Erweiterung (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4): Insofern sichert der B-Plan den benachbarten Zentralen Orten Entwicklungsperspektiven.</p> <p>Auch wenn sortimentsbezogen eine Unverträglichkeit nicht vollkommen ausgeschlossen ist - wenn der Ostseepark als ein Vorhaben angesehen wird, - ist zu berücksichtigen, dass eine einschränkende Festsetzung im B-Plan nicht vorstellbar ist (Schluss-Gutachten, Kap. 8.2.4).</p>	
39	<p>Auch wenn der Wunsch nach Umschichtungen aus unternehmerischer Perspektive nachvollziehbar erscheint, sehen wir deshalb angesichts der schon bestehenden Unverträglichkeit und Vorschädigungen in benachbarten Zentralen Orten die Summe an Flexibilisierungsansätzen zu denen wir oben im Einzelnen unsere Bedenken geäußert haben - kritisch, zumal auch Möglichkeiten bestehen, die Gesamtverkaufsfläche durchaus über eine 5 %-ige Erweiterung hinaus weiter zu erhöhen. Solche Gesamteffekte dürfen allerdings nicht die Intention des Anpassungsverlangens konterkarieren. Herausgehoben sei an dieser Stelle nochmals unsere Kritik am Instrument der Baulasten für eine Flächen-Transferregelung. Sicherzustellen ist, dass die Festsetzungen eine nachvollziehbare, überprüfbare und planungssichere Entwicklung für die Zukunft gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen zur Transferregelung unter den Ordnungsnummern 28-31 wird verwiesen.</p> <p>Insbesondere ist zu beachten, dass durch die Festsetzungen des B-Plans keine über die Erweiterung um 5% hinausgehende Erweiterung ermöglicht wird.</p>	Keine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungssystematik.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
40	<p>Jenseits der Ausschöpfung jeglicher rechtlicher Zulässigkeitsspielräume geht es auf übergeordneter Ebene im Kern allerdings um die Frage, inwiefern die Planung in Übereinstimmung mit den Bemühungen um Entwicklungsperspektiven in den benachbarten Zentralen Orten steht. Die Vorschädigungen durch die jetzige Dimension des Einzelhandelsstandortes halten wir beim vorliegenden Ansatz für unzureichend berücksichtigt Insofern ist im weiteren Verfahren eine entsprechende interkommunale Verständigung und Abstimmung aller betroffener Standortkommunen sicherzustellen, um die jeweiligen Bemühung um stabile Versorgungsstrukturen auf eine längerfristige Grundlage zu stellen.</p>	<p>Die durch die Baugenehmigungen „produzierte“ Vorschädigung ist hinzunehmen. Hier genießen die Grundstückseigentümer*innen Bestandsschutz.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum System der Zentralen Orte unter der Ordnungsnummern 16 verwiesen.</p>	<p>Keine Änderung der grundsätzlichen Festsetzungssystematik.</p>
41	<p>Gerade angesichts der - durch die Corona-Krise weiter beschleunigten - Transformation im Handel stehen die Innenstädte und Ortszentren als Zentrale Versorgungsbereiche vor immensen Herausforderungen. Generell muss im Leitsatz umso mehr gelten, eine städtebauliche wie auch raumordnerische Verträglichkeit zu gewährleisten. Auch wenn angesichts des Transformationsprozesses im Handel der Wunsch nach umfassenden Vitalisierungsoptionen aus Unternehmensperspektive nachvollziehbar erscheint, bestätigt dies allerdings umso mehr die Notwendigkeit, im Sinne eines längerfristigen Planungshorizont und im Hinblick auf zukünftige, und mögliche neue Konzepte einen planerischen Rahmen zu sichern, der auch zukünftig eine städtebauliche wie auch raumordnerische Verträglichkeit gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da der B-Plan die Entwicklungsmöglichkeiten des Ostseeparks beschränkt, wirkt er einer weiteren Verschlechterung der Einzelhandelsituation in den Nachbargemeinden entgegen.</p>	
42	<p>Da gerade nicht auszuschließen ist, dass diese umfangreichen Entwicklungsoptionen auch ausgeschöpft werden, wollen wir deshalb nochmals unterstreichen, dass wir angesichts des Umfangs an Vitalisierungsoptionen durchaus erhebliche negativer Auswirkungen befürchten, die sich durch die Vielfalt an Flexibilisierungsansätzen auf Grundlage der Planungsunterlagen auch nur schwer abschließend abschätzen lässt - zumal auch die Darstellung die Nachvollziehbarkeit erheblich erschwert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
43	<p>Auch wenn wir anerkennen, dass die Planung des knapp 90.000 m² großen unregelmäßig geformten Gebietes durchaus hochkomplex ist, kommt der Planungssicherheit, Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit und Umsetzbarkeit der Planung für alle Wirtschaftsakteure an allen betroffenen Standorten und Planungsadressaten zentrale Bedeutung zu. Um weitere Bedenken auszuräumen, gehen wir für das weitere Planverfahren von einer entsprechenden Bereinigung und Darstellung insbesondere im Hinblick auf die oben genannten Aspekte aus. Auf die dafür notwendige Klärstellung möglicher Verkaufsflächen- und Sortimentsaufteilungen sei in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen.</p>	<p>Soweit die Klarheit und Verständlichkeit ergänzungsbedürftig sind, werden Planbegründung und Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.</p>	<p>In dieser Hinsicht wird der Anregung entsprochen.</p>
44	<p>Wir bitten, uns weiter einzubinden, und stehen für einen weiteren Austausch gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
15	Handwerkskammer Lübeck, Breite Straße 10/12, 23552 Lübeck mit Schreiben vom 16.07.2020		
1	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der ansässigen Handwerksunternehmen berücksichtigt werden.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Grundsätzlich sind in allen SO- und GE-Baugebieten Handwerksbetriebe zulässig. Mögliche Entschädigungsfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	

25	Gewässerunterhaltungsverband Schwentinegebiet im Kreis Plön, Am Berg 2, 24211 Schellhorn mit Schreiben vom 15.06.2020		
1	Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen im Grundsatz keine Anregungen und Bedenken.	Hinweise	Kenntnisnahme
2	Der Gewässerunterhaltungsverband geht davon aus, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermengen über das Maß der geltenden Einleitungserlaubnis hinaus ausgelöst wird.	Kenntnisnahme	

27	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg mit Schreiben vom 11.06.2020		
1	Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Hinweise Bedingungen /Auflagen werden Bestandteil der Planhinweise	Kenntnisnahme
2	Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schwentimental bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.		
3	Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
4	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.		
5	Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.		
6	Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.		
7	Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.		Der Anregung wird gefolgt.

	28	Eisenbahnbundesamt mit Schreiben vom 13.08.2020 (Fristverlängerung bis 14.08.2020)	
1	Die im Betreff bezeichneten Schreiben sind am 03.06. und 10.06.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.	Hinweise unter Ordnungsnummern 1-4	Kenntnisnahme
2	Das im Betreff bezeichnete Änderungsgebiet sowie das Gebiet des B-Plans Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ liegen an der Eisenbahnstrecke Nr. 1023 (Kiel Hbf - Neustadt/Holst). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.		
3	1) Es ist folgendes Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim EBA anhängig: „Streckenertüchtigung Kiel Hbf - Lübeck, 2. Bauabschnitt, Planfeststellungsabschnitt 2, Gz.: 571ppo/012-2018#005. Aus planrechtlicher Sicht bestehen zwar keine Bedenken. Um jedoch jegliche Auswirkungen auf das Änderungsgebiet im Vorwege zu berücksichtigen, empfehle ich die Kontaktaufnahme mit der Vorhabenträgerin, der DB Netz AG unter 0511/286-49415 oder -49820.		
4	1) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	1) Eine Beteiligung der DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) wurde gemäß Verteilerliste bereits vorgenommen, wodurch Betroffenheiten ebenfalls frühzeitig erkannt werden können.	Hinweise unter Ordnungsnummern 5 und 6	Kenntnisnahme
6	Diese Stellungnahme wird gemäß Ihrer Bitte elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.		

30		Deutsche Flugsicherung mit Schreiben vom 16.07.2020	
1	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Hinweise	Kenntnisnahme

37		Tennet mit Schreiben vom 16.07.2020	
1	durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verläuft westlich unsere o.a. Höchstspannungsfreileitung sowie die mitgeführte 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Schleswig-Holstein Netz AG. Unsere Belange sind in der Begründung zum B-Plan Nr. 69 berücksichtigt. Unsere Stellungnahme vom 19.03.2019 (Herr Sperling) hat weiterhin Gültigkeit.	Hinweise	Kenntnisnahme
2			


Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	42	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, mit Schreiben vom 16.06.2020	
1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Hinweise unter Ordnungsnummern 1-3, die Belange der Bundeswehr sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
2	Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brekendorf. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.		
3	Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-767-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org		

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	46	Landeshauptstadt Kiel, Postfach 1152, 24099 Kiel, mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	<p>Für die Beteiligung am oben genannten Bauleitplanverfahren bedanken wir uns.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen bringen wir nach Abstimmung mit den bei der Landeshauptstadt Kiel zuständigen Fachämtern und in Ergänzung zur intensiven Einbindung in die Vorbereitung dieses Bebauungsplanentwurfes folgende Hinweise und Anregungen vor:</p>		
2	<p>1. Beim Thema <u>Immissionsschutz</u> (Punkt 2.1.5) wird ausschließlich auf das Thema Lärm eingegangen, die Bedeutung sowie die Auswirkungen von Licht und Luftschadstoffen werden nicht erwähnt, Es sollte geprüft werden, inwiefern diese Themen im Hinblick auf die Rechtssicherheit ebenfalls zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Unzulässige Luftbelastungen durch Überschreitung der Grenzwerte der TA-Luft liegen bei den offenen Siedlungsstrukturen, den Verkehrsbelastungen und den Luftbewegungen erwartungsgemäß nicht vor.</p> <p>Lichtimmissionen wegen fehlender Wohnbebauung im Nahbereich nicht wesentlich.</p> <p>Zur Überprüfung der ursprünglichen Aussagen wurde eine Kurzstellungnahme zu Luftschadstoffen eingeholt und in die Entwurfsfassung eingearbeitet.</p>	
3	<p>2. Die Themen Verkehr und Mobilität sind in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten, entsprechende Darstellungen sind im Entwurf zu ergänzen. Es wird angeregt, Flächen für eine Verbesserung der Rad- und Fußverkehrsanlagen einzuplanen. Auch Flächenbedarf für einen durch NAH.SH vorgesehenen Haltepunkt sind gegebenenfalls vorzusehen.</p>	<p>Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in die Planbegründung übernommen. Bauliche Änderungen und Ergänzungen durch die Stadt sind zurzeit nicht vorgesehen. Keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan.</p> <p>Das Planungsziel dieser Bauleitplanung ist, eine bestandssichernde Regelung für den großflächigen Einzelhandel zu erwirken.</p>	
4	<p>3. Um dem weiterhin vorherrschenden Gewerbeflächenbedarf in der Kiel Region noch mehr Nachdruck zu verleihen, regen wir an die bereits in den Festsetzungen und der Begründung verankerte potenzielle Entwicklungsrichtung hin zu klassischen Gewerbenutzungen deutlicher hervorzuheben. Das Potenzial, das der Ostseepark nicht zuletzt aufgrund seiner Lagegunst birgt, ist auch im Sinne eines regionalen Gewerbeflächenbedarfs als Belang der Bauleitplanung von Interesse.</p>	<p>Textergänzung in Begründung.</p> <p>Innerhalb der Sondergebiete ist eine gewerbliche Nutzung jederzeit möglich. und bei Aufgabe der Einzelhandelsnutzung planerisch gewollt.</p>	Anregung wird berücksichtigt.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--


	47	Stadt Preetz, FB Bauen und Umwelt, Bahnhofstraße 27, 24211 Preetz mit Schreiben vom 22.07.2020	
1	Ich danke Ihnen für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Im Vorentwurf des Bebauungsplans werden die Belange der Stadt Preetz durch die Begrenzung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel im Wesentlichen berücksichtigt. Trotz der Bemühungen um eine eindeutige Systematik der Festsetzungen erscheint eine Umsetzung der komplizierten Regelungen jedoch schwierig.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Die Stadt Preetz bittet darum, dass die städtischen Versorgungsbereiche im Verfahren weiterhin berücksichtigt werden.	Hinweis	Berücksichtigung durch Nachweis der Verträglichkeit

	50	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) mit Schreiben vom 20.07.2020	
1	Das Gewerbegebiet Ostseepark entstand in den 70er Jahren. Sowohl die Gebäude als auch die verkehrliche Ausrichtung spiegeln dieses bis heute wider. Jedoch erfordern der Klimawandel und das Artensterben dringend ein Umdenken, welches durch die Planungen der Stadt vorangetrieben werden sollte.	Hinweis Der „Erdbeerberg“ in großen Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft durch Festsetzung gesichert. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes erfolgt in einem deutlich geringeren Umfang. Eine Bebauungsmöglichkeit war schon im geltenden Flächennutzungsplan vorbereitet.	Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung der Anregung.
2	Aus unserer Sicht muss das oberste Ziel einer Kommune sein, mit den Ressourcen Boden, Wasser und Luft so sparsam wie möglich umzugehen. Daraus ergibt sich, zunächst alle brachliegenden bereits versiegelten und bebauten Flächen zu nutzen. Bei einer Begehung konnten wir mehrere ungenutzte Gebäude ausmachen. (Ein Beispiel, siehe Foto).	Hinweis. Der Ostseepark ist ein weitgehend versiegelter Standort mit bestandsgenehmigten Nutzungen, die durch die vorliegende Planung abgesichert werden. Durch die Absicherung der Bestandsnutzungen werden noch unbebaute Standorte für den Einzelhandel vor einer Neubebauung bzw. Flächeninanspruchnahme geschützt.	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p data-bbox="219 320 248 347">3</p> 		

