

**Stadt Schwentimental  
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

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

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>129/2021</b>	<b>Datum:</b>	<b>19.07.2021</b>
Beratungsfolge:				
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss		Sitzungstag
1	X	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		26.07.2021
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen		10.08.2021
6	X	Hauptausschuss		17.08.2021
7	X	Stadtvertretung		26.08.2021

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

**1. TOP: Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB  
hier: Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss ergänzendes Verfahren**

**Anlagen:**

- **Planzeichnung ergänzendes Verfahren**
- **Textliche Festsetzungen ergänzendes Verfahren**
- **Begründung mit Umweltbericht ergänzendes Verfahren**
- (Sämtliche Anlagen zur Begründung liegen aus den Beschlussvorlagen 157/2020 und 071/2021 vor)
- **Gegenüberstellung Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag**

**2. Sachverhalt und Problemdarstellung:**

Der B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ ist am 12.05.2021 in Kraft getreten und wirksam. Mit dem ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB werden nunmehr in einigen Sondergebieten die zeichnerische Darstellung bisher fehlender Nutzungsschablonen ergänzt, damit für jedes Sondergebiet die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise eindeutig erkennbar sind.

In Verbindung mit dem § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben von 02.06./03.06.2021 eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Sämtliche vorliegenden Stellungnahmen können der anliegenden Tabelle zusammen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung entnommen werden.

Die Tabelle ist wie folgt aufgebaut:

1. Spalte: Vollständiger Text der Stellungnahme
2. Spalte: Stellungnahme der Verwaltung
3. Spalte: Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Anmerkung: Nachfolgend werden die aufgeführten Stellungnahmen nur auszugsweise wiedergegeben. Der vollständige Text der Stellungnahmen befindet sich in der ersten Spalte der Abwägungstabelle.

#### Eingeschränkte Behördenbeteiligung:

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung teilt mit Schreiben vom 15.06.2021 mit, dass es sich bei den mit der Einleitung des ergänzenden Verfahrens verfolgten Planungsinhalten nicht um wesentliche inhaltliche Änderungen handelt, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind. Aus diesem Grunde wird bestätigt, dass den mit der Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB verfolgten Planungsabsichten zur Anpassung der Plandarstellungen im Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentental keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

#### Eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Stellungnahmen betreffen die Sondergebiete SO 16.1, SO 16.2 und So 16.4. Es wird darum gebeten, die in den jeweiligen Sondergebieten festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um jeweils ein Geschoss zu erhöhen.

Die Erhöhung der Vollgeschosse ist von der Stadt Schwentental nicht als städtebauliches Ziel formuliert worden. Ziel ist und war eine bestandsorientierte Regelung der Einzelhandelsflächen, um eine raumordnerische Verträglichkeit zu erreichen und um das landesplanerische Anpassungsverlangen bis zum Ablauf der Veränderungssperre umzusetzen.

Eine Erhöhung der Geschosshöhe hat sich bisher nicht aufgedrängt und kann mit diesem ergänzenden Verfahren auch nicht umgesetzt werden.

Sofern sich zum späteren Zeitpunkt ein Bedarf an der Erhöhung der Geschosshöhe ergibt, ist dieses durch eine Änderung des B-Planes in einem separaten Verfahren möglich.

Eine mögliche Erweiterung von Nutzflächen kann auch durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben erreicht werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zum ergänzenden Verfahren Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ nebst Begründung inklusive Umweltbericht zu fassen.

3. Lösungsvorschlag  
Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:  
keine

5. Beschlussempfehlung:

- a) Die während des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bekannt gewordenen privaten Belange werden wie in der anliegenden Tabelle mit den Abwägungsvorschlägen untereinander und gegeneinander abgewogen und wie in der Abwägungstabelle ausgeführt nicht berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zum ergänzenden Verfahren B-Plan Nr. Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ gemäß anliegender Tabelle wird zugestimmt.
- b) Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- c) Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Stadtvertretung den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ im ergänzenden Verfahren bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
- d) Die Begründung zum ergänzenden Verfahren mit Umweltbericht und ihren Anlagen wird gebilligt.
- e) Der Beschluss zum ergänzenden Verfahren für den B-Plan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.
- f) Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren ins Internet unter der Adresse [www.schwentinental.de](http://www.schwentinental.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

<b>Abstimmung:</b>					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

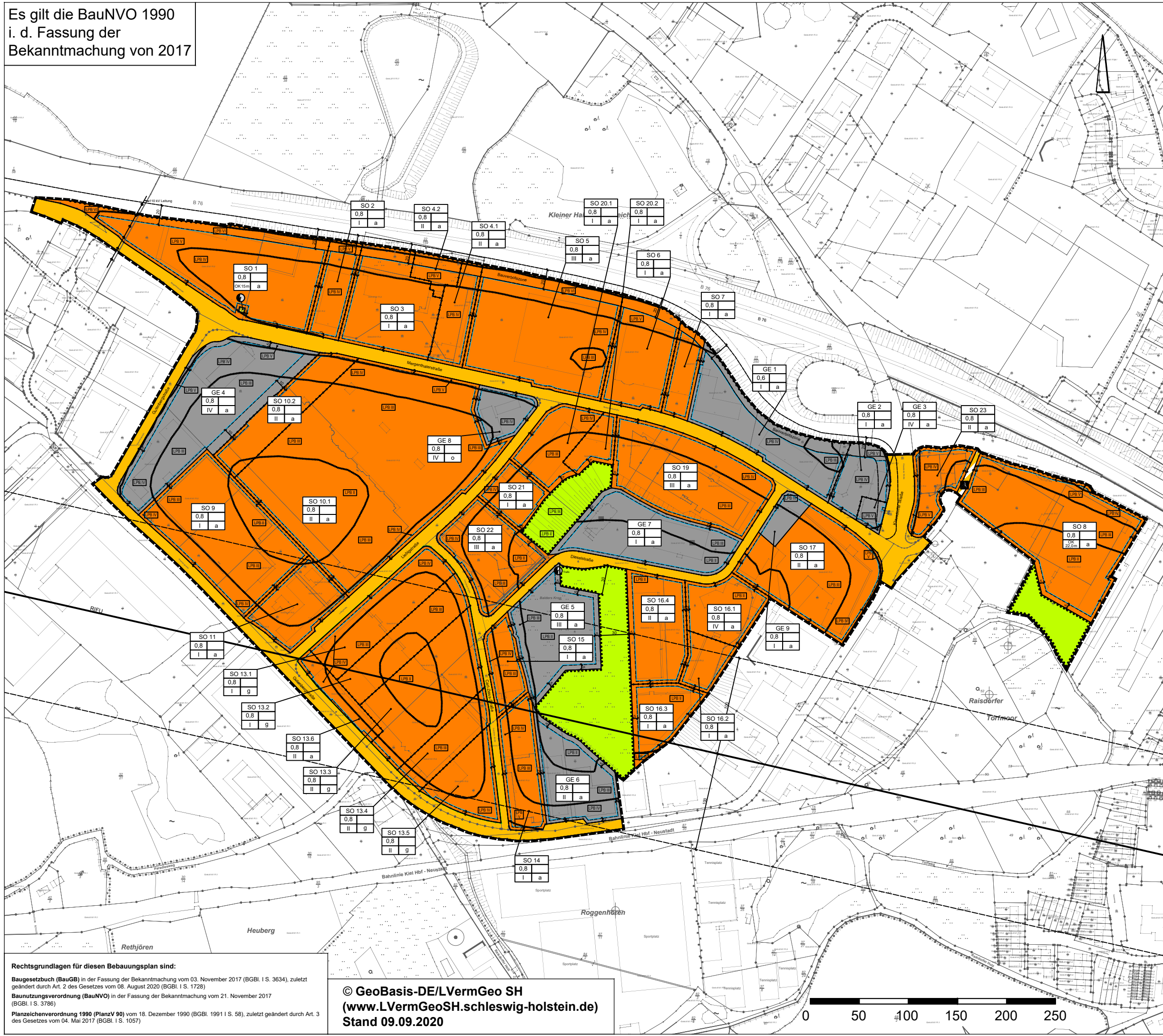
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter

Davon anwesend      Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Stimmenenthaltung  
Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Es gilt die BauNVO 1990  
i. d. Fassung der  
Bekanntmachung von 2017



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO und § 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete
  - SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und § 18 und § 19 BauNVO)
  - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK, 22,0m Hohe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
  - o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Elektrizität (Trifo)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - oberirdische Leitung (110 kV Hochspannungleitung)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
  - Richtfunktrasse des Bundes
  - Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 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)

Planzeichnung Teil A der Satzung

**Stadt Schwentental**  
Kreis Plön

**Bebauungsplan Nr. 69**  
"Kernbereich Ostseepark"  
- ergänzendes Verfahren -



Übersichtsplan M. 1:10.000  
Satzungsfassung - ergänzendes Verfahren  
Verfahren gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauGB unmaßstäblich