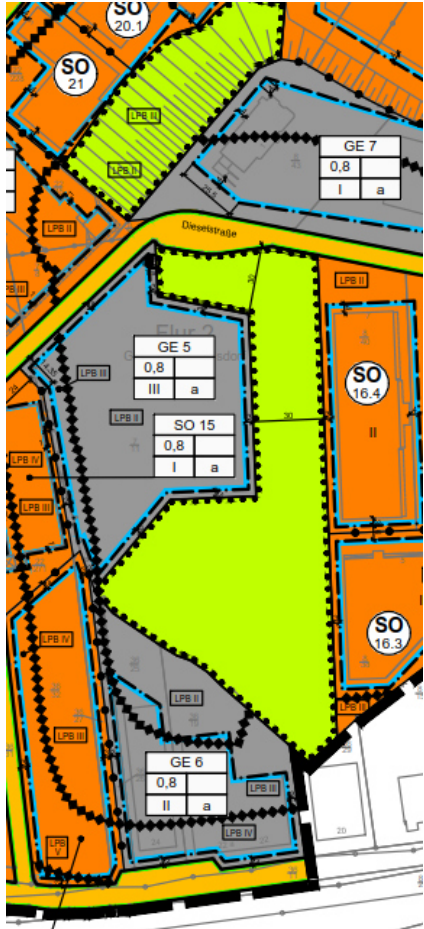
	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
4	<p>Da wir mit den Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt auf verkehrliche und grünordnerische Aspekte sowie auf Bauten nicht betraut sind, bitten wir Sie, folgende Vorschläge zu prüfen und falls möglich in Ihre Planungen miteinzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wie in den Planungsunterlagen mehrfach erwähnt, besteht innerhalb des Plangebietes ein „Gewerbeklimatop, welches möglicherweise auch Auswirkungen auf angrenzende Flächen hat.“ Soweit als möglich sollten, beispielsweise bei Neunutzung einer Fläche, Versiegelungen aufgebrochen bzw. durch offene Versiegelungen oder durch Stauden-/Wiesenflächen ersetzt werden. 	<p>Hinweise</p> <p>Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Bestandsnutzungen. Veränderungen der Versiegelungsraten der Flächen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Ziel der Planung ist Sicherstellung eines großflächigen Einkaufs- und Gewerbeparks mit Anforderungen an intensive Bodennutzungen für hochbauliche Einrichtungen und KFZ-Stellplätze.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zur Flächenentsiegelung obliegen den jeweiligen Flächeneigentümern. Die städtebaulichen Dichtewerte des Bebauungsplanes ermöglichen eine maximale Ausnutzung von 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen für hochbauliche Anlagen. Für die Anlage von Stellplätzen sind Überschreitungen bis zu insgesamt 100 % zulässig; die Ausführung kann jedoch auch in wasserdurchlässigen Befestigungsformen erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Verringerung der Versiegelungen durch textliche Festsetzungen vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
5	<ul style="list-style-type: none"> Bepflanzungen mit Bäumen und Gehölzen haben sowohl eine positive Auswirkung auf klimarelevante Aspekte, als auch auf das Wohlbefinden der Menschen vor allem bei sommerlichen Temperaturen. Eine Außengestaltung, wie derzeit an einigen Teilen des Gewerbegebietes vorhanden, sollte zukünftig nicht mehr möglich sein, (siehe Fotos). 	<p>Baum- und Pflanzenerhalt im Bereich des Erdbeerberges und westlich vom GE 7. Sonst keine weiteren Pflanzgebote für die Bauflächen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
6	<ul style="list-style-type: none"> Ebenfalls klimarelevant wäre eine Umgestaltung der Verkehrsführung. Hier sollten die Belange der Radfahrer und Fußgänger vor den Belangen des Individualverkehrs Vorrang haben. (Ausgewiesene Radwege fehlen gänzlich). 	<p>Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
7	<ul style="list-style-type: none"> Da trotz fußgängerfeindlicher Verkehrsausrichtung (fehlende sichere Quermöglichkeiten) immer wieder Menschen die Fahrbahn überqueren, wäre eine Reduzierung auf Tempo 30 ratsam. 	<p>Verkehrsbeschilderung nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>
8	<ul style="list-style-type: none"> Ferner wäre es zu begrüßen, wenn die ansässigen Unternehmen soweit als möglich auf regenerative Energien zugreifen würden. Hierfür bieten sich besonders die teils riesigen Flachdächer an. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p> <p>Unterliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p>	
9	<ul style="list-style-type: none"> Die Beleuchtung sollte außerhalb der Öffnungszeiten auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Insektenfreundliche Leuchtkörper sind zwingend angeraten. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>10</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei dem vorhandenen Warenangebot vermissen wir nachhaltige und ökologische Erzeugnisse wie beispielsweise einen Second-Hand Laden, ein Geschäft für gebrauchte Einrichtungsgegenstände und Haushaltswaren, ein Reparatur-Kaffee und ein Geschäft für ökologische Bekleidung. 	<p>Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Kann durch die Festsetzungen des B-Planes nicht gesteuert werden, unterliegt dem unternehmerischen Willen.</p>	
<p>11</p> <p>Zu der geplanten Teilbebauung des „Erdbeerberges“ möchten wir Folgendes anmerken.</p> <p>Als positiv zu bewerten ist, dass die Stadt nur eine Teilbebauung und damit einen teilweisen Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen plant.</p> <p>Auf 5130 qm jedoch ist mit dem Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen zu rechnen. Hierdurch wird die Population der Vögel und Insekten wie bei jedem Bauvorhaben zurückgedrängt bzw. ganz vertrieben.</p>	<p>Hinweis.</p> <p>Im geltenden FNP der Stadt ist die Gesamtfläche des Erdbeerberges bereits als Baufläche dargestellt. Aktueller B-Planentwurf beansprucht deutlich weniger Fläche des landschaftsökologischen Inventars. Keine wesentliche artenschutzrechtliche Problematik und kein Verbotstatbestand vorhanden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12</p> <p>In der Zusammenfassung des Planungsbüros ist von einem bereits vorhandenen „störenden Übergang zum Siedlungsrand“ und dem „Erhalt von landschaftsökologisch relevanten Strukturen und Elementen“ die Rede. Beides wird bei einer weiteren Bebauung des o.g. Gebietes verstärkt bzw. zerstört.</p>	<p>Hinweise</p> <p>Die getroffenen Flächenfestsetzungen werden in die Bilanzierung eingestellt. Dabei wird der Erdbeerberg als bereits planungsrechtlich vollständig versiegelt bewertet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13</p> <p>Da das Gewerbegebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, sollte aus klimatischen Gründen keine weitere Versiegelung vorgenommen werden zumal auch bei GE 5 von einer Versiegelung von ca. 80 % auszugehen ist. Das Planungsbüro erwähnt ebenfalls „den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen entgegenzuwirken.“ Dieses wäre durch einen Verzicht der Bebauung des Erdbeerberges zu erreichen.</p>	<p>Bestandsbebauung, Veränderungen der Versiegelungsraten nicht vorgesehen. Ziel der Planung ist die Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsflächen zzgl. geringfügiger Erweiterungen mit Anforderungen an intensive Bodennutzungen für hochbauliche Einrichtungen und KFZ-Stellplätze.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>17 Es sollte ein offener Wegebelag bevorzugt werden.</p> <p>Die Gebäude sollten klimaneutral betrieben werden. Hohe Dämmeffizienz, Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, geringe Beleuchtung usw.</p> <p>Ferner möchten wir darum bitten, dass Ausgleichsflächen für Gehölzpflanzungen, eine Wald- Neuanlage und der Ersatz der Gras- und Staudenflures rechtzeitig zur Verfügung stehen und unbedingt im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Auf Einzahlungen auf ein Ökokonto sollte verzichtet werden.</p> 	<p>Hinweise.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Keine Ausgleichsflächen i.S. der städtebaulichen Eingriffsregelung erforderlich, da die Bestandsflächenennutzung im B-Plan berücksichtigt wird. Das betrifft auch mögliche Bebauungen auf dem „Erdbeerberg“, da dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Artenschutzregelungen und -maßnahmen sind gemäß Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen. Es sind die folgenden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung für Brutvögel/Fledermäuse, - Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor Fällung, - sowie Gehölz- und Waldneuanlage, und Neuanlage einer Gras- und Staudenflur. <p>Die Flächen und Standorte für diese Maßnahmen sind noch zu definieren.</p> <p><u>Fazit aus dem ASB, S. 36:</u></p> <p>Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark Bereich Erdbeerberg“) zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume) und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen, Wald-Neuanlage, Neuanlage einer Gras- und Staudenflur) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	51	NABU Schleswig-Holstein, Färberstraße 51, 24534 Neumünster mit Schreiben vom 03.08.2020	
1	<p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die nachfolgende Stellungnahme ab.</p> <p>Diese gilt gleichermaßen für den NABU Preetz-Probstei.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Eine Bebauung des Erdbeerberges lehnt der NABU aus folgenden Gründen ab:		
3	<p>Im Artenschutzbericht wird die Fläche folgendermaßen beschrieben: „Die Freifläche im Bereich des Erdbeerberges stellt sich als blüten- und insektenreiche Brachflächen mit trockener Gras- und Staudenflur, einem waldähnlichen Bereich und weiteren Gehölzen und Gebüsch dar* (Seite 5 Artenschutzbericht BI-OPLAN). Auf Seite 8 folgt „... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnter und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.“</p>	<p>Im geltenden FNP der Stadt bereits als Baufläche dargestellt. Aktueller B-Planvorentwurf beansprucht deutlich weniger Flächen des landschaftsökologischen Inventars. Keine wesentliche artenschutzrechtliche Problematik und kein Verbotstatbestand.</p>	
4	<p>Es ist wenigstens erfreulich, dass in der jetzigen Version des B-Plans einige Bäume erhalten werden. Dies ändert nichts daran, dass ein letztes kleines Stück Naturraum in dieser Betonwüste zerstört werden soll. Für die Vogelwelt ist der Erdbeerberg kein isoliert liegendes Areal, da bis zum nächstgelegenen Wiesen- und Baumbereich über die Bahngleise hinweg nur eine kurze Distanz zurückzulegen ist.</p>	<p>Es werden größere Teile des „Erdbeerberges“ mit seinen landschaftsökologischen Strukturen erhalten als neue Gewerbefläche entsteht. Damit wird beiden Belangen, der Gewerbeentwicklung als auch der Sicherung relevanter Grünstrukturen, Rechnung getragen.</p>	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
5	<p>Der Artenschutzbericht klassifiziert den Erdbeerberg als Vogelbrutraum mittlerer Wertstufe III. Somit ist diese Grünfläche unbedingt zu erhalten.</p>	<p>Es wird eine größere Fläche mit Gehölzbestand durch Festsetzung gesichert, die als Vogelbrutraum genutzt werden kann. Eine wesentliche Verschlechterung für den Populationsbestand ist nicht zu erwarten.</p> <p><u>Fazit aus dem ASB, S. 36:</u></p> <p>Resümierend ist zu der betrachteten Aufstellung des B-Plans Nr. 69 („Kerngebiet Ostseepark Bereich Erdbeerberg“) zu sagen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht den Planungen keine Bedenken entgegenstehen, sofern die in Kapitel 8 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse, Besatzkontrolle winterquartiergeeigneter Bäume) und Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen, Wald-Neuanlage, Neuanlage einer Gras- und Staudenflur) umgesetzt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.“</p>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>6 Sollte die Grünfläche bebaut werden, wird dies besonders bei fortschreitender Klimaerwärmung das jetzt schon katastrophale Mikroklima des gesamten Ostseeparks besonders während des Sommerhalbjahrs deutlich verschlechtern. Hier ist ein Umdenkprozess notwendig.</p>	<p>Die neu zu besiedelnden Flächen auf dem Erdbeerberg (GE 5) stellt nur sehr geringen Teil des hoch versiegelten Ostseeparks dar (8.316 m² zu 345.316 m² = 2,5 %).</p>  <p>Die hier noch mögliche Versiegelung durch das GE 5 wird keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima im Ostseepark haben. Geringe mikroklimatische Auswirkungen im Bereich des Erdbeerberges sind jedoch nicht auszuschließen. Das GE 6 ist bereits gewerblich genutzt.</p>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
7	<p>Bei den jetzt schon seit mehreren Jahren andauernden Leerständen ist fraglich, ob überhaupt ein Bedarf an zusätzlichem Gewerberaum notwendig ist. Alle Arten von Einzelhandel sind ja hier nicht zulässig. Bedenklich ist ebenfalls, dass die Stadt Schwentental schon jetzt so gut wie keine Flächen hat, die als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Gerade deshalb sollte keine Bebauung des Erdbeerbergs erfolgen.</p>	<p>Das Ziel dieser Bauleitplanung ist ein anderes. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind überprüft und umzusetzen. Eine weitere „Ausdünnung“ des Bebauungsplans ist nicht dessen Ziel, im Übrigen verhindert der Bestandschutz die Umsetzung.</p> <p>Leerstände im Ostseepark sind eher temporärer Natur; nur ein Leerstand mit gültiger Baugenehmigung ist bestandsgeschützt. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich die Leerstandsproblematik dauerhaft verstärkt. Vielfach etablieren sich Folgenutzungen. Zudem bestehen Möglichkeiten, auch in den SO-Baugebieten Gewerbebetriebe i.S. des § 8 BauNVO unterzubringen.</p>	<p>Der Anregung, den gesamten Erdbeerberg von Besiedlung freizuhalten, wird nicht gefolgt.</p>
8	<p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde, sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Benachrichtigung zu der Stellungnahme und die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des BauGB.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
	51a	NABU Preetz-Probstei und SH mit Schreiben vom 03.08.2020	
1	Eine Bebauung des Erdbeerbergs lehnen wir aus folgenden Gründen ab:	Es wird auf die Stellungnahme zu Einwender 51 verwiesen. Hier besteht Textgleichheit.	
2	Im Artenschutzbericht wird die Fläche folgendermaßen beschrieben: „Die Freifläche im Bereich des Erdbeerberges Stellt sich als blüten- und insektenreiche Brachflächen mit trockener Gras- und Staudenflur, einem waldähnlichen Bereich und weiteren Gehölzen und Gebüsch dar* (Seite 5 Artenschutzbericht BI-OPLAN). Auf Seite 8 folgt „ ... ist hier ein reich strukturierter, gut besonnter und halbwegs ungestörter Tierlebensraum vorhanden.“		
3	Es ist wenigstens erfreulich, daß in der jetzigen Version des B-Plans einige Bäume erhalten werden. Dies ändert nichts daran, daß ein letztes kleines Stück Naturraum in dieser Betonwüste zerstört werden soll. Für die Vogelwelt ist der Erdbeerberg kein isoliert liegendes Areal, da bis zum nächstgelegenen Wiesen- und Baumbereich über die Bahngleise hinweg nur eine kurze Distanz zurückzulegen ist. Der Artenschutzbericht klassifiziert den Erdbeerberg als Vogelbrutraum mittlerer Wertstufe III. Somit ist diese Grünfläche unbedingt zu erhalten.		
4	Sollte die Grünfläche bebaut werden, wird dies besonders bei fortschreitender Klimaerwärmung das jetzt schon katastrophale Mikroklima des gesamten Ostseeparks besonders während des Sommerhalbjahrs deutlich verschlechtern. Hier ist ein Umdenkprozess notwendig.		
5	Bei den jetzt schon seit mehreren Jahren andauernden Leerständen ist fraglich, ob überhaupt ein Bedarf an zusätzlichem Gewerberaum notwendig ist. Alle Arten von Einzelhandel sind ja hier nicht zulässig. Bedenklich ist ebenfalls, daß die Stadt Schwentental schon jetzt so gut wie keine Flächen hat, die als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Gerade deshalb sollte keine Bebauung des Erdbeerbergs erfolgen.		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

	53	Amt Lütjenburg mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)	
		Keine Stellungnahme eingegangen.	

	54	Stadt Plön mit Schreiben vom 26.08.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)	
	Bitten um Fristverlängerung bis 25.09.2020	Nicht gewährt Mail Finkeldey 31.07.2020	
	Mit Datum von 24.07.2020 wurde die Stadt Plön zum Bebauungsplanverfahren 69 „Kernbereich Ostseepark“, der Stadt Schwentimental beteiligt.		
	Generell begrüßt die Stadt Plön die Aufstellung des Bebauungsplans 69 „Kernbereich Ostseepark“, welcher vorrangig die Steuerung des Einzelhandels zum Ziel hat. Durch diesen Bebauungsplan soll die weitgehend ungeordnete Situation im Bereich des Ostseeparks erstmals planerisch umfassend geordnet werden.	Hinweise	Kenntnisnahme
	Die Stadt Plön hat als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums neben der Sicherstellung des Grundbedarfs auch die Aufgabe der Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Aufgabe der Stadt Plön ist damit nicht nur die Versorgung des Stadtgebiets, sondern auch der ländlichen Umlandbereiche mit Gütern des täglichen sowie des gehobenen Bedarfs.	Hinweise	Kenntnisnahme
	Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist der Schutz der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich Plöns von besonderer Bedeutung.	Hinweise	Kenntnisnahme
	Die großen Verkaufsflächen im Ostseepark Schwentimental hatten bereits in der Vergangenheit erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Plön. Diese Tatsache wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 69 „Kernbereich Ostseepark“ nur unzureichend berücksichtigt, indem der Status Quo als verträglich hingenommen wird.	Zur Vorschädigung sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreises Plön (Ifd. Nr. 05), Ordnungsnummer 5 verwiesen.	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>Zwar begrenzen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Erweiterung der Verkaufsflächen. Durch Erweiterungsmöglichkeiten von 5 % zusätzlicher Verkaufsfläche für die sogenannten auswirkungsrelevanten Sortimente sowie die Zulässigkeit von bis zu 10% auswirkungsrelevanter Randsortimente, ist jedoch auch zukünftig eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsflächen auch zentrenrelevanter Sortimente planungsrechtlich zulässig. Weitere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Plön sind daher anzunehmen, auch wenn die vorgelegte Verträglichkeitsuntersuchung zu einem anderen Ergebnis kommt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Anpassungsverlangens. Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p> <p>Selbst für den Maximalwert einer Erweiterung der auswirkungsrelevanten Sortimente von knapp 14.000 m² VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
<p>Aus diesem Grund sollte der Bebauungsplan die Erweiterung der Verkaufsflächen stärker begrenzen. Dies könnte über eine restriktivere Festsetzung zu Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen oder aber auch durch den Ausschluss von Einzelhandel auf einzelnen Flächen, so dass Teile der Flächen im Ostseepark langfristig nur noch für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Sämtliche derzeit nicht mit Einzelhandel belegten Flächen stehen künftig für eine Einzelhandelsnutzung nicht zur Verfügung.</p> <p>Wegen der Problematik auswirkungsrelevanter Randsortimente werden im B-Plan nicht nur keine weiteren Betriebe ermöglicht, sondern auch Erweiterungen von Betrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ermöglicht (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4).</p>	
<p>Die Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan 69 weist hinsichtlich der erfassten Verkaufsflächen teilweise deutliche Abweichungen von den Werten des Plöner Einzelhandelskonzepts auf. Es wird gebeten, die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen und auf die Werte des Plöner Einzelhandelskonzepts zurück zu greifen, welches mit einer Bestandserhebung aus August 2019 eine höhere Aktualität aufweist als die Daten der Verträglichkeitsuntersuchung aus Mai 2018.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten wird auf die aktuelleren Daten der CIMA eingegangen (Kap. 6.5).</p> <p>Dennoch werden diese - v.a. wegen der abweichenden Methodik - nicht den Berechnungen zur Verträglichkeit zugrunde gelegt.</p>	
<p>Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
--------------------	---	--