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. 3796)  
PlanZVO 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH  
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)  
Stand 09.09.2020



## **1 Textliche Festsetzungen**

---

### **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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> 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 Einzelhandels-sondergebiete 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 m<sup>2</sup>,
  - Bad- und Sanitärbedarf 800 m<sup>2</sup>,
  - Bodenbeläge 200 m<sup>2</sup>,
  - Boote und Zubehör 800 m<sup>2</sup>,
  - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse 200 m<sup>2</sup>,
  - Campingartikel/ Caravanzubehör 200 m<sup>2</sup>,
  - Eisenwaren/ Beschläge 200 m<sup>2</sup>,
  - Farben/Lacke/Tapeten 200 m<sup>2</sup>,
  - Fliesen 200 m<sup>2</sup>,
  - Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) 800 m<sup>2</sup>,
  - Getränke in Getränkemärkten 200 m<sup>2</sup>,
  - Haushaltselektrogroßgeräte 200 m<sup>2</sup>,
  - Heizungen/Kamine/Kachelöfen 400 m<sup>2</sup>,
  - Holz 1.000 m<sup>2</sup>,
  - Installationsmaterial 200 m<sup>2</sup>,
  - Kinderwagen/ -sitze 200 m<sup>2</sup>,
  - Kfz-Teile und Zubehör 200 m<sup>2</sup>,
  - Lampen/Leuchten/Beleuchtungskörper 200 m<sup>2</sup>,
  - Maschinen/Werkzeuge 200 m<sup>2</sup>,
  - Matratzen 200 m<sup>2</sup>,

- Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel 2.000 m<sup>2</sup>,
- motorisierte Fahrzeuge 1.000 m<sup>2</sup>,
- Motorradbedarf 200 m<sup>2</sup>,
- Nähmaschinen 100 m<sup>2</sup>,
- Rollläden und Markisen 400 m<sup>2</sup>,
- Teppiche 200 m<sup>2</sup>,
- Zoobedarf 200 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Verkaufsflächengrößen 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 Personräume 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:

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

<b>B</b>	<b>nicht auswirkungsrelevante Sortimente</b>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Haushaltselektrogeräte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

#### **1.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (Möbel/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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/ Mineralölzeugnisse 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/ 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

#### **1.2.25 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenbaumarkt/Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentimental)**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-Vosswinkel)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

### **1.2.31 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Aufzugsaufbauten) 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**

<b><u>Straßenbäume</u></b>	
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 Mehlsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Obstbäume als Hochstamm	

<b>Bäume</b>		<b>Sträucher</b>	
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**

## **2.2 Tabelle Umnutzungswerte B-Sortimente**



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

Stand 18.11.2020

Seite 2

	A	B	C	D	E	F	G	H
23								
24	<b>Sondergebiet SO 3 8.498 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
25	<b>Sortimente</b>							
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 <sup>2</sup> wurde zu Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränke in Getränkemärkten zugerechnet (A.1)			8.498				
33			<b>1.182</b>	<b>8.498</b>	<b>1.241</b>	<b>0,1460</b>	<b>0,0146</b>	
34								
35								
36	<b>Sondergebiet SO 4.1 3.319 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
37	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.040</b>	<b>3.319</b>	<b>1.092</b>	<b>0,3290</b>	<b>0,0329</b>	
44								

Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 3

	A	B	C	D	E	F	G	H
45								
46	<b>Sondergebiet SO 4.2 1.474 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
47	<b>Sortimente</b>							
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			<b>698</b>	<b>1.474</b>	<b>733</b>	<b>0,4972</b>	<b>0,0497</b>	
54								

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

Stand 18.11.2020

Seite 4

	A	B	C	D	E	F	G	H
55								
56	<b>Sondergebiet SO 5 15.882 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
57	<b>Sortimente</b>							
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			<b>11.601</b>	15.882	<b>12.181</b>	<b>0,7670</b>	<b>0,0767</b>	
82								





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

Stand 18.11.2020

Seite 6

	A	B	C	D	E	F	G	H
99								
100	<b>Sondergebiet SO 8 16.075 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
101	<b>Sortimente</b>							
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			<b>4.961</b>	<b>16.075</b>	<b>5.209</b>	<b>0,3240</b>	<b>0,0324</b>	
126								







Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 10

	A	B	C	D	E	F	G	H
191								
192	<b>Sondergebiet SO 12 2.581 m<sup>2</sup></b>							
193	Tankstelle							
194								
195								
196	<b>Sondergebiet SO 13.1 6.776 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
197	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.429</b>	<b>6.776</b>	<b>1.500</b>	<b>0,2214</b>	<b>0,0221</b>	
204								
205								
206	<b>Sondergebiet SO 13.2 5.528 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
207	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.300</b>	<b>5.528</b>	<b>1.365</b>	<b>0,2469</b>	<b>0,0247</b>	
211								



Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 12

	A	B	C	D	E	F	G	H
237								
238	<b>Sondergebiet SO 13.4 3.463 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufs- fläche</b>	<b>Gebietsgr öße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufs- fläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
239	<b>Sortimente</b>							
240	Zoobedarf	B.27	1.200	3.463	1.260	0,3638		200
241			<b>1.200</b>	3.463	<b>1.260</b>	<b>0,3638</b>	<b>0,0364</b>	
242								







Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 15

	A	B	C	D	E	F	G	H
287								
288	<b>Sondergebiet SO 15 2.852 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
289	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.026</b>	<b>2.852</b>	<b>1.077</b>	<b>0,3777</b>	<b>0,0378</b>	
302								
303								
304								
305	<b>Sondergebiet SO 16.1 4.330 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
306	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.858</b>	<b>4.330</b>	<b>1.951</b>	<b>0,4506</b>	<b>0,0451</b>	
314								

Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 16

	A	B	C	D	E	F	G	H
315								
316	<b>Sondergebiet SO 16.2 2.198 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
317	<b>Sortimente</b>							
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			<b>788</b>	<b>2.198</b>	<b>827</b>	<b>0,3764</b>	<b>0,0376</b>	
329								
330								
331	<b>Sondergebiet SO 16.3 3.909 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
332	<b>Sortimente</b>							
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			<b>1.295</b>	<b>3.909</b>	<b>1.360</b>	<b>0,3479</b>	<b>0,0348</b>	
340								

Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 17

	A	B	C	D	E	F	G	H
341								
342	<b>Sondergebiet SO 16.4 6.387 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
343	<b>Sortimente</b>							
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 <sup>2</sup> . davon wurden 470 m <sup>2</sup> zu Stoffe (A.32), 340 m <sup>2</sup> zu Möbel (B.21) und 380 m <sup>2</sup> zu Nähmaschinen (B.24) zugerechnet	B.x	200	6.387	210	0,0329		
357			<b>2.046</b>	6.387	<b>2.148</b>	<b>0,3364</b>	<b>0,0336</b>	
358								

Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 18

	A	B	C	D	E	F	G	H
359								
360	<b>Sondergebiet SO 17 11.962 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
361	<b>Sortimente</b>							
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			<b>5.356</b>	<b>11.962</b>	<b>5.624</b>	<b>0,4701</b>	<b>0,0470</b>	
372								
373								
374	<b>Sondergebiet SO 19 12.410 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
375	<b>Sortimente</b>							
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 <sup>2</sup> (A7 zugerechnet)	A.7		12.410				
381			<b>7.318</b>	<b>12.410</b>	<b>7.684</b>	<b>0,6192</b>	<b>0,0619</b>	
382								







Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 21

	A	B	C	D	E	F	G	H
408								
409	<b>Sondergebiet SO 22 7.082 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
410	<b>Sortimente</b>							
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 <sup>2</sup>	A.x	17	7.082	18	0,0025		
432			<b>8.404</b>	<b>7.082</b>	<b>8.824</b>	<b>1,2460</b>	<b>0,1246</b>	
433								

Verkaufsflächen und VKZ  
(Basis LandCad-Daten)

Stand 18.11.2020

Seite 22

	A	B	C	D	E	F	G	H
434								
435	<b>Sondergebiet SO 23 3.588 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>genehmigte Verkaufs- fläche</b>	<b>Gebietsgr öße</b>	<b>Zulässige Gesamtverkaufs- fläche</b>	<b>zulässige Gesamtverkaufsfl ächenzahl (VKZ)</b>	<b>auswirkungsrelevante Randsortimente 10% : Zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>	<b>Umnutzungswert in m<sup>2</sup> gemäß Ziff. 1.1.2.1 (Textliche Festsetzungen)</b>
436	<b>Sortimente</b>							
437	Erotikartikel	A.14	145	3.588	152	0,0424		
438	Kommunikationselektronik/Computer	A.22	385	3.588	404	0,1127		
439			<b>530</b>	<b>3.588</b>	<b>557</b>	<b>0,1551</b>	<b>0,0155</b>	
440								

	A	B	C	D	E	F	G
3	<b>Sondergebiet SO 1 16.018 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
4	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	16.018	<b>0,7304</b>	<b>6.754</b>	<b>0,4217</b>
33							
34	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7304 wird begrenzt auf 6.754 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4217.						