	55	Amt Selent/Schlesen mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)
	Keine Stellungnahme eingegangen.	

	56	Amt Probstei mit Schreiben vom xx.2020 (Fristverlängerung bis 28.08.2020)
	Keine Stellungnahme eingegangen.	

	57	Handelsverband Nord e.V., Hopfenstraße 65, 24103 Kiel mit Schreiben vom 10.08.2020 (Fristverlängerung bis 10.08.2020)	
1	in obiger Angelegenheit bedauern wir, dass wir anders als bei der frühzeitigen Beteiligung zur F-Plan-Änderung nicht unmittelbar in das Verfahren einbezogen worden sind. Dennoch sind wir im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung auf die aktuelle Planungsunterlage aufmerksam geworden und nutzen hiermit die Gelegenheit, uns dazu zu äußern. Bedanken möchten wir uns dennoch dafür, dass Sie uns auf unseren Antrag hin eine Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum Ablauf des heutigen Tages eingeräumt haben.	Hinweis. Die TÖB-Liste wurde um den Handelsverband e.V. ergänzt.	Kenntnisnahme
2	In der Sache begrüßen wir zunächst, dass der Kernbereich Ostseepark nunmehr infolge des Anpassungsverlangens einer grundlegenden Überplanung unterzogen wird. Aus unserer Sicht ist dies mehr als überfällig und wird sowohl den Unternehmen in der Standortgemeinde als auch in den benachbarten Gemeinden mehr Planungs- und Investitionssicherheit geben.	Hinweis	Kenntnisnahme
3	Dennoch findet der vorliegende Planentwurf nicht uneingeschränkt unsere Zustimmung	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
4	<p>Auch wenn es aus unserer Sicht weder richtig noch zulässig ist, allein den vorhandenen Ist- Bestand der derzeitigen Einzelhandelsflächen dauerhaft festzuschreiben, sehen wir in dem vorliegenden Planentwurf eine so hohe Flexibilitätsrate die zumindest Zweifel an der Verträglichkeit zulassen und auch die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen überstrapazieren.</p>	<p>Das Landesplanerische Anpassungsverlangen formuliert die Vorgaben einer bestandsorientierten Festschreibung und den raumordnerisch verträglichen Entwicklungsspielraum von + 5%. Der Bebauungsplan setzt die gutachterlichen Ergebnisse um.</p> <p>In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde abgeleitet, dass die durch den B-Plan ermöglichten Erweiterungen auswirkungsrelevanter Sortimente im gesamten Ostseepark unter der abgeleiteten verträglichen Erweiterung bleiben (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4).</p> <p>Auch wenn sortimentsbezogen eine Unverträglichkeit nicht vollkommen ausgeschlossen ist - wenn der Ostseepark als ein Vorhaben angesehen wird -, ist zu berücksichtigen, dass eine einschränkende Festsetzung im B-Plan nicht vorstellbar ist (Schluss-Gutachten, Kap. 8.2.4).</p>	
5	<p>Beginnend mit den Letzteren hat bereits das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 14.03.2017 (Az. 2 A 219/14) unter der dortigen Rz. 71 festgestellt, dass die im Gemeindegebiet der Stadt Schwentimental im Laufe der Jahrzehnte entstandene Einzelhandelsagglomeration „Ostseepark“ mit ca. 90.000 m² Verkaufsfläche den Zielen der Raumordnung in Schleswig-Holstein widerspricht.</p>	Hinweis	<p>Zu Nr. 5-7</p> <p>Kenntnisnahme</p>
6	<p>Dennoch ergibt sich durch die vorgesehene Planung schon allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten nach den Berechnungen des Gutachters Dr. Donato Accocella eine mögliche Erweiterung um mehr als 8.100 m². Der Gutachter gibt weiter an, dass in jedem Fall durch bestandsgeschützte ungenutzte Genehmigungen, Leerstände sowie nicht genutzte Randsortimente nebst einer 5% igen Erweiterung mehr als 13.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche realisierbar wären. Aus unserer Sicht ist dieses Erweiterungspotential vor dem Hintergrund der bereits gerichtlich festgestellten Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Ist-Zustand nicht vertretbar.</p>	<p>Im Schluss-Gutachten hat sich der Wert bezogen auf die auswirkungsrelevanten Sortimente auf rd. 13.780 m² VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark zunehmen. Ergänzend sei auf die Abwägung zur Stellungnahme der IHK Kiel (Ifd. Nr. 14), Ordnungsnummer 15 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme/Abwägung zu Nr. 2 Landesplanung verwiesen.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>7 Unstreitig dürfte sein, dass die Neuansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 6.510 m² in einem Stadtrandkern zweiter Ordnung, der unmittelbar an ein Oberzentrum grenzt, nach den Regelungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein grundsätzlich abzulehnen wäre. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen das allerdings schon durch eine Umnutzung der Fläche des ehemaligen Max Bahr Baumarktes zu. Das halten wir für unvertretbar, da eine weitere strukturschädigende Verdrängung im Sortiment Möbel und seinem dazugehörenden, beachtlichem und auch zentrenrelevanten Randsortiment in den Nachbargemeinden nicht unwahrscheinlich ist.</p>	<p>Die maximale Verkaufsfläche im SO 1 ist auf 6.754 m², orientiert an der Baugenehmigung, festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen bestandsgeschützten Leerstand. Ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung sind die festgesetzten Obergrenzen verträglich. Die auswirkungsrelevanten Randsortimente werden auf 10% begrenzt.</p> <p>Siehe hierzu auch Abwägung zu Bürger 04</p>	
<p>8 Darüber hinaus lag uns bisher noch kein Bebauungsplan vor, der so unklar und in seinen Auswirkungen schwer zu fassen ist, wie der vorliegende. Zunächst ist die Angabe einzelner Verkaufsflächenzahlen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße schwer nachzuvollziehen.</p> <p>Auch für eine spätere Überprüfbarkeit würden wir eine Angabe der Verkaufsflächen und Sortimentsaufteilungen in Quadratmetern ausdrücklich begrüßen.</p>	<p>Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsflächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>9 Klarheit geht dem Bebauungsplan aus unserer Sicht auch dadurch verloren, dass der Begriff Randsortiment anders verwendet wird als sonst in Bauleitverfahren üblich. Die in diesem Zusammenhang zusätzlich eingefügten Instrumente der Umnutzung und Umwandlung machen es dem Betrachter noch schwieriger, zulässige Verkaufsgrößen abzuschätzen. Dazu kommt eine Transferregelung, die die Übertragung von Verkaufsflächen auf andere Grundstücke ermöglicht und damit aus unserer Sicht eine Einschätzbarkeit der Entwicklungsmöglichkeiten unerträglich erschwert.</p>	<p>Unter Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen und ergänzend dazu in der Planbegründung werden die Begriffsbestimmungen erläutert.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
10	<p>In der Verträglichkeitsanalyse wird wiederholt dargelegt, dass noch zu entscheiden sei, ob bei zentrenrelevanten Randsortimenten in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Notwendigkeit eines Bezugs zum Kernsortiment erfüllt sein muss. Aus unserer Sicht sollte das in jedem Fall zwingend sein und zwar auch in den Fällen, wo eine Umnutzung sog. auswirkungsrelevanter Hauptsortimente in Randsortimente vorgesehen ist. Bislang ist das lediglich bei einer Umnutzung von sog. nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten der Fall.</p>	<p>Zu Nr. 8-10 ist die Planbegründung hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der Festsetzungssystematik zu ergänzen.</p> <p>Die Randsortimentsregelung fordert in Ziff. 1.1.5.3.1 einen funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment.</p> <p>Was als "Umnutzung" bezeichnet wird, stellt eine Umwandlung im Sinne von Ziff. 1.1.5.3.2 dar. Bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten ist - in Übereinstimmung mit dem Anpassungsverlangen - ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment nicht festgesetzt.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Festsetzungen nicht zu Unverträglichkeiten kommen wird. Der Anregung, die aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten weiter einzuschränken, wird nicht entsprochen.</p>
11	<p>Auch eine „Umnutzung über die dargestellten Grenzen hinaus“, sollte anders als vorgesehen, gänzlich ausgeschlossen sein. Aus unserer Sicht wäre letzteres mit dem Anpassungsverlangen nicht in Einklang zu bringen.</p>	<p>Eine Umnutzung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurde seitens der IHK - zumindest hinsichtlich einer Umnutzung von auswirkungsrelevanten zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten - als grundsätzlich begrüßenswert eingeschätzt (vgl. Ordnungsnummer 17).</p> <p>Die Formulierung im Bebauungsplan wird allerdings dahingehend geändert, dass „eine Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche“ Ziel der Planung ist und bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>12 Insgesamt beinhaltet die vorliegende Festsetzung nach unserer Einschätzung ein deutlich zu umfassendes Erweiterungspotential. Durch die benannten Mechanismen werden erhebliche Umgestaltungen zugelassen, die abschließend nicht ausreichend eingeschätzt werden können. Die vorgesehenen Festzungen tragen auch dem ursprünglichen Motiv des Anpassungsverlangens nicht ausreichend Rechnung. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass im Ostseepark bereits eine Einzelhandelsagglomeration entstanden ist, deren Ausmaß bereits bei Weitem das zulässige Maß überschreitet. Der zentrenrelevante Einzelhandel soll nach dem Anpassungsverlangen grundsätzlich mit Ausnahme der Bestandssicherung ausgeschlossen werden. Auch das sehen wir nicht in ausreichendem Maße realisiert.</p>	<p>Das durch den B-Plan ermöglichte Erweiterungspotenzial ergibt sich entsprechend dem Anpassungsverlangen aus dem vorhandenen Bestand und möglichen Erweiterungen.</p> <p>Das Schluss-Gutachten weist nach, dass eine Verträglichkeit der ermöglichten auswirkungsrelevanten Sortimente gegeben ist (Kap. 7.4 sowie 8.2, insbes. Kap. 8.2.3).</p> <p>Zwar wird dargelegt, dass in einzelnen Sortimenten eine Überschreitung der verträglichen Erweiterung nicht auszuschließen ist, eine solche aber unwahrscheinlich ist, wobei ergänzend zu beachten ist, dass der Ostseepark nicht ein Vorhaben (sondern eine Vielzahl einzelner Vorhaben) ist und dass insbesondere alternative Festsetzungen aus rechtlichen Gründen ausscheiden (Kap. 8.2.4).</p> <p>Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p>	
	<p>Zu verweisen ist auf Flexibilisierungen, die der Bebauungsplan zugunsten der Grundeigentümer und Betriebe vorsieht. Dazu gehören die 5% Erweiterungsregelung gegenüber dem baurechtlichen Bestand, die Möglichkeiten der Umnutzung, der Umwandlung, der Transferregelung und einer Bagatellgrenze bei den Randsortimenten. Details dazu sind der Planbegründung zu entnehmen.</p>	
<p>13 Bei diesen Anmerkungen möchten wir es zunächst einmal belassen und bitten ausdrücklich darum, uns im Fortgang des weiteren Beteiligungsverfahrens aktiv einzubinden. Wir würden uns auch gern in die nächste Beteiligungsrunde einbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Verteiler wurde entsprechend angepasst.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ul style="list-style-type: none">9 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR mit Schreiben vom 01.07.202019 Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt mit Schreiben vom 25.06.202033 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 17.06.202034 Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 13.07.202035 Dataport AöR mit Schreiben vom 30.06.202038 Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 14.07.202039 Stadtwerke Kiel AG mit Schreiben vom 30.06.2020		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
Bürger 01	Lidl Vertriebs GmbH mit Schreiben vom 16.07.2020		
1	Wir möchten hiermit Bezug nehmen, auf den von der Stadt Schwentental veröffentlichten Vorentwurf des B-Plan Nr. 69 und das für uns relevante Gebiet S0 3. Wir haben im Februar 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, mit welcher wir eine geplante Verkaufsfläche von 1.241 m ² angefragt haben. Mit Ihrem Schreiben vom 15.05.2020 haben Sie diesem Vorhaben eine auf drei Jahre bindende Zusage erteilt.	Nach der textlichen Festsetzung zum Baugebiet SO 3 besteht die Möglichkeit 1.241 m ² Verkaufsfläche zu realisieren. Das entspricht auch der gestellten Anfrage.	Der Anregung, 1.241 m ² Verkaufsfläche im Baugebiet SO 3 realisieren zu können, wird entsprochen.
2	Aus dem nun vorliegenden B-Plan Nr. 69 geht jedoch eine angedachte max. Verkaufsfläche von 1.160 qm für das Gebiet S0 3 hervor. Des Weiteren hat die Firma ALDI mit 0,2576 eine deutlich größere Kennzahl im Gegensatz zu unseren 0,1624. Der Grund für diese unterschiedliche Gewichtung kann sich einzig auf das unterschiedliche Verhältnis von Grundstücksgröße zur Verkaufsfläche beziehen und benachteiligt uns auf Grund unseres größeren Grundstücks in unserer Planung. In der Bauvoranfrage sind wir für den geplanten Neubau von einer Verkaufsfläche von 1.241 m ² ausgegangen, würden jedoch gerne auf die Notwendigkeit der Möglichkeit einer Vergrößerung auf 1.450 m ² hinweisen.	Die Größenunterschiede ergeben sich aus der Tatsache, dass der Bebauungsplan auf den Bestand aufbaut und deswegen ein größeres bestehendes Geschäft auch eine größere Verkaufsflächenzahl erhält. Ein unmittelbarer Vergleich mit der Verkaufsflächenzahl anderer Discounter scheidet deshalb aus. Der Bebauungsplan setzt das landesplanerische Anpassungsverlangen mit seinen Detailregelungen um und kann nur im Rahmen dieser Vorgaben Erweiterungsabsichten der Bestandsbetriebe ermöglichen.	Eine Anpassung an die Verkaufsflächenengrößen anderer Discounter wird nicht gefolgt.
3	Der aus dem Entwurf hervorgehende, maßgeblich für uns bindende GRZ Wert von 0,8 ist so unsererseits nicht zu akzeptieren. Die gem. genehmigter Bauvoranfrage dort notwendige Stellplatzanlage macht einen Wert von min. 0,9 erforderlich. Wir sind im Begriff, die genehmigte Bauvoranfrage alsbald in einen Bauantrag zu stellen und bitten daher die entsprechenden Anpassungen im B-Plan vorzunehmen. Sofern der B-Plan in seiner jetzigen Form des Entwurfs umgesetzt werden sollte, würde der Kreis unsere genehmigte Bauvoranfrage, dann als Bauantrag nicht positiv bescheiden können.	Die Festsetzung von einer GRZ 0,8 entspricht dem Maximalwert für hochbauliche Vorhaben in den einzelnen Sondergebieten gemäß BauNVO. Diese wird in dem gesamten Ostseepark kaum ausgenutzt, da großflächige Stellplatzanlagen das Bild prägen. Die textliche Festsetzung 1.5.2 regelt die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 für Anlagen i.S. des § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO. Eine Anpassung der städtebaulichen Dichtewerte ist demnach nicht erforderlich.	Die Anpassung der GRZ wird nicht vorgenommen.