	A	B	C	D	E	F	G
35							
36	<b>Sondergebiet SO 2 3.306 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
37	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	3.306	<b>3,5390</b>	<b>861</b>	<b>0,2604</b>
66							
67	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5390 wird begrenzt auf 861 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.						

	A	B	C	D	E	F	G
68							
69	<b>Sondergebiet SO 3 8.498 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
70	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	8.498	<b>1,3768</b>	<b>1.241</b>	<b>0,1460</b>
99							
100	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,3768 wird begrenzt auf 1.241 m <sup>2</sup> 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	<b>Sondergebiet SO 4.1 3.319 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
103	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	3.319	<b>3,5252</b>	<b>1.092</b>	<b>0,3290</b>
132							
133	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,5252 wird begrenzt auf 1.092 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.						

	A	B	C	D	E	F	G
134							
135	<b>Sondergebiet SO 4.2 1.474 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
136	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	1.474	<b>7,9376</b>	<b>733</b>	<b>0,4973</b>
165							
166	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 7,9376 wird begrenzt auf 733 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4973.						

	A	B	C	D	E	F	G
167							
168	<b>Sondergebiet SO 5 15.882 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
169	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	15.882	<b>0,7367</b>	<b>12.181</b>	<b>0,7670</b>
198							
199	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7367 wird begrenzt auf 12.181 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.						



	A	B	C	D	E	F	G
200							
201	<b>Sondergebiet SO 6 6.649 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
202	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	6.649	<b>1,7597</b>	<b>2.592</b>	<b>0,3898</b>
231							
232	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7597 wird begrenzt auf 2.592 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.						

	A	B	C	D	E	F	G
233							
234	<b>Sondergebiet SO 7 2.499 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
235	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	2.499	<b>4,6819</b>	<b>835</b>	<b>0,3341</b>
264							
265	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,6819 wird begrenzt auf 835 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.						

	A	B	C	D	E	F	G
266							
267	<b>Sondergebiet SO 8 16075 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
268	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	16.075	<b>0,7278</b>	<b>5.209</b>	<b>0,3240</b>
297							
298	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,7278 wird begrenzt auf 5.209 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3240.						

	A	B	C	D	E	F	G
299							
300	<b>Sondergebiet SO 9 13.958 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
301	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	13.958	<b>0,8382</b>	<b>6.454</b>	<b>0,4624</b>
330							
331	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,8382 wird begrenzt auf 6.454 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.						

	A	B	C	D	E	F	G
332							
333	<b>Sondergebiet SO 10.1 36.835 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
334	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	36.835	<b>0,3176</b>	<b>9.047</b>	<b>0,2456</b>
363							
364	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,3176 wird begrenzt auf 9.047 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2456.						

	A	B	C	D	E	F	G
365							
366	<b>Sondergebiet SO 10.2 5.213 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
367	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	5.213	<b>2,2444</b>	<b>4.064</b>	<b>0,7795</b>
396							
397	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2444 wird begrenzt auf 4.064 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795.						
398							

	A	B	C	D	E	F	G
399							
400	<b>Sondergebiet SO 11 5.093 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
401	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	5.093	<b>2,2973</b>	<b>1.155</b>	<b>0,2268</b>
430							
431	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,2973 wird begrenzt auf 1.155 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.						

	A	B	C	D	E	F	G
432							
433	<b>Sondergebiet SO 13.1 6.776 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
434	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	6.776	<b>1,7267</b>	<b>1.500</b>	<b>0,2214</b>
463							
464	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,7267 wird begrenzt auf 1.500 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2214.						



	A	B	C	D	E	F	G
465							
466	<b>Sondergebiet SO 13.2 5.528 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
467	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	5.528	<b>2,1165</b>	<b>1.365</b>	<b>0,2469</b>
496							
497	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,1165 wird begrenzt auf 1.365 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2469.						

	A	B	C	D	E	F	G
498							
499	<b>Sondergebiet SO 13.3 10.008 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
500	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	10.008	<b>1,1691</b>	<b>3.738</b>	<b>0,3735</b>
529							
530	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,1691 wird begrenzt auf 3.738 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3735.						