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 02/03	RA Wegner Stähr & Partner mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir erneut die Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co. KG, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee.		
2	Unsere Mandantin ist Eigentümerin verschiedener Flächen im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“. Bei Durchsicht der im Internet im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen ist aufgefallen, dass an verschiedenen Stellen auf eine „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch mögliche Erweiterungen im „Ostseepark Schwentinal“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ Bezug genommen wird. Da die bislang im Vorentwurf vorliegende amtliche Begründung des Bebauungsplanes die Festsetzungssystematiken, insbesondere auch aus der vorbezeichneten Untersuchung ableitet, darf ich bitten, mir die Untersuchung in Ablichtung, gern auch als elektronisches Dokument, zur Verfügung zu stellen.	Kenntnisnahme. Festzuhalten ist, dass diese Verträglichkeitsuntersuchung ausgelegt und ins Internet eingestellt war.	Wurde zur Verfügung gestellt.
3	Nur in Kenntnis der mehrfach in Bezug genommenen Untersuchung lässt sich vollständig nachvollziehen, ob und das die beabsichtigten Festsetzungen rechtmäßig sind.	Hinweise.	Kenntnisnahme
4	Meine Anforderung ist unabhängig von der mit gleicher Post abgesandten Stellungnahme im Rahmen der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu sehen.		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
--------------------	---	---------------------

	Bürger 02/03	RA Wegner Stähr & Partner (Lang) mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	Die Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co.KG, diese vertreten durch ihre Komplementärin, die VGS GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführer, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee und die VGS ST GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer, Buschkoppel 7, 24113 Molfsee haben uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Auf uns lautende Vollmachtsurkunden reichen wir nach.	Hinweise	Kenntnisnahme
2	Unsere Mandantinnen sind Eigentümerinnen von Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen, künftigen Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“. Im Einzelnen handelt es sich um Grundstücke in den in Aussicht genommenen Teilgebieten des Bebauungsplanes SO 4.1 „großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ und S04.2 „großflächiger Einzelhandel/Drogerie“ (Grundstücksgesellschaft Speckenbeker Weg IV GmbH & Co.KG) sowie im Teilgebiet S0 17 „Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Mediamarkt, Big Deal, Bo-Design) (VGS ST GmbH).	Hinweise	Kenntnisnahme
3	Unsere Mandantinnen haben uns gebeten, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die nachfolgende Stellungnahme abzugeben: Die Stadt Schwentimental beschreibt als Planungsanlass, das Anpassungsverlangen der Landesplanungsbehörde nach § 18 Abs. 5 LaPlaG i. V. m. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB. Dieses Anpassungsverlangen war Gegenstand einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung, die mit Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts vom 14.03.2017 endete, das das Anpassungsverlangen im Wesentlichen bestätigte.	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>4 Vor diesem Hintergrund ist es zunächst nicht recht nachvollziehbar, weshalb der Satzungsgeber sich von den Vorgaben des Anpassungsverlangens entfernen will. So hat die Landesplanungsbehörde der Stadt ausdrücklich aufgegeben, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen, wobei zur Definition von zentrenrelevantem Einzelhandel die „Schwentimenter Liste“, die seinerzeit zu den vorliegenden Entwürfen der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A - D erstellt worden war, einzubinden sei. Der Stadt war darüber hinaus gestattet, „in diesem Rahmen“ bestandsbezogene Ausnahmen zuzulassen und im Rahmen des Grundgedankens des § 1 Abs. 10 BauNVO geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zuzulassen. Derartige Regelungen mit Bestandsbezug sollten sich nur auf die genehmigte tatsächliche und aktuell noch ausgeübte Nutzung beziehen.</p>	<p>Die Stadt hat auf der Grundlage des landesplanerischen Anpassungsverlangens sowie der erstellten Verträglichkeitsuntersuchung die Festsetzungen zur Einzelhandelsbegrenzung vorgabebedingt umgesetzt. Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft unter Einhaltung des Anpassungsverlangens. Der Bebauungsplan setzt lediglich die mit dem Anpassungsverlangen zu vereinbarenden maximalen Entwicklungsmöglichkeiten um.</p> <p>Neben dem landesplanerischen Anpassungsverlangen wurde zur Flächenregulierung des Einzelhandels im Planungsgebiet des Ostseeparks die „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch mögliche Erweiterungen im „Ostseepark Schwentimental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ erstellt. Diese Untersuchung entwickelte im Kontext der Sortimentslisten benachbarter Städte und Gemeinden eine „Sortimentsliste Ostseepark“, die Grundlage für die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete wurde. Während diese noch zwischen immer, teils und nie zentrenrelevanten Sortimenten differenzierte, wurde im weiteren kommunikativen Verfahren die Differenzierung zwischen auswirkungsrelevanten und nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten abgeleitet</p> <p>Diese Verträglichkeitsuntersuchung wurde unter Berücksichtigung der zusammenfassenden Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom Februar 2020 zu einem Schlussgutachten zu den Festsetzungen des B-Plans ausgearbeitet.</p> <p>Aus diesem ergibt sich die Notwendigkeit, auch für Betriebe mit nicht auswirkungsrelevantem Hauptsortimente zu begrenzen, weil ansonsten die auswirkungsrelevanten Randsortimente nicht quantifizierbar und von ihren Auswirkungen her nicht hinnehmbar wären. (Kap. 5.4.4).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung	
5	Des Weiteren war es der Stadt gestattet, Ausnahmen für zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß den seinerzeitigen Entwürfen der Bebauungspläne Nr. 57 A - D (maximal 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb) zu regeln.	Wie 4. Die Regelungen in den seinerzeitigen Bebauungsplanentwürfen 57 A-D sind nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die angesprochene 10%-Regelung betraf bzw. betrifft nur den Umgang mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten.	Kenntnisnahme
6	Die Begrifflichkeit des Anpassungsverlangens orientiert sich an den gängigen Kategorien „zentrenrelevante“ bzw. „nicht zentrenrelevante“ Sortimente. Vor dieser Begrifflichkeit will der Plangeber nunmehr abweichen, wenn er gleichsam als neue Begriffskategorie sogenannte „auswirkungsrelevante“ und „nicht auswirkungsrelevante“ Sortimente definiert und in künftige Festsetzungen umsetzen will. Das begegnet jedenfalls solange Bedenken, wie der Plangeber nicht offenlegt, wie er in Bezug auf einzelne Sortimente zu der Einschätzung gelangt ist, dieses oder jenes Sortiment sei „auswirkungsrelevant“ oder „nicht auswirkungsrelevant“. Deshalb fehlt es bislang den der Öffentlichkeit vorgestellten Planunterlagen an der nötigen Transparenz, was die Nachvollziehbarkeit der von der Stadt beabsichtigten Festsetzungssystematik in Frage stellt.	Die Ostseeparkliste entwickelte sich im Verfahren aus der Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der künftigen Leitsortimente des LEP. In der Verträglichkeitsuntersuchung war eine Unterscheidung auf Grundlage vorliegender Sortimentslisten der Nachbargemeinden vorgenommen worden (immer, nie, teils zentrenrelevant). Die Begrifflichkeit "auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevant" wurde in bewusster Abgrenzung von der üblichen Begrifflichkeit „zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant“ gewählt, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht um eine örtliche Sortimentsliste der Stadt Schwentimental handelt, sondern dass die Sortimentslisten benachbarter Gemeinden mit eingeflossen sind. Im Schluss-Gutachten wird die Herleitung der Sortimentsliste Ostseepark dargestellt (Kap. 4.2). Aus den ausgelegten Unterlagen waren diese Zusammenhänge ausreichend erkennbar.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
7	Insoweit wird der Satzungsgeber offenzulegen haben, auf welcher Grundlage er zu der vom regelmäßigen Sprachgebrauch und der regelmäßigen Kategorisierung abweichenden Kategorisierung gelangt ist. Unsere Mandantin vermutet, dass diese Kategorisierung auf die bislang nicht veröffentlichte „Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im „Ostseepark Schwentimental“ (inkl. Differenzierung der Sortimente), Dr. Acocella Lörrach, 25.02.2019“ zurückgeht. Ob diese Verträglichkeitsuntersuchung sich mit landesplanerischen und raumordnungsrechtlichen Kategorien beschäftigt oder mit städtebaulichen Aspekten, ist derzeit nicht nachzuvollziehen	wie 6 Die Verträglichkeitsuntersuchung war veröffentlicht (vgl. Ordnungsnummer 2 zum Schreiben vom 23.07.2020). Diese hat sich sowohl mit landesplanerischen und raumordnungsrechtlichen Kategorien als auch mit städtebaulichen Aspekten beschäftigt.	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
8	<p>Nach diesseitigem Verständnis sind „landesplanerisch mögliche Erweiterungen“ auf das Städtebaurecht „herunterzubrechen“. Derzeit fehlen Anhaltspunkte, dass dies beabsichtigt oder bereits geschehen ist.</p>		
9	<p>Festzuhalten ist des Weiteren, dass entgegen der anderslautenden Formulierung in der Begründung des Bebauungsplanes eine Bestimmung/Definition der Begriffe Hauptsortimente/Randsortimente nicht vorgenommen wird. Ja es fehlt sogar an einer Definition des Begriffs Sortiment. Unter Sortiment eines Handelsbetriebs wird gemeinhin die Gesamtheit aller beschafften oder selbst hergestellten Absatzgüter (vor allem Sachgüter und Dienstleistungen) verstanden, die ein Handelsbetrieb zu einem Zeitpunkt oder in einem bestimmten Zeitraum seinen Kunden physisch oder auf andere Weise anbietet. Dabei lässt sich die Zusammenstellung des Sortiments nach verschiedenen Prinzipien vornehmen:</p>	<p>Unter Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen und ergänzend dazu in der Planbegründung sind die Begriffsbestimmungen ausgeführt.</p> <p>Der Inhalt des Begriffs Sortiment im Zusammenhang mit Sortimentslisten erscheint hinreichend klar, um nicht im B-Plan eigens definiert werden zu müssen.</p>	Kenntnisnahme
10	<ul style="list-style-type: none"> • nach dem stofflich-produktionstechnischen Zusammenhang (z.B. Eisenwaren) • nach der Bedarfsgruppierung (z.B. „Alles für das Bad“, Baumärkte) • nach bestimmten Preislagen (z.B. in Kleinpreisgeschäften) • nach der Selbstverkäuflichkeit der Güter („problemloses Gut“ - „problemvolles Gut“). <p>Eine Begriffsbestimmung, die diesen Namen verdient, wird nachzuholen sein.</p>	<p>Hinweise / Definitionen.</p> <p>Die Ausführungen zur Begrifflichkeit „Sortiment“ haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf das Bestimmungsrecht der Stadt im Rahmen eines Sondergebietes verwiesen. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen festzuhalten, dass eine sehr tiefe Sortimentsstaffelung im Rahmen der Sondergebiete stattgefunden hat; siehe auch die sehr spezifische Ostseeparkliste.</p> <p>Es wird auf die Begründung sowie die Aussagen des Schluss-Gutachtens Acocella hierzu verwiesen.</p>	Kenntnisnahme.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>11</p> <p>Soweit ersichtlich sollen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlich im Zeitpunkt der sogenannten Bestandserhebung in der Zeit vom 07.05. - 01.06.2019 festgestellten Sortimente sein. Hieran anknüpfend sollen dann auch die Umnutzungsmöglichkeiten sowie Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Damit beabsichtigt der Satzungsgeber einen erheblichen Eingriff in die Sortimentspolitik der Mieter unserer Mandantin. Die Sortimentspolitik eines Handelsbetriebes umfasst alle Maßnahmen zur Planung, Realisation und Kontrolle des Sortiments. Dabei können sich sortimentspezifische Maßnahmen auf verschiedene Bereiche beziehen, bei Waren auf die Warenarten (z.B. Schuhe), die Warenbereiche (z.B. Damenschuhe), die Artikelgruppen (z.B. Damen-Wildlederschuhe), Artikel oder Sorten. Sie können auf eine Ausweitung des Sortiments (Sortimentsexpansion), seine Variation (Sortimentsvariation) oder seine Einengung (Sortimentskontraktion) zielen, wodurch Sortimentsbreite, -tiefe und -länge festgelegt werden.</p>	<p>Die (nicht nur sogenannte) Bestandserhebung im Ostseepark erfolgte ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung "im Zeitraum vom 22. bis 24.05.18" (Kap. 3.2.1). Im hier genannten Zeitraum erfolgte hingegen die Bestandserhebung im gesamten Untersuchungsgebiet (Kap. 3.2.5).</p> <p>Die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens und die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung haben Einfluss auf die Sortimentspolitik der ansässigen Betriebe. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich an den Bestandsrechten der Betriebe orientieren, schränken insbesondere die Entwicklung der wirkungsrelevanten Sortimente ein. Die Zusammenhänge, die diese Regelungen erforderlich machen, sind ausreichend in der Planbegründung erläutert.</p> <p>Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseepark“ für die Zukunft auf der Basis der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen raumordnungsrechtlich zugelassenen Entwicklungsmöglichkeit unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gemeindenachbarlichen Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zu verweisen ist auf Flexibilisierungen, die der Bebauungsplan zugunsten der Grundeigentümer und Betriebe vorsieht. Dazu gehören die 5% Erweiterungsregelung gegenüber dem baurechtlichen Bestand, die Möglichkeiten der Umnutzung, der Umwandlung, der Transferregelung und einer Bagatellgrenze bei den Randsortimenten. Details dazu sind der Planbegründung zu entnehmen.</p>	<p>Der Anregung, eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Lockerung der Sortimentsregelungen vorzunehmen, wird nicht gefolgt.</p>
<p>12</p> <p>Die unternehmerische Freiheit, auf bestimmtes Marktgeschehen sortimentspezifische Maßnahmen ergreifen zu können, würde erheblich eingeschränkt.</p>	<p>Einschränkungen auf die unternehmerische Freiheit ergeben sich durch das Anpassungsverlangen und die Umsetzung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung	
<p>13</p>	<p>Die beabsichtigte Festsetzungssystematik geht nach diesseitiger Einschätzung weit über das Anpassungsverlangen der Landesplanungsbehörde hinaus, die eben gerade nicht eine gleichsam „regalgenaue“ Festsetzung von Verkaufsflächen verlangt.</p>	<p>Neben dem Anpassungsverlagen, dass noch keine ausgearbeiteten Vorgaben für Sortimentsregelungen trifft, war zu klären, auf welche Weise eine Verträglichkeit im Detail sichergestellt werden kann, sodass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentralörtliche Funktion gemäß § 2 Absatz 2 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hier sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung maßgebend.</p> <p>Angesichts der Ermöglichung auswirkungsrelevanter Sortimente als Randsortimente kann eine solche Verträglichkeit nur durch eine Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten sämtlicher Betriebe - auch solcher mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten - sichergestellt werden (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4).</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>14 Der Satzungsgeber beabsichtigt, sogenannte Verkaufsflächenzahlen im Sinne einer Verhältniszahl festzusetzen. Er will von der ihm vermeintlich eingeräumten Möglichkeit, die höchst zulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass in einem Sondergebiet die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, Gebrauch machen.</p> <p>Das ist allerdings nur zulässig, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden sollen. Das gleiche gilt auch für einzelne Warensortimente.</p>	<p>Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen ist zulässig und notwendig. Unrichtig ist die Ausführung im zweiten Absatz, dass bestimmte Einzelhandelsbetriebstypen genannt werden müssen, vgl. Abwägungsausführungen zu Ordnungsnummer 16.</p> <p>Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen in Form von Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlicht. Damit wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, ohne dass durch Grundstücksteilungen Verkaufsfächenmehrungen stattfinden können. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen verhindert Unklarheiten der Festsetzung bei der Teilung von Grundstücken. Des Weiteren wurden über 20 flächenbezogene Sondergebiete, z.T. mit weiteren Unterteilungen in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Tatsache, dass im Ostseepark vorhandene Betriebe die Grundlage für die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen bilden, stellt dabei sicher, dass es sich um real vorkommende Betriebs- bzw. Anlagentypen handelt.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>15 Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, dass - wie etwa für das SO 4.1 vorgesehen - mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2786 ein bestimmter Anlagentyp erfasst wird. Das gleiche gilt für die Festsetzung für das SO 4.2 mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4210 und das S017 mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4730. Die Stadt wird sich zunächst zu vergegenwärtigen haben, dass es zwar grundsätzlich im Rahmen des § 11 BauNVO zulässig ist, bestimmte Arten und Unterarten von Nutzungen vorzusehen. Derartige Differenzierungen dürfen sich indes nur auf bestimmte Anlagentypen beziehen. Zulässige Differenzierungskriterien können dabei sowohl Gattungsbezeichnungen und ähnliche typisierende Beschreibungen oder aber auch auf die Größe einer Anlage bezogenen Kriterien, wie zum Beispiel die Verkaufs- oder Geschossfläche sein. Die gewählten Kriterien müssen aber eine ausreichende Abgrenzung von anderen Anlagentypen gewährleisten und sich auf einen Anlagentyp beziehen, der in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.06.2014, - 4 BN 8.14 ZfBR 2014, 575).</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu Ordnungsnummer 16 verwiesen.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>16</p> <ul style="list-style-type: none"> Wählt eine Gemeinde die Verkaufsfläche oder gar die Verkaufsflächenzahl als Differenzierungskriterium, so sind Betriebe, die diese Fläche bzw. Verkaufsflächenzahl über- bzw. unterschreiten, nicht schon allein deshalb eine eigenständige Anlagenart. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einen bestimmten Anlagentyp entsprechen (vgl. BVerwGE 77, 317; BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, - 4 C 19.85 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 9; sowie BVerwG, Beschlüsse vom 27.07.1998 - 4 BN 31.98 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 25, vom 08.11.2004 -4 BN 39.04 - Buchholz 406.12 § 8 BauNVO Nr. 20; und vom 18.02.2009, 4 B 54.08 BauR 2009, 1102). 	<p>Die Ausführungen sind unrichtig. (AN 27)</p> <p>1. Richtig ist, dass die Rechtsprechung des BVerwG für die Festsetzung eines flächen- und sortimentsmäßig beschränkten Einzelhandelsbetriebes einen bestimmten, am Markt/in der Realität vorhandenen Betriebstyp voraussetzt. Dies leitet das BVerwG aus § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ab.</p> <p>Die gesamte in dieser Synopse zitierte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und anderer Gerichte bezieht sich auf diese Differenzierung der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.</p> <p>2. Für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum) gilt diese Voraussetzung nicht. Hier hat die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in ständiger Rechtsprechung – zuletzt Beschluss vom 07.05.2020, - 4 BM 44/19 – festgestellt, dass „Einzelhandelsbetriebe, die im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind... einen eigenständigen Anlagentyp im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO“ darstellen, „und zwar unabhängig davon, ob die von ihnen in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Wirkungen ausgehen oder nicht.“ Dies hat das BVerwG schon in der Entscheidung vom 03.04.2008 zusammenfassend verdeutlicht:</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>„Die Gemeinde kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (Urteil vom 28. Februar 2002 - BVerwG 4 CN 5.01 - NVwZ 2002, 1114 <1115>; stRspr). Insbesondere darf sie in einem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (Urteil vom 27. April 1990 - BVerwG 4 C 36.87 - Buchholz 406.12 § 11 BauNVO Nr. 17 = NVwZ 1990, 1071); dabei kann sie auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO treffen. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>).“</p> <p>BVerwG (3.4.2008), 4 CN 3/07, Rn. 16</p> <p>Es ist anerkannt, dass der zulässige Anlagentyp in einem Sondergebiet sowohl durch die Begrenzung der Verkaufsfläche (BVerwG, 27.04.2019, - 4 C 36.87 -, Bishopink in: Bönker/Bishopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 164), als auch durch eine sortimentsbezogene Differenzierung bestimmen kann (Bishopink, aaO, Rn. 180; Söfker in: EZBK, BauNVO, § 11 Rn. 125).</p> <p>Gegen das Festsetzungssystem bestehen also keine Bedenken.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
18	<p>Nach § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Das gilt umso mehr für die detaillierten sortimentsbezogenen Festsetzungen einer Verkaufsflächenzahl, die bislang jedweder städtebaulichen Rechtfertigung entbehrt. Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes erschöpft sich vielmehr im Referieren der textlichen Festsetzungen ohne im Einzelnen zu erläutern, warum etwa im SO 4.1 das Sortiment „A22 Kommunikationselektronik/ Computer“ mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0857 festgesetzt wird, während im S017 das Sortiment A22 als „Kommunikationselektronik/Computer“ mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0450 festgesetzt wird. Die Differenzierung der Verkaufsflächenzahl erschließt sich nicht, zumal dann nicht, wenn es sich in beiden Fällen ja um satzungsgemäß auswirkungsrelevante Hauptsortimente handeln soll. Weshalb nun die Auswirkungen des gleichen Sortiments auf verschiedenen Grundstücken mit unterschiedlichen Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden, erschließt sich nicht, insbesondere weil es um den Auswirkungsbezug geht.</p>	<p>Es gibt keine vergleichende Betrachtung hinsichtlich zulässiger Verkaufsflächen in Betrieben in anderen SO-Baugebieten mit gleichen Sortimenten, sondern Ausgangspunkt ist ausschließlich die an dem jeweiligen baurechtlichen Bestand orientierte ermittelte Verkaufsfläche bzw. Verkaufsflächenzahl der einzelnen Sondergebiete.</p>	<p>Die Festsetzungen von Verkaufsflächenzahlen werden beibehalten.</p>
19	<p>Wir regen deshalb schon heute an, von der beabsichtigten Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen abzusehen und sich vielmehr allenfalls auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen im Allgemeinen zu beschränken, so wie sie wohl grundsätzlich auch von der Rechtsprechung (vgl. OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 93) anerkannt sind.</p>	<p>Hinweis, vgl. die vorherigen Ausführungen. Nur durch die Festsetzung sortimentsbezogener Verkaufsflächenzahlen kann sichergestellt werden, dass durch den B-Plan keine unverträgliche Entwicklung ermöglicht und das landesplanerische Anpassungsverlangen eingehalten wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
20	<p>Weitergehender uns derart wie vorgesehen ins Detail gehender Regelungen bedarf es hingegen nicht, da damit massiv in die Sortimentspolitik (siehe oben) der auf den Grundstücken unserer Mandantschaft ansässigen Unternehmen eingegriffen wird, denen im Rahmen der ihnen erteilten Baugenehmigung und der sich daraus ableitenden Bandbreite der Baugenehmigung Änderungen in der Sortimentsgestaltung möglich bleiben müssen, ohne gleichsam quadratzentimetergenau auf bestimmte Sortimente festgelegt zu sein.</p>	<p>Hinweis wie vorstehend</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>21 Wären die beabsichtigten Festsetzungen schon rechtsverbindlich und wären auf der Grundlage dieser Festsetzungen Baugenehmigungen erteilt worden, hätte dies aktuell beispielsweise zur Konsequenz haben können, dass im Bereich der Drogeriemärkte der Flächenanteil für Drogeriewaren nicht hätte verändert werden können, um beispielsweise einen größeren Verkaufsflächenanteil für Desinfektionsmittel bereitzustellen. Dies würde, das Wirksamwerden der Festsetzungen unterstellt, eine Nutzungsänderung bedeuten, die einerseits dann baugenehmigungspflichtig wäre und andererseits wohl nicht genehmigungsfähig wäre, selbst dann nicht, wenn der für Desinfektionsmittel benötigte Verkaufsflächenanteil etwa zu Lasten von Bekleidung, Wäsche oder Miederwaren gehen würde.</p>	<p>Wie bereits dargestellt, orientieren sich die Sortimentsfestsetzungen am erfassten bzw. baugenehmigten Bestand.</p> <p>Die Bestandsgenehmigung schreibt keine Flächengrößen für einzelne Drogeriesortimente vor, so dass der Eigentümer aufgrund dessen seine Desinfektionsmittel erweitern kann. Nur die Gesamtverkaufsfläche muss gleich bleiben. Die Festsetzungen kommen erst zum Tragen, wenn eine bauliche Veränderung genehmigungspflichtig ist. So ist es im Übrigen bei den meisten Einzelhandelsbetrieben. Solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, ist durch die Bestandsgenehmigung relativ viel Spielraum vorhanden, da in den ursprünglichen Genehmigungen die einzelnen Sortimente erfasst sind.</p> <p>Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentimental" (inkl. Differenzierung der Sortimente) verdeutlicht die Auswirkungen und die zulässige Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Obergrenze für das Sortiment „Drogeriewaren“ fest. Das bedeutet, dass eine bestimmte Drogerieware geringer werden muss, um z.B. Desinfektionsmittel zu erhöhen. Es ist kein Anlass ersichtlich, deshalb die Verkaufsfläche zu erhöhen. Im Übrigen sind in die Verkaufsflächen schon die 5% Erweiterung eingerechnet.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden beibehalten.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
		<p>Bei dem genannten Beispiel mit der Vergrößerung des Sortiments „Desinfektionsmittel“ kann ggf. eine Lösung über die Umwandlungsregelung, die Transferregelung oder auch die Bagatellregelung gesucht werden. Ein beliebiges Ausdehnen von Verkaufsflächen für auswirkungsrelevante Sortimente kann bei Betrachtung aller Sondergebiete im Ostseepark auf Grund möglicher wesentlicher Beeinträchtigungen von benachbarten zentralen Bereichen nicht zugelassen werden.</p> <p>Richtig ist, dass ein „Flächentausch“ mit anderen Sortimenten nicht möglich ist.</p>	
22	<p>Ein derartiges „Hineinregieren“ in unternehmerische Entscheidungen ist durch keinerlei städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Auch das zwingt nach diesseitiger Einschätzung dazu, frühzeitig von den beabsichtigten Festsetzungen Abstand zu nehmen.</p>	<p>Die städtebaulichen Gründe sind detailliert in der Planbegründung und der Verträglichkeitsuntersuchung benannt. Grundlage aller Festsetzungen ist das Erfordernis, die Einzelhandelsentwicklung i.S. des Anpassungsverlagen im Ostseepark zu steuern und gleichzeitig sicherzustellen, dass es zu keinen relevanten Schädigungen in benachbarten Versorgungsbereichen kommt.</p>	<p>Änderungen oder Ergänzungen an den planerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 04	Vertreten durch Lenz & Johlen (SO 1) mit Schreiben vom 21.07.2020	
1	Die AL Immobilienverwertungs- und -verwaltungs-GmbH Würzburg, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg wird von uns ständig beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen.		
2	Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Raisdorf, Flur 1, Flurstücke 1/49 und 1/61 sowie Flur 2, Flurstücke 22/156 und 22/266, Mergenthaler Straße 34-38 in Schwentinal. Wie Sie wissen, beabsichtigt unsere Mandantin, den ehemaligen Max-Bahr-Baumarkt in einen Mömax-Möbelmarkt umzubauen und umzunutzen und steht insoweit mit Ihnen bereits seit geraumer Zeit in Kontakt. Für die Ansiedlung dieses Möbelmarktes im „Ostseepark Schwentinal“ hat das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella unter dem 12.10.2018 eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.	Hinweise.	Kenntnisnahme
3	Unter anderem für diesen Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ aufgestellt.		
4	Im Nachgang zu Ihrem mit ..., dem Vertreter unserer Mandantin geführten Gespräch und im Vorgriff auf den für den 30.07.2020 in Ihrem Hause um 08:30 Uhr vereinbarten Besprechungstermin dürfen wir die unsere Mandantin betreffenden Regelungspunkte im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 vorab einmal ansprechen. Es handelt sich um die Punkte, die auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB zu thematisieren sind und danken Ihnen für die Ermöglichung der Einreichung einer förmlichen Stellungnahme im Nachgang zu unserer Besprechung spätestens bis zum 10.08.2020.	Hinweise	Kenntnisnahme
5	Unsere Mandantin beabsichtigt, auf dem ehemaligen Max-Bahr-Grundstück ein Mömax-Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m ² zu errichten. Wie der zuvor bezeichneten Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella zu entnehmen ist, sollen im Rahmen dieser Gesamtverkaufsfläche neben den Kernsortimenten Möbel sowie den nicht-auswirkungsrelevanten Sortimenten Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper und Teppichen sowie Bodenbelägen auch die sogenannten auswirkungsrelevanten Sortimente nach der Sortimentsliste für den Ostseepark angeboten werden. Diese Planungen unserer Mandantin lagen der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella zugrunde, aus der sich ergibt, dass insbesondere das Beeinträchtigungsverbot bei Ansiedlung des Vorhabens nicht verletzt wird.	Die Gesamtgröße des Vorhabens von 6.200 m ² war von Beginn an in Abstimmung mit der Fa. XXXLutz so als angestrebte Größe vereinbart. Dementsprechend wurde zunächst von einer Gesamtverkaufsfläche von 6.200 m ² ausgegangen. Nur für diese Größe trifft die Verträglichkeitsuntersuchung eine Aussage zur Verträglichkeit/ zum Beeinträchtigungsverbot.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 Die Flächen unserer Mandantin ist als Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt“ festgesetzt. In diesem Sondergebiet ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3880 mit den nachfolgend aufgeführten Hauptsortimenten einschließlich der Randsortimente zulässig. Dies entspricht bei der von Ihnen angenommenen Grundstücksgröße von 15.979 m² einer zulässigen Verkaufsfläche von 6.200 m². Das Sortiment Möbel wird auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,3592, entsprechend 5.740 m² beschränkt, das Sortiment Lampen auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0147, entsprechend 235 m² und das Sortiment Teppiche auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0141, entsprechend 225 m² Verkaufsfläche beschränkt.</p>	<p>Hinweise</p> <p>Die VKF-Zahl für Möbel kann auf 0,3860 angehoben werden.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Baugenehmigung wird die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf die 6.754 m² (= 6.432 m² + 5%) entsprechende Verkaufsflächenzahl angehoben. Die sortimentsweisen Obergrenzen werden entsprechend der Verträglichkeitsuntersuchung festgesetzt</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
<p>7 Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungsregelungen in Ziffer 1.1. Umnutzungen in nichtauswirkungsrelevante Sortimente sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.</p>	<p>Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8 Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nehmen wir zum derzeit offenliegenden Planentwurf wie folgt Stellung:</p>		
<p>9 a) In der Bebauungsplanbegründung wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens vom 28.10.2014 bzw. vom 22.12.2016/12.01.2017 dient. Die wesentliche Kernaussage dieses landesplanerischen Anpassungsverlangens bestand darin, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. In Zusammenhang mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten können Ausnahmen und geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können Ausnahmen für zentrenrelevante Randsortimente (max. 10%) der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.</p>	<p>Neben dem Anpassungsverlagen, dass noch keine ausgearbeiteten Vorgaben für Sortimentsregelungen trifft, war zu klären, auf welche Weise eine Verträglichkeit im Detail sichergestellt werden kann, sodass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche sowie die zentralörtliche Funktion gemäß § 2 Absatz 2 BauGB nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hier sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung maßgebend.</p> <p>Angesichts der Ermöglichung auswirkungsrelevanter Sortimente als Randsortimente kann eine solche Verträglichkeit nur durch eine Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten sämtlicher Betriebe - auch solcher mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten - sichergestellt werden (vgl. Schluss-Gutachten, Kap. 5.4.4).</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>10</p> <p>Entsprechend der Fortschreibung des LEP 2010, in der Entwurfsfassung aus dem Jahre 2018, können Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. aber auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt wird.</p> <p>Die Fortschreibung des LEP 2010 ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen.</p>	<p>Diese Aussage trifft zu und wird zur Kenntnis genommen. Allerdings steht zu dieser Regelung bei der Fortschreibung des LEP eine Änderung an.</p>	
<p>11</p> <p>b)</p> <p>Die derzeitige Fassung des Entwurfs des Bebauungsplanes geht über die Forderungen aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen und die zu berücksichtigenden, in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung hinaus.</p> <p>Zunächst einmal gibt es aus dem Anpassungsverlangen und den raumordnerischen Vorgaben keine Notwendigkeit, die Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel auf 5.740 m² zu reduzieren. Wir regen an, das Kernsortiment Möbel auf die von unserer Mandantin angestrebte Verkaufsfläche von etwa 7.000 m² zuzulassen. Eine Nutzung der gesamten Fläche für das Möbel-Kernsortiment ist verträglich und ermöglicht die gesamte Nutzung des Objektes auch für den Fall, dass der Vorhabenträger andere, in der Gesamtverkaufsfläche <u>limitierte</u> Sortimente nicht ausnutzt.</p>	<p>Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die erforderliche gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes und seiner möglichen Entwicklung. Die Verträglichkeitsuntersuchung für die landesplanerisch möglichen Erweiterungen im "Ostseepark Schwentimental" (inkl. Differenzierung der Sortimente) verdeutlicht die Auswirkungen und die zulässige Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente.</p> <p>Die Ausdifferenzierung und Konkretisierung des Anpassungsverlangens sind erforderlich, da die städtebaulichen Auswirkungen nach § 3 Absatz 2 BauGB zu beurteilen sind. Um deutliche Schädigungen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen abzuwenden, sind die in der Verträglichkeitsuntersuchung bestimmten Sortimentsbeschränkungen in Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen.</p> <p>Die Verkaufsfläche für Möbel kann mit 6.200 m² festgesetzt werden, wie diese der Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt wurden. Dass in einem Vorhaben dieser Größe die Gesamtfläche (6.754 m², vgl. oben zu Ordnungsnummer 5) ausschließlich mit Möbeln belegt wird, kann ohnehin ausgeschlossen werden.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>12 c) Hinsichtlich der auswirkungsrelevanten Randsortimente gehen wir von der Geltung der Ziff. 1.1.5.3.1 in der Entwurfsfassung aus, wonach auf 10% der Gesamtverkaufsfläche auswirkungsrelevante Randsortimente zulässig sind, für jede einzelne Randsortimentsgruppe, wie sie in der Sortimentsliste Ostseepark wiedergeben ist, mit einer Begrenzung auf 4%. Um Missverständnisse auszuschließen sollte die Anlage 9 zur Begründung des Bebauungsplans geändert werden. In dieser ist die zulässige Verkaufsflächenzahl nicht an der zulässigen Gesamtverkaufsflächenzahl, sondern ausschließlich an der für Möbel orientiert. Dies entspricht aber nicht dem Inhalt der Festsetzung und auch nicht dem landesplanerischen Anpassungsverlangen. Außerdem bitten wir zu berücksichtigen, dass die Gesamtgröße des Grundstücks 16.093 m² umfasst.</p>	<p>Die Anlage 9 zum Bebauungsplan wird korrigiert. Die zulässige Verkaufsflächenzahl für die Randsortimente wird korrigiert.</p> <p>Die Gesamtgröße des Baugebietes SO 1 wird an die amtlichen Flächenangaben angepasst.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p>13 Darüber hinaus regen wir an, von der in der Fortschreibung des LEP 2010 gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Verkaufsfläche für das auswirkungsrelevante Randsortiment auf max. 800 m² zu begrenzen. Entsprechend Ziff. 3.10, Ziel 6 der Fortschreibung des LEP 2010 ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente „in der Regel auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. aber 800 m² Verkaufsfläche, zu begrenzen“. Die 10%-Regelung, respektive 800 m²-Regelung, bezieht sich, wie sich aus der Begründung zur Fortschreibung des LEP 2010 ergibt, insbesondere auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen sich bei Anwendung der 10%-Grenze eine deutlich über 800 m² liegende Fläche für das Randsortiment ergibt.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen davon aus, dass bei Betrieben mit über 8.000 m² Verkaufsfläche die Randsortimentsregelung maximal 800 m² zulässt. Bei Betrieben mit Verkaufsflächen unterhalb von 800 m² gilt ausschließlich die 10% -Regelung.</p>	<p>Der Anregung, auch für Betriebe mit unter 8.000 m² Verkaufsfläche bis zu 800 m² Randsortimente zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p>
<p>14 Wenn der Betrieb wie hier eine Verkaufsfläche von 8.000 m² unterschreitet, würde die Anwendung der 10%-Regelung zu einer deutlich unter 800 m² führenden Begrenzung für das zentrenrelevante Randsortiment führen. Es entspricht also den, bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden, in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, hier eine an der Größenbegrenzung von 800 m² orientierte Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment zuzulassen. Dies widerspräche auch nicht dem landesplanerischen Anpassungsverlangen, das über aktuelle und in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nicht hinausgehen kann.</p>	<p>Die 10%/800 m² Regelung ist ausschließlich dahingehend zu verstehen, dass jeweils 10% der Verkaufsfläche Randsortimente sein können, gedeckelt auf 800 m². Dies ist unter Abwägung bei der Nr. 13 schon festgehalten.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
15	<p>d) Soweit der Bebauungsplan-Entwurf Baugrenzen festsetzt, regen wir an, diese in weiter westliche Richtung auszudehnen, da die beabsichtigte Erweiterung des Bestandsgebäudes in westlicher Richtung anderenfalls nicht möglich wäre. In diesem westlichen Bereich ist neben dem Anbau des Hauptkörpers auch die Errichtung der Sprinklerzentrale und eines großen Sprinklertanks vorgesehen, bei denen es sich möglicherweise zwar um Nebenanlagen handeln könnte, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Um hier allerdings etwaigen Unklarheiten und Unsicherheiten vorzubeugen, regen wir an, die Baufläche für das Sondergebiet SO 1 unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur Bundesstraße in weiter westliche Richtung auszudehnen. Einen entsprechenden Strukturentwurf, der bei der Planung berücksichtigt werden kann, kann Ihnen von unserer Mandantin zugeleitet werden.</p>	<p>Die Baufelder können an die Anforderungen des Grundeigentümers grundsätzlich angepasst werden.</p> <p>Das wurde für alle Grundstücke gleichermaßen geprüft und in der Entwurfsfassung angewendet.</p> <p>Im Westen dieser Fläche verläuft eine Hochspannungsleitung mit den zugeordneten Sicherheitsstreifen, die zu beachten sind.</p>	Der Anregung wird gefolgt.
16	<p>Der Ausweisung von Baufeldern steht der Schutzstreifenbereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung nicht entgegen. Sowohl die Sicherheitsabstände als auch die Schutzstreifenbereiche sind nach den maßgeblichen DIN-Vorschriften zu beachten. Die sich daraus ergebende Bauhöhenbeschränkung muss bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Regelungsbedarf besteht noch bei Bebauungsmöglichkeiten unterhalb der Freileitung. Ob diese mit einer Höhenbegrenzung zugelassen werden soll oder grundsätzlich auszuschließen ist, ist noch zu klären.</p> <p>Die Höhenbeschränkung von max. 52,5 m wird für die Gebäude im Plangebiet nicht relevant sein. Ein entsprechender Planhinweis ist vorhanden.</p>	
17	<p>Wir bitten Sie höflich, die vorstehenden Anmerkungen und Anregungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zur detaillierten Besprechung der Einzelheiten in diesem Zusammenhang hat Herr Dietrich mit Ihnen einen Besprechungstermin am 30.07.2020 um 08:30 Uhr in Ihrem Hause vereinbart. Wir freuen uns, diesen Termin gemeinsam wahrnehmen zu können.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 04¹	vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Köln mit Schreiben vom 17.08.2020	
1	Hiermit kommen wir auf das konstruktive Gespräch in Ihrem Hause am 30.07.2020 zurück und dürfen im Nachgang zu diesem Gespräch und unserem Schreiben vom 21.07.2020 unser Anliegen unter Berücksichtigung unseres Gesprächsergebnisses wie folgt konkretisieren:	Hinweise ohne Abwägungsrelevanz.	Kenntnisnahme
2	1. Wie in dem gemeinsamen Gespräch erläutert, beabsichtigt unsere Mandantin, die AL Immobilienverwertungs- und Verwaltungs-GmbH den ehemaligen Max-Bahr-Baumarkt in einen Mömax-Möbelmarkt umzubauen. Die projektierte beabsichtigte Verkaufsfläche soll bis zu 7.500 m ² betragen. Das übliche zentrenrelevante Randsortiment bei einem Markt dieser Größenordnung liegt im Regelfall bei 800 m ² . Wir würden es daher begrüßen, wenn Sie diese Planungsabsichten in dieser Richtung weiterverfolgen können.		
3	2. In unserem Gespräch am 30.07.2020 haben wir bereits einige der in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochenen Gesichtspunkte erörtert und geklärt. Folgendes ist zu ergänzen:		
4	a) Unsere Mandantin ist Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Flächen in der Gemarkung Raisdorf, Flur 2, Flurstücke 22/156 mit einer Größe von 6.416 m ² und 22/266 mit einer Grundstücksgröße von 8.403 m ² sowie in der Flur 1, Flurstück 1/49 mit einer Größe von 1.217 m ² und Flurstück 1/61 mit einer Größe von 57 m ² . Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt danach 16.093 m ² , sodass sich die Berechnungsgrundlage in Anlage 9 zur Begründung ändern müsste. Wir bitten Sie höflich, dies selbst auch noch einmal zu prüfen.		
5	b) Abgestimmt hatten wir, dass in dieser Anlage 9 die Bezugsgröße für die zentrenrelevanten Randsortimente auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche (derzeit noch VKZ 0,3880) bezogen wird.	Die Anpassung wurde vorgenommen.	Berücksichtigt

¹ Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckige Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 c)</p> <p>Uns ist bewusst, dass Sie im Rahmen der Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens einen langen Abstimmungsprozess hinter sich haben und es daher schwierig ist, grundsätzliche Fragen erneut aufzuwerfen. Daher lassen wir diese, in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochenen Fragen, wie einschränkend die Planung auf Grundlage des Anpassungsverlangens sein muss, vorerst einmal außer Betracht und dürfen noch einmal verdeutlichen, dass auch auf Grundlage des auf dem Max-Bahr-Grundstück vorhandenen, planungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Bestandes die von uns angesprochene Ausweisung einer Verkaufsfläche von bis zu 7.500 m² und 10 % auswirkungsrelevanter Randsortimente mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vereinbar ist.</p>	<p>Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf einen Wert bis zu 7.500 m² zu erhöhen, kann nicht gefolgt werden. Die erneute Prüfung der bestehenden Baugenehmigung ergab lediglich Hinweise dazu, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 6.754 m² bzw. die entsprechende VKZ angehoben werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>7 Dies dürfen wir wie folgt erläutern:</p>		
<p>8 aa)</p> <p>Die Besiedlung des Grundstücks Mergenthaler Straße 34-38 mit einem Max-Bahr- Baumarkt geht auf das Jahr 1973 zurück. In dieser Zeit ist eine vergleichsweise kleine Verkaufs- und Lagerhalle genehmigt und errichtet worden, die den seinerzeitigen üblichen Max-Bahr-Baumärkten entsprach und die in den Jahren bis 1990 mehrfach geändert wurde.</p>		
<p>9 Mit Bauschein Nr. 14/81/90 des Landkreises Plön vom 11.03.1991 wurde der Neubau des Bau- und Heimwerkermarktes bauaufsichtlich genehmigt. Mit zu dieser Baugenehmigung zugehöriger Baubeschreibung wurde eine Betriebs- und Sortimentsbeschreibung zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht. Zum Sortiment des Max- Bahr-Baumarktes gehörte dabei das baumarkttypische Sortiment wie Baustoffe, Bauelemente, Holz und Platten, Keramikfliesen, Sanitärwaren sowie Farben und Bodenbeläge. Die Fläche des Verkaufsraumes („als Lager- und Verkaufsraum“) bezeichnet betrug damals 4.771,67 m², zu der die Fläche des Windfangs mit 91,40 m² hinzuzurechnen war, sodass sich folglich eine Gesamtverkaufsfläche von 4.863,07 m² ergab.</p>		
<p>10 Auf Grundlage dieser Verkaufsflächenermittlung wurde auch der Stellplatzbedarf errechnet, allerdings ohne Berücksichtigung der nach heutiger Rechtsprechung zur Verkaufsfläche zählenden Windfangfläche.</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
11	bb) Die nächste grundlegende Änderung hat dieser Baumarkt im Jahre 2001 erfahren. Mit Baugenehmigung des Landkreises Plön vom 29.06.2001 (Aktenzeichen 1717/2000) wurde der Neubau eines Gartencenters mit Freilager genehmigt. In dieser durch Grünstempel zum Bestandteil der Baugenehmigung gemachten Nutzflächenermittlung wird der „Lager- und Verkaufsraum“ des Max-Bahr-Baumarkt-Bestandes einschließlich Windfang mit 4.872,30 m ² angegeben und das „Freilager Baustoffe“ mit 536,69 m ² . Die hinzukommende Verkaufsfläche des Gartencenters wurde mit 1.056,82 m ² angegeben; das „Freilager Garten“ mit 504,88 m ² .	Die unter Ordnungsnummer 15 aufgeführte zulässige Verkaufsfläche von 7.318 m ² kann nicht bestätigt werden.	Der Anregung, die Gesamtverkaufsfläche auf 7.318 m ² anzuheben, wird nicht gefolgt. Diese wird vielmehr auf 6.754 m ² angehoben.
12	In der Stellplatzberechnung wurden für alle Bereiche Stellplatzberechnungen, orientiert an der jeweiligen Nutzfläche zugrunde gelegt.	Hinweis	Kenntnisnahme
13	Unter Berücksichtigung dieser Berechnungen ergab sich eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 6.970 m ² . Auch wenn die Bereiche der im Außenbereich gelagerten Baustoffe und Gartenartikel (Pflanzen, Gartenbaustoffe) als „Freilager“ bezeichnet wurden, handelte es sich doch, wie bei Baumärkten üblich, um Verkaufsfläche.		Der Anregung wird nicht gefolgt.
14	Der übliche Aufbau auch von Max-Bahr-Baumärkten bestand in der sogenannten Warmhalle, der Kalthalle, in der üblicherweise Pflanzen, die nicht im Außenbereich untergebracht werden konnten, vorgehalten werden und den Außenbereichen, den sogenannte Freilagern, in denen die Baustoffe und witterungsunabhängige Pflanzen wie Bäume etc. ausgestellt wurden. Dass diese „Freilager“ von Kunden betretbar waren und somit zur Verkaufsfläche gehörten, erkennt man bereits daran, dass der Zugang zu diesen mit unmittelbar in die Hallen führenden Automattüren versehen waren. Dies ist an den genehmigten Grundrissplänen deutlich zu erkennen.	Der Argumentation in Nr. 14 und 15 und 16 kann aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt werden. Die Prüfung der Stadt kann den Wert nicht bestätigen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
15	cc) Daher ist auf Grundlage des genehmigten und vorhandenen Bestandes von einer Verkaufsfläche bei Max-Bahr von etwa 6.970 m ² im Bestand auszugehen. Unter Berücksichtigung des Zuschlages von 5 % auf den Bestand ergibt sich somit eine zulässige Verkaufsfläche von etwa 7.318 m ² .		
16	Wir bitten, diesen Bestand bei der Überplanung einschließlich des zugestandenen 5 prozentigen Zuschlags zu berücksichtigen. Gerne lassen wir Ihnen, soweit Sie die Unterlagen in Ihren Akten nicht auffinden können, die entsprechenden Auszüge aus den Baugenehmigungen zukommen.	Die Unterlagen befinden sich in den Bauakten. Der Eigentümer selbst hat diese Unterlagen bei der Stadt angefordert und erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>17</p> <p>3.</p> <p>Wie bereits in unserem Schreiben vom 21.07.2020 angesprochen, kann das Vorhaben mit dieser Gesamtverkaufsfläche und 10 % auswirkungsrelevanten Randsortimenten sowie unter Berücksichtigung der Umnutzungsfestsetzungen betrieben werden.</p>		
<p>18</p> <p>Hinsichtlich der Sortimente geben wir zu bedenken, dass Bettwaren, die derzeit in der Sortimentsliste noch als auswirkungsrelevant geführt werden, zum typischen Kernsortiment eines Möbelhauses zählen. Es handelt sich dabei insbesondere um die sogenannte „Weißwäsche“, also die Decken, die anders als die Bettwäsche, die zu den Heimtextilien zählen, üblicherweise in Zusammenhang mit Betten und Matratzen angeboten werden und somit ein Kernsortiment der Einrichtungs- und Möbelhäuser ausmachen.</p>	<p>Ob ein Sortiment zum "typischen Kernsortiment eines Möbelhauses" in dem Sinne zählt, dass es üblicherweise in Möbelhäusern angeboten wird, ist nicht ausschlaggebend; im Sinne des B-Plans ist sogar zwingend vorgegeben, dass nur solche Sortimente überhaupt zulässig sind (Ziff. 1.1.5.3.1: "im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment"). Kernsortiment eines Möbelhauses sind Möbel.</p> <p>Bettwaren sind darüber hinaus explizit in Kiel als zentrenrelevant eingestuft und nahezu die Hälfte des erfassten Angebots findet sich in der Innenstadt und den Stadtteilzentren, nur knapp die Hälfte an nicht integrierten Standorten, sodass sich unter Berücksichtigung der Sortimentslisten der Nachbargemeinden kein zwingender Grund einer Abweichung von der Sortimentsliste Ostseepark ergibt.</p>	
<p>19</p> <p>Wir bitten höflich zu prüfen, ob es Ihnen möglich ist, dieses Sortiment nach den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten zuzuschlagen.</p>	<p>Eine Überprüfung wurde vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>20</p> <p>4.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darum, die Baugrenze in westlicher Richtung zu verschieben, damit der von unserer Mandantin projektierte Anbau an dieser Stelle möglich ist. Die etwaigen Fragen, die in Zusammenhang mit der Hochspannungsebene in diesem Zusammenhang auftreten, können auf der Vollzugsebene geregelt werden. Aus den entsprechenden DIN-Vorschriften ergibt sich grundsätzlich keine zwingende Freihalte- Verpflichtung, insbesondere ist es nicht notwendig, von der Achse einer 110 KV- Leitung einen Abstand von 30 m einzuhalten. Unterhalb der KV-Leitung gibt es lediglich Höhenbeschränkungen, die von unserer Mandantin eingehalten werden können. Wir bitten daher also unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstandes zur Bundesstraße die Baugrenze in westliche Richtung zu erweitern und möglichst gleichlaufend näher an die südlich verlaufende öffentliche Straßenfläche heranzuführen. Aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße wäre es wünschenswert, wenn unsere Mandantin eine Entwicklungsmöglichkeit in die südliche Richtung hinein erhielte.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>



Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
21	Wir hoffen, mit diesen Erläuterungen unser Anliegen verständlich und nachvollziehbar dargestellt zu haben und stehen selbstverständlich für die weitere Abstimmung jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bedanken uns sehr für Ihre Unterstützung und verbleiben	Hinweis	Kenntnisnahme

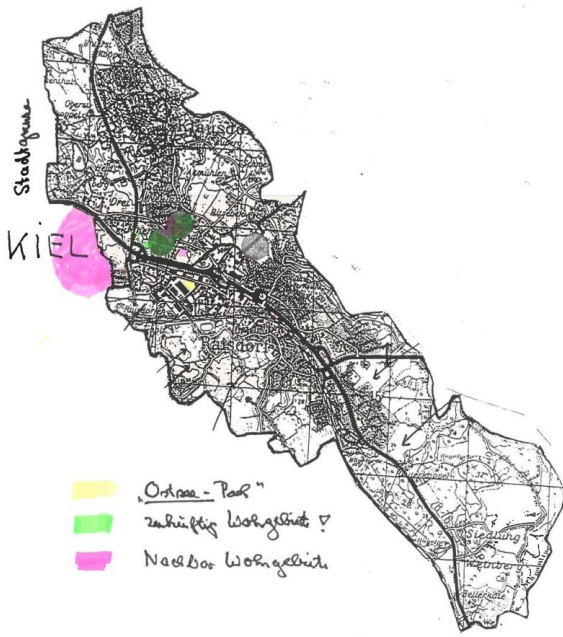
Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 05²	mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	In der obigen Angelegenheit übermittle ich Ihnen einen Teil meiner Anregungen und Bedenken (= Kritik) zu einzelnen Punkten sowie einige Hintergrund-Informationen zum besseren Verständnis. Seit 50 Jahren habe [ich] praktische und juristische Kenntnisse zu diesem Standort gewinnen können.	Hinweise ohne Abwägungsrelevanz.	Kenntnisnahme
2	Handel unterliegt dem Wandel und ist nur zeitweise zu bremsen.		
3	Anbei ein aktuelles Zitat der neuen Innenministerin Frau Sabine Sütterli-Waack, welche auch zuständig ist für die Landesplanung S.-H. (Pressekonferenz Ende Juni 2020). Zitat aus dem Kieler Nachrichten vom 1. Juli 2020: „Die Welt dreht sich immer weiter. Menschen, Tiere und Pflanzen verharren nicht bis zum Abschluss der Planung still an ihren Plätzen.“		
4	Die Raumordnungs-(Regional-)Pläne werden in Zeitabständen überarbeitet und der Entwicklung angepasst. Die Landesplanung handelt jedoch seit rund 50 Jahren nach den alten Grundsätzen (stur), obwohl für wohl <u>alle</u> sichtbar ist, dass insbesondere der Einzelhandel schon seit längerer Zeit - und jetzt verstärkt - sich rasant verändert (Disruption). Betriebstypen und optimale Standortlage verlieren bzw. gewinnen.		
	Anlagen		
5	Urteil des VG Schleswig vom 14.3.2017 und seine Anwendung Anpassungsverlangen Ziffer 1 e wurde aufgehoben.		
6	Ergebnis: Nicht zentrale relevante Sortimente sind weiterhin zulässig Dies gilt in allen bestehenden und erweiterbaren Gebäuden sowie zukünftig noch zu errichtenden Gebäuden auf GE-Flächen.		
7	Info Gemäß Seite 31 der Verträglichkeits-Untersuchung Projekt Möbel Kraft IKEA „von einem wesentlichen Einfluss auf das Verteilen des Angebots auf die verschiedenen Standortlagen ist hingegen nicht auszugehen“. Dabei muss man wissen, was der Gutachter auch weiß: <ul style="list-style-type: none"> • die VKF Möbel verdoppelt sich (um über 100 %) oder 40.000 m², • die VKF zentrenrelevante Sortimente erhöht sich um + 8.000 m². 	Eine Verdoppelung der Verkaufsfläche von Möbeln erhöht den Anteil nicht integrierter Standorte in diesem Sortimentsbereich zwar, aber schon derzeit erreichen diese in Kiel rd. 59%: Es wird also auch nach Realisierung der Vorhaben bei einem Angebot überwiegend an nicht integrierten Standorten bleiben. Alternativ: Hinweise	Kenntnisnahme

² Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>8 Der Gutachter ist hier sehr mutig, eine solche fachliche Aussage zu machen, da die zusätzliche Verkaufsfläche Kraft mit zentrenrelevanten Sortimenten das 3-fache der 5%-Regel „Ostseepark“ beträgt. Die Landesplanung hat die 8.000 m² VKF sowie die IHK im B-Plan-Entwurf kritisiert, gemäß des B-Planes Nr. 859 [Schreibfehler des Einwenders: es ist der Bebauungsplan Nr. 988 der Stadt Kiel] jedoch akzeptiert. Wo ist da der Maßstab?</p>	<p>Die Festsetzungen des B-Planes basieren u.a. auf dem landesplanerischen Anpassungsverlangen, nach dem Erweiterungen um 5% zugestanden werden. Das Anpassungsverlangen hat keine Bedeutung für eine Ansiedlung von Möbelhäusern in der Landeshauptstadt Kiel.</p> <p>Allerdings erreichen die zentrenrelevanten Sortimente dort deutlich mehr als 10%.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9 Im B-Plan Nr. 69 sollten die Folgen aus Nr. 1 e klarer dargestellt werden.</p>	<p>Die Ziffer 1e des Landesplanerischen Anpassungsverlangens ist mit Urteil vom 27.03.17 aufgehoben worden.</p>	
<p>10 Zentrenrelevante Sortimente - Bestandsfestschreibung</p> <p>Der Sortimentswechsel bzw. die Anteilsverschiebung für notwendige Markt-Anpassungen werden faktisch unmöglich gemacht. Die Aussage von dem Vorsitzenden des Stadtplanungs-Ausschusses, Herrn Dr. Scholtis, am 18.5.2020 in der Stadt-Vertreter-Sitzung ist zuzustimmen: „Das ist eine Erdrosselungs-Aktion.“</p>	<p>Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11 Dem Gebäude-Eigentümer der 49.000 m² Verkaufsfläche und deren Mietern ist wohl in der Mehrzahl der Vorgang nicht bekannt.</p> <p>Es wäre eine Fairness, den betroffenen Firmen/Personen je eine Kopie von der Verwaltung über die betroffenen Grundstücke zeitnah zuzusenden, damit sie wissen, was auf sie ökonomisch zukommt und damit die Möglichkeit erhalten, evtl. noch rechtzeitig Rechtsberatung bis zum Thema „Schadenersatz“ einzuschalten.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12 Diese Sortiment-Fixierung? passt nicht in die heutige Zeit der schnellen Veränderungen. Sie ist absolut wirtschaftsunfreundlich.</p>		
<p>13 Auch die Modell-Erläuterungen von Frau Finkeldey im B-Plan Nr. 69 Vorentwurf helfen da kaum.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>14 Die Spitze der Anmaßung der Landesplanung ist es jedoch, wenn ein leitender „Beamter“ es ablehnt, mit einem betroffenen Bürger ein <u>Gespräch zu verweigern</u>.</p>		
<p>15 Verhalten gegenüber dem Anpassungsverlangen der Landesplanung</p> <p>1. Über Jahrzehnte hat die Landesplanung SH <u>diverse Prozesse</u> in Bezug auf die Baurechte des Einkaufszentrums „Ostseepark“ <u>verloren</u> (und nichts daraus gelernt, d.h. immer wieder Versuch des Eingriffs in bestätigte Baurechte.</p>	<p>Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
16	2. Das jetzige <u>erneute</u> Anpassungsverlangen führte zu einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht in Schleswig. a) Die Stadt Schwentinal ließ sich dabei von dem bisherigen Rechtsberater eines interessierten Investors vertreten. Warum?	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
17	b) Der Unterzeichner hat den Prozess-Termin in Schleswig persönlich verfolgen können. Die Argumentation hätte „besser“ sein können.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
18	c) Es ist nicht zu verstehen, dass die Stadt Schwentinal nach dem negativen Urteil <u>nicht</u> in die Berufung gegangen ist.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
19	3. Die <u>Veränderungssperre</u> ist jetzt im 4. Jahr. Der Zeitverbrauch erscheint aus Sicht des Unterzeichners in Bezug auf das jetzt vorliegende Ergebnis nicht gerechtfertigt - siehe hierzu absolut mangelhaftes Verträglichkeits-Gutachten/Sonderblatt.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Keine konkreten Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeitsuntersuchung ausgearbeitet.	
20	4. An der Vorstellung der 3-jährigen Arbeit der Landesplanung SH, der Stadt Kiel, des Kreises Plön, der Stadt Schwentinal (die Namen der Teilnehmer sind bis heute dem Unterzeichner nicht bekannt) sollen im März d. J. <u>nur</u> etwa 1/3 der Stadtvertreter teilgenommen haben. Eine unbefriedigende <u>Quote</u> bei einem so langjährigen, teuren und komplexen Thema.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	
21	5. Üblich ist es, dass ein solcher Vorgang der <u>Öffentlichkeit</u> auch fachlich vorgestellt wird. Dies ist nicht erfolgt.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sind durchgeführt worden. Die Anregungen werden zurzeit ausgewertet und ggf. in der jetzt zu erarbeitenden Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet.	Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist erfolgt. Den gesetzlichen Anforderungen zu diesem Planungsstand wurde entsprochen.
22	6. Üblich ist es auch, dass die beschlussfassenden Stadtvertreter den Vorgang auch diskutieren. Auch dies ist nicht erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss würde in der Stadtvertreter-Sitzung am 18.5.2020 in 3 Minuten einstimmig „durchgewunken“.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Die Stadtvertreter haben sich hinreichend mit den Unterlagen befasst.
23	Die jetzt vorliegenden Belege und Fakten sind hervorragendes Material für die EU-Kommission in Brüssel und ihre Aktivität. Es sollte bekannt sein, dass EU-Gerichtshof, inzwischen Holland, verurteilt hat, sein Baurecht zu ändern. Deutschland sträubt sich noch, wie lange?	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
24	Zentraler Versorgungsbereich! Fakten:		
25	1. Die beiden Gemeinden Klausdorf und Raisdorf hatten bisher keinen ZVB.	Hinweise 1-7	Kenntnisnahme
26	2. Durch den politischen Zusammenschluss 2008 entstand eine größere Gemeinde → Stadt mit rund 14.000 Einwohnern.		
27	3. Die Stadtflächen sind sehr langgestreckt (rund 10 ha), aber sehr schmal in der Tiefe (~ 1,5 ha).		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
28	4. Der <u>Flächen-Mittelpunkt</u> liegt in <u>unmittelbarer</u> Nähe des sich im Laufe der Zeit entwickelten Einkaufszentrums „Ostseepark“.		
29	5. Der massive Ausbau der B 76/202 vor Jahrzehnten im Norden des „Ostseeparks“ gewährleistet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung (Pkw, Bus).		
30	6. Ein Eisenbahn-Haltepunkt am „Ostseepark“ (Strecke Kiel-Lübeck) ist zeitnah geplant. Der Unterzeichner hat diverse Gespräche zu in Kiel seit Jahren mit der NASH geführt (ein Bürger-Beitrag).		
31	7. Rund 50.000 m ² Verkaufsfläche dienen mit zentrenrelevanten Sortimenten der Versorgung der Bevölkerung (über 80 % des Schwentinaler Einzelhandels).	Der Einzelhandel in der Stadt Schwentinal erreicht ausweislich der Verträglichkeitsuntersuchung eine Bindungsquote/ Zentralität von rd. 369% (Tab. 6): Dies ist in keiner Weise ein Hinweis auf eine Versorgung der (eigenen) Bevölkerung).	
32	a) Es ist in den einzelnen Sortimentsteilen ein Wettbewerb (Konkurrenz) vorhanden, was wichtig für die Preisbildung ist.	Hinweis	Kenntnisnahme
33	b) Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente sind vorhanden/vertreten. Es gibt jedoch dafür Einzelhandelsfirmen/Bewerber, zum Beispiel Bio-Markt, Baly-Fachmarkt, Buchhandlung ... Durch die mehrjährige Veränderungsperre und den B-Plan 69 wird dies jedoch verhindert, obwohl die Verträglichkeit genau nachgewiesen werden könnte.	Bisher nicht vorhandene auswirkungsrelevante Sortimente können im Ostseepark gemäß dem Anpassungsverlangen und der Verträglichkeit im Hinblick auf das gemeindenachbarliche Abwägungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB nicht als Hauptsortimente untergebracht werden. Bei Bedarf können Möglichkeiten zur Umwandlung von Haupt- in Randsortimente geprüft werden.	Einer grundsätzlichen Neuzulassung von bisher nicht im Ostseepark vorhandenen Hauptsortimenten wird nicht entsprochen.
34	8. Das Wohnumfeld der Stadt Schwentinal und der Stadt Kiel reicht direkt oder mittelbar an die Handelsflächen des „Ostseeparks“ heran und wird sich weiter verdichten (Projektflächen Schwentinal; siehe dazu den beigefügten Lageplan).	Hinweis	Kenntnisnahme
35	9. Der „Ostseepark“ liegt auf der Entwicklungsachse Kiel-Preetz.	Hinweis	Kenntnisnahme
36	10. In der Vergangenheit haben sich Handelszentren immer an wichtigen Verkehrswegen/Knoten gebildet. Das ist auch hier der Fall und standen mit anderen Standorten im Umfeld im Wettbewerb. Den Wettbewerb um Kunden will eine Landesplanung „steuern“ = Staat-Monopol-Standorte schaffen.	Der Hinweis ist ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes. Die im B-Plan festgesetzten Regelungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche.	Weitere Öffnungsregelungen für neue wirkungsrelevante Sortimentsgruppen sind nicht vorgesehen.
37	Das Versagen als ZVB ist fachlich, sachlich nicht begründet.	Hinweis	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
38	<p style="text-align: center;">„Schwentental“</p>  <p style="text-align: right;">F. Weijert 23.7.2020</p>		Kenntnisnahme Abbildung
39	<p>„Ostseepark Schwentental“ - Marktfakten</p> <p>Der „Ostseepark“ steht u. a. im Einzelhandelswettbewerb mit der Stadt Kiel und deren Innenstadt. Mietinteressenten wollen sich gern im „Ostseepark“ ansiedeln, dürfen es aber nicht? - gilt für zentrenrelevante Sortimente.</p>	Es besteht nur die Möglichkeit, in eine bestehende Baugenehmigung eines Leerstandes einzusteigen oder den Leerstand durch Umnutzungsregelung zu beseitigen.	Weitere Öffnungsregelungen für neue wirkungsrelevante Sortimentsgruppen sind nicht vorgesehen.
40	Gründe u. a. <u>nicht</u> in die Kieler Innenstadt in <u>bestehende</u> Flächen zu ziehen:		
41	<ul style="list-style-type: none"> • Mieten zu hoch. 		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
42 • Mangelnder Glaube an die Zukunfts-Entwicklung der Innenstädte (siehe wichtige ECE-Entscheidung: keine Shopping-Center in den Städten/Innenstädten mehr zu planen/bauen.	Hinweise ohne Bezug zu den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes (betrifft die 6 Spiegelstriche).	Kenntnisnahme
43 • Laufender Trend der Online-Entwicklung, in wichtigen Sortimenten der Innenstadt-Sortimente schon Marktanteile von 25 bis 50 % erobert.		
44 • Verkaufsflächen-Leistung nicht stetig (bestes Beispiel Karstadt-Kaufhof), Folgen bekannt.		
45 • Parkgebühren/kaum Erstattung.		
46 • Erwartete erschwerte Zufahrtsbedingungen in der Zukunft für Pkw.		
47 • Wachsende Sortimentslücken im innerstädtischen Angebot = sinkende Synergiewirkung/Kunden/Frequenz-Verlust (Stadt Kiel erfüllt immer weniger ihre bisherige Versorgungsfunktion, siehe dazu „Kieler Daten“).		
48 Interessenten für den „OP“ 1. Nationale und internationale Filialisten, welche im Großraum noch nicht vertreten sind.	Hinweise 1-4 ohne Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
49 2. Firmen, die ihren Standort Kiel aufgeben und weitere, die es wollen, Beispiele Der Stagg, Medi-Max.		
50 3. Firmen aus Kiel, die mit Sicherheit im „OP“ auf einem 2. Bein stehen wollen.		
51 4. Online-Firmen, die jetzt ein 2. Bein/stationär suchen.		
52 Verträglichkeits-Untersuchung (Dr. Donato Acocella vom 25.2.2019, 71 Seiten) Wer diese Untersuchung liest und bewertet, sollte auch eine andere Untersuchung kennen: Einzelhandels-Konzept, Stadt Schwentimental, Bulwien Gesa AG, Hamburg, 30.8.2010	Hinweis	Kenntnisnahme
53 Vorab: Die großzügige Bereitschaft der Landesplanung für den Sortimentsbereich „zentumsrelevante Sortimente“ eine Verkaufsflächen-Maximal-Erweiterung von bis zu 5 % zu gestatten - um dem Handel die Gelegenheit zu geben, sich an Marktveränderungen anpassen zu können - kann nur als „Witz“ angesehen werden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ergebnis des landesplanerischen Anpassungsverlangens und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung.	
54 1. Eine 5%-Erweiterung hat in der Praxis keine relevante Veränderung der Marktbedeutung zur Folge. Der Kunde erkennt sie nicht, der Sortimentszuwachs ist kaum wirksam. Eine notwendige Marktanpassung, um im Wettbewerb zu bestehen, wird damit nicht erreicht. Es zeigt, dass die Entscheidenten in der Landesregierung/Verwaltung fern der Realität handeln.	Hinweise	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>55 2. Eine 5%-Verkaufsflächen-Erweiterung als zusätzlicher Neu/Anbau ist in der Praxis unwirtschaftlich. Es käme dann nur die Umwidmung von vorhandenen Nebenräumen infrage, soweit sie geeignet liegen. Der Unterzeichner erlaubt sich deshalb, die 5%-Planregel ab jetzt als „Hundehütten-Regel“ zu bezeichnen.</p>	<p>Hinweis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>56 Zur Sache der Verträglichkeitsuntersuchung <u>Worst-case-Annahme</u> Dies bedeutet die Annahme von Werten einer Seite am Ende der „Glocken-Kurve“. Das Ergebnis des Gutachtens ist dann dennoch, dass die Zumutbarkeits-Werte nicht ausgeschöpft werden.</p>	<p>Information Dies ist der Sinn des worst-case-Ansatzes: Wenn sich schon unter solchen Rahmenbedingungen eine Verträglichkeit ergibt, dann kann eine Unverträglichkeit ausgeschlossen werden</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>57 1. Umsatz der zusätzlichen 5 % Verkaufsfläche: In der Praxis führt eine Verkaufsflächen-Erweiterung zu keiner Umsatzsteigerung je m² über die bisherige Durchschnitts-Umsatzleistung (sinkender Grenzwertfaktor).</p>	<p>Die Erfahrung beispielsweise im Lebensmittelhandel zeigt, dass trotz Zunahme der Verkaufsfläche der Umsatz je Quadratmeter (Flächenleistung) angestiegen ist. Unabhängig davon kann sich die Flächenleistung auch dadurch erhöhen, dass ein Betreiberwechsel erfolgt.</p>	
<p>58 2. Bulwien Gesa hat Umsatzleistungen je m² VKF von unter 3.000 Euro angenommen und daher auf Daten der Bestands-Flächen-Leistung Bezug genommen. Die jetzige Untersuchung nimmt BEST-Werte in Deutschland an.</p>	<p>Der Ansatz hoher Flächenleistungen entspricht wie in der Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt einem worst-case-Ansatz. Warum auszuschließen sein sollte, dass im Ostseepark leistungsfähige Betriebe angesiedelt werden können, wird hier nicht begründet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>59 3. Die Auswirkung einer Verkaufsflächen-Erweiterung führt zu einer <u>Kannibalisierung-Auswirkung</u> bei allen betroffenen Nachbar-Verkaufsflächen/= Umsatzverlagerung. Dies reduziert sich mit der Entfernung (= Gravitations-Modell). Die <u>größte Auswirkung</u> (%) erfolgt <u>direkt</u> im betroffenen Zentrum. Der Gutachter vernachlässigt dies (bewusst?). Der Gutachter Bulwien Gesa rechnet dagegen mit Werten - je nach Sortimente - zwischen rund 20 bis 40 %. Ein gewaltiger Unterschied, der die jetzige Untersuchung allein an diesem Punkt als <u>nicht</u> belastbar und wertlos erscheinen lässt (war nicht nötig)</p>	<p>Auswirkungen auf den Ostseepark selbst wurden bewusst im Sinne des worst-case-Ansatzes unberücksichtigt gelassen: Entscheidend ist nicht die Verträglichkeit für einzelne Betriebe im Ostseepark, sondern die mögliche Auswirkung - v.a. auch auf Nachbargemeinden und deren zentrale Versorgungsbereiche. Diese Zielrichtung hatte die Verträglichkeitsuntersuchung: Sie ist mithin nicht wertlos, sondern die entscheidende Grundlage für die abgeleitete Verträglichkeit</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
60	4. Die Folgen der Punkte 2 und 3 bedeuten, dass die untersuchten Nachbarorte viel weniger Umsatzeinbußen zu erleiden haben. Das bedeutet, dass die potenziell möglichen Verkaufsflächen wesentlich höher liegen.	Zielsetzung ist nicht die Maximierung der möglichen Verkaufsflächen im Ostseepark, sondern die Umsetzung des Anpassungsverlangens und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung.	Kenntnisnahme
61	5. Der im Bulwien-Gesa-Gutachten aus 2010 durch Verkaufsflächen-Erweiterung im „Ostseepark“ am stärksten prozentual betroffene Einzelhandels-Standort ist der „City“-Park. Alle anderen Konkurrenz-Standorte wie die Kieler Innenstadt oder die Orte im Kreis Plön werden geringer betroffen. Das hat sich bis heute nicht verändert, da die Entfernungen sich nicht verändert haben.	Hinweis	Kenntnisnahme
62	Die Logik/Schlussfolgerung aus der Untersuchung - selbst bei den Fehlern -, die 5%-Landesplanungs-Quote („Hundehütten-Regel“) ist eine Show-Einlage der Landesplanung.	Hinweis	
63	Der Unterzeichner ist jederzeit bereit, seine Fakten und Argumente in einer Diskussion zu vertreten und mit weiteren Fakten zu ergänzen.		Kenntnisnahme
64	Kieler Einzelhandels-Daten Gemäß den vorliegenden Kieler Untersuchungen ergibt sich folgendes Datenbild:		
65	1. Zentralitäts-Index In den letzten 10 Jahren von 143 % auf 120 % gesunken.	Information	
66	2. Umsatzbedeutung der Kieler Innenstadt <ul style="list-style-type: none"> • vor 10 Jahren: ~ 25 % • Bewertung der Kieler Stadtplanungsamtes für die Zukunft vor 10 Jahren: Anstieg auf ca. 33 %. • Fakten zurzeit: ~ maximal 18 %, weiter fallend. 	Hinweise und Ausführungen, die für dieses Planverfahren nicht relevant sind. Das betrifft die Ordnungsnummer 65 bis 70.	Kenntnisnahme
67	3. Bedeutung/Auswirkung des Online-Umsatzes/Kieler Bewohner Der deutsche Online-Umsatz wird hauptsächlich mit innerstädtischen Sortimenten getätigt (erhöhte Handelsspannen). Im Jahr 2019 haben Kieler Einwohner rund 7.000.000 Bestellungen/Lieferungen getätigt und erhalten, d.h. durchschnittlich pro Tag 20.000.		
68	Diese Umsätze fehlen maßgeblich der Kieler Innenstadt (gilt ähnlich für jede Innenstadt in Deutschland) und begründet den Besuchsfrequenz-Rückgang.		


	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
69	<p>Der Unterzeichner hat im Frühsommer 2019 im Ratssaal des Kieler Rathauses bei der 1. Vorstellung der Gutachter-Firma „Stadt-Handel“ darauf hingewiesen, den Online-Handel in seiner Bedeutung/Folge für Kiel <u>besonders</u> zu untersuchen und zu bewerten. Bei der Vorstellung (öffentlich) Anfang 2020 „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentralitätskonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel“ war dies jedoch nicht erfolgt.</p>		
70	<p>Zur Überraschung des Unterzeichners war ein Vergleich/Entwicklung mit den Innenstadt-Daten von vor 10 Jahren <u>nicht</u> möglich, damals: Verkaufsfläche 123.000 m², Umsatz in Millionen: 415. Jetzt wurden Daten nur in Verbindung mit den rund 1,5 km entfernt liegenden Einkaufsstätten IKEA und Plaza/REWE-Center genannt. Zufall? Wohl kaum. Die negative Innenstadt-Entwicklung sollte wohl verschleiert werden. War das die Idee des Gutachters oder eine Empfehlung der Kieler Stadtverwaltung?</p>		

Text Stellungnahme		Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	Bürger 06³	mit Schreiben vom 23.07.2020	
1	<p>Wir bedanken uns für die eingeräumte Verlängerung zur Prüfung des Vorentwurfs zum B-Plan Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Als Vertretung des Eigentümers der Flurstücke 22/240 und 22/242 haben wir uns die geplanten Festsetzungen angesehen und möchten Ihnen folgende Rückmeldung zukommen lassen:</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
	1. Festsetzung zum Flurstück 22/240 (Gewerbegebiet 4)		
2	<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 24.08.2020 zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans angemerkt sehen wir uns im Falle einer Ausweisung des Flurstücks 22/240 als Gewerbegebiet in der künftigen Nutzung stark eingeschränkt.</p>	<p>Dieser Sachverhalt wurde geprüft, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Baugebiet SO 1. In beiden Fällen war zu untersuchen, ob bei den Leerständen ein „nachwirkender Bestandsschutz“ hinsichtlich erteilter Baugenehmigungen vorliegt und es sich dann um Vergleichsfälle handelt. Ergebnis der Prüfung war, dass es sich nicht um vergleichbare Situationen handelt und es damit bei der Festsetzung eines GE-Baugebietes bleibt. Wesentlich Grund hierfür ist, dass die Baugenehmigung im Bereich des GE 4 (Tierfuttermittel) seit langer Zeit für Einzelhandel nicht genutzt wurde, während für das Baugebiet SO 1 bereits kurz nach Einstellung des Baumarktbetriebes wieder Interesse für Nachnutzungen bestand.</p> <p>Nach Abwägung des Risikos, den Bestandsschutz möglicherweise verkannt zu haben, ist die jetzt getroffene Entscheidung die Festsetzungen eines Gewerbegebietes zu belassen, als konsequenter erachtet worden.</p>	Der Anregung, die Festsetzung eines GE-Gebietes aufzugeben, wird nicht gefolgt.

³ Orthographie- und Interpunktionsfehler wurden beseitigt; in eckigen Klammern sind fehlende Wörter ergänzt worden.

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>3 Sofern die Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen bleiben sollte, sieht der aktuelle B-Plan Vorentwurf Nr. 69 „Kerngebiet Ostseepark“ vor, die Zahl der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet 4 auf lediglich ein Vollgeschoss und die Grundflächenzahl auf 0.8 zu beschränken. Eine wirtschaftliche Neuerrichtung des Bestandsgebäudes (und eine damit verbundene Vermeidung von Leerstand) wird aufgrund der neuen Nutzungsbeschränkungen auf Gewerbe und zoologischer Bedarf (Bestandsschutz) im Gegensatz zu den umliegenden Gewerbegebieten mit einer Anzahl an Vollgeschossen von bis zu IV unverhältnismäßig stark reglementiert.</p>	<p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf IV erhöht.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>4 Wir bitten Sie daher die Zahl der Vollgeschosse zu überdenken und analog zu Gewerbegebiet 3 und 16 auf IV oder mehr Vollgeschosse anzupassen um eine zukunftsfähige Nutzung für diesen Standort zu ermöglichen, sofern im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht die Ausweisung als Sondergebiet erfolgt.</p>		
<p>2. Festsetzung zum Flurstück 22/242</p>		
<p>5 - Sondergebiet 10.1 und 10.2</p>		
<p>5 Der B-Plan Vorentwurf sieht vor, die Grundflächenzahl für das gesamte Sondergebiet 10 auf 0,8 festzusetzen. Aufgrund der genehmigten Einzelhandelsnutzung und der erforderlichen Stellplätze ist derzeit nahezu die gesamte Grundstücksfläche mit Stellplätzen überbaut. Eine Grundflächenzahl von 0,8 würde im Falle eines Neubaus eine unangemessene wirtschaftliche Benachteiligung und Reduzierung der Stellplatzfläche bedeuten. Wir bitten Sie daher die Grundflächenzahl für das Sondergebiet zu überdenken und gemäß Bestand auch künftig mit 1,0 festzusetzen.</p>	<p>Die Grundflächenzahl wird nicht auf 1,0 erhöht. Auch der Vorentwurf des Bebauungsplanes sah bereits eine Erhöhung der GRZ für Anlagen i.S. des § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,0 vor.</p> <p>Die GRZ 0,8 entspricht der Obergrenze der städtebaulichen Dichtewerte gemäß § 17 BauNVO.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>6 Da das derzeitige REAL-Konzept und die genehmigten Nutzungen in absehbarer Zeit nicht mehr zukunftsfähig und in dieser Form nicht mehr vermietbar sein werden, schränken uns die Sortimentsfestsetzungen und zulässigen Gesamtverkaufsflächen in der künftigen Ausrichtung und attraktiven Gestaltung des Standorts ein. Vor allem in Bezug auf die geplante zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Drogerie/Parfümerie mit max. 515 m² VKF haben wir Bedenken, eine sinnvolle Nachnutzung zu realisieren. Aktuelle Vermietungsaktivitäten an vergleichbaren Standorten zeigen einen aktuellen Flächenbedarf für Drogeriemärkte von mindestens 800 m² VKF. Um eine wirtschaftliche Repositionierung des Standorts zu ermöglichen bitten wir Sie die zulässige Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Drogerie/Parfümerie entsprechend zu erhöhen.</p>	<p>Bei einer Konzeptänderung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob diese durch erteilte Genehmigung umfasst ist und deshalb keine erneute Genehmigung erforderlich ist. Im Übrigen sehen die Bebauungsplanfestsetzungen definierte Änderungsmöglichkeiten vor. Eine weitere Nutzungsänderung mit bisher nicht vorhandenen auswirkungsrelevanten schließt der Bebauungsplan in Vollzug des landesplanerischen Anpassungsverlangens aus.</p>	

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
7	Die im Vorentwurf geplanten Sortimentsbeschränkungen und zulässigen Gesamtverkaufsflächen sehen zudem für das gesamte Sondergebiet 10, im Gegensatz zur aktuellen Nutzung, keine Flächen für Gastronomiebetriebe vor. Dies widerspricht nach u.E. dem gültigen Bestandsschutz. Wir bitten Sie daher eine zusätzliche Gastronomiefläche für das Sondergebiet 10 im künftigen B-Plan zu berücksichtigen.	Gastronomiebetriebe sind grundsätzlich in allen Sondergebieten zulässig.	Die Anregung ist bereits berücksichtigt
	- Gewerbegebiet 8		
8	Neben der im F-Plan geplanten Umwandlung des mit einer Tankstelle überbauten Teilgrundstücks in ein Gewerbegebiet, sieht der B-Plan Vorentwurf vor, die bisherigen II Vollgeschosse auf lediglich I Vollgeschoss festzusetzen und die bisher im Sondergebiet 10 geltende „abweichenden Bauweise“ in eine „offene Bauweise“ umzuwandeln. Diese Änderungen in Verbindung mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,8 im Gegensatz zu der derzeitigen überbauten Fläche von ca. 1,0 schränkt uns in einer Nachnutzung unverhältnismäßig stark ein und lässt kaum sinnvolle Alternativen zu. Wir bitten Sie demnach die bisherige „abweichend Bauweise“ beizubehalten und die Vollgeschosse auf IV zu erhöhen. Auch die Grundflächenzahl bitten wir Sie zu überdenken und auf 1,0 anzupassen.	Die abweichende Bauweise wird beibehalten und die Erhöhung auf IV Vollgeschosse wird vorgenommen. Eine Anpassung der GRZ, der GRZ I und der GRZ II bis auf eine GRZ auf 1,0 ist durch die Festsetzungen ermöglicht.	Den Anregungen wird gefolgt.
9	Wir bitten Sie die hier vorgebrachten Bedenken und Anregungen für die Flurstücke 22/240 und 22/242 zu prüfen und bei der weiteren Bearbeitung des B-Plan Vorentwurfs zu berücksichtigen.		
10	Anlage Vollmacht Viktoria Lebensversicherung AG		

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p style="text-align: center;">ERGO</p> <p style="text-align: center;">Vollmacht</p> <p>Die Victoria Lebensversicherung AG, ERGO-Platz 1, 40477 Düsseldorf</p> <p style="text-align: right;">nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt</p> <p>bevollmächtigt</p> <p>die MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München,</p> <p style="text-align: right;">nachstehend „Bevollmächtigter“ genannt</p> <p>für den Vollmachtgeber Rechtsgeschäfte über</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verwaltung und die Vermietung (inklusive der Beendigung von Mietverhältnissen) von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, - die Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten <p>auszuhandeln, abzuschließen und alle mit diesen Rechtsgeschäften in Zusammenhang stehenden, schuldrechtlichen Erklärungen gegenüber Beteiligten (natürlichen oder juristischen Personen, Gerichten, Behörden etc.) abzugeben.</p> <p>Die Vollmacht umfasst auch das Recht, den Vollmachtgeber vor Gerichten und Behörden zu vertreten bzw. Prozessvollmacht zu erteilen und die behördlicherseits – im Hinblick auf die im Eigentum des Vollmachtgebers stehenden Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte – geführten Akten (wie z.B. Grundbücher, Grundakten, Bauakten etc.) einzusehen und hiervon Auszüge anzufertigen bzw. anfertigen zu lassen.</p> <p>Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.</p> <p>Düsseldorf, den 1. August 2019</p> <p>Victoria Lebensversicherung AG</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  ----- Dr. Siegfried Nobel Mitglied des Vorstands </div> <div style="text-align: center;">  ----- Wolfgang Bogen Prokurist </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">VM-Nr. 2019- 001</p>		