	A	B	C	D	E	F	G
531							
532	<b>Sondergebiet SO 13.4 3.463 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
533	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	3.463	<b>3,3786</b>	<b>1.260</b>	<b>0,3638</b>
562							
563	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,3786 wird begrenzt auf 1.260 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3638.						

	A	B	C	D	E	F	G
564							
565	<b>Sondergebiet SO 13.5 4.264 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
566	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	4.264	<b>2,7439</b>	<b>3.988</b>	<b>0,9352</b>
595							
596	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 3.988 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Ds entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,9352.						

	A	B	C	D	E	F	G
597							
598	<b>Sondergebiet SO 13.6 2.036 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
599	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	2.036	<b>5,7466</b>	<b>1.575</b>	<b>0,7736</b>
628							
629	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,7466 wird begrenzt auf 1.575 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7736.						

	A	B	C	D	E	F	G
630							
631	<b>Sondergebiet SO 14 4.887 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
632	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	4.887	<b>2,3941</b>	<b>1.260</b>	<b>0,2578</b>
661							
662	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,3941 wird begrenzt auf 1.260 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.						

	A	B	C	D	E	F	G
663							
664	<b>Sondergebiet SO 15 2.852 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
665	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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	Haushaltselektro Großgeräte	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			<b>11.700</b>	2.852	<b>4,1024</b>	<b>1,077</b>	<b>0,3777</b>
694							
695	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,1024 wird begrenzt auf 1,077 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3777.						

	A	B	C	D	E	F	G
696							
697	<b>Sondergebiet SO 16.1 4.330 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
698	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	4.330	<b>2,7021</b>	<b>1.951</b>	<b>0,4506</b>
727							
728	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7021 wird begrenzt auf 1.951 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4506.						



	A	B	C	D	E	F	G
729							
730	<b>Sondergebiet SO 16.2 2.198 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
731	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	2.198	<b>5,3230</b>	<b>827</b>	<b>0,3763</b>
760							
761	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 5,3230 wird begrenzt auf 827 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3763.						

	A	B	C	D	E	F	G
762							
763	<b>Sondergebiet SO 16.3 3.909 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
764	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	<b>3.909</b>	<b>2,9931</b>	<b>1.360</b>	<b>0,3479</b>
793							
794	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,9931 wird begrenzt auf 1.360 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.						

	A	B	C	D	E	F	G
795							
796	<b>Sondergebiet SO 16.4 6.387 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
797	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	6.387	<b>1,8318</b>	<b>2.148</b>	<b>0,3364</b>
826							
827	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,8318 wird begrenzt auf 2.148 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.						

	A	B	C	D	E	F	G
828							
829	<b>Sondergebiet SO 17 11.962 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
830	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	11.962	<b>0,9781</b>	<b>5.624</b>	<b>0,4701</b>
859							
860	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9781 wird begrenzt auf 5.624 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.						

	A	B	C	D	E	F	G
861							
862	<b>Sondergebiet SO 19 12.410 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
863	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	12.410	<b>0,9428</b>	<b>7.684</b>	<b>0,6192</b>
892							
893	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 0,9428 wird begrenzt auf 7.684 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.						

	A	B	C	D	E	F	G
894							
895	<b>Sondergebiet SO 20.1 4.264 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
896	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	4.264	<b>2,7439</b>	<b>1.061</b>	<b>0,2487</b>
925							
926	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 2,7439 wird begrenzt auf 1.061 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2487.						

	A	B	C	D	E	F	G
927							
928	<b>Sondergebiet SO 20.2 1.830 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
929	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	1.830	<b>6,3934</b>	<b>788</b>	<b>0,4306</b>
958							
959	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 6,3934 wird begrenzt auf 788 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.						

	A	B	C	D	E	F	G
960							
961	<b>Sondergebiet SO 21 2.753 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle Verkaufsflächenzahlen</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
962	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	2.753	<b>4,2499</b>	<b>802</b>	<b>0,2913</b>
991							
992	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 4,2499 wird begrenzt auf 802 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2913.						



	A	B	C	D	E	F	G
993							
994	<b>Sondergebiet SO 22 7.082 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
995	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	7.082	<b>1,6521</b>	<b>8.824</b>	<b>1,2460</b>
1024							
1025	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 1,6521 wird begrenzt auf 8.824 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.						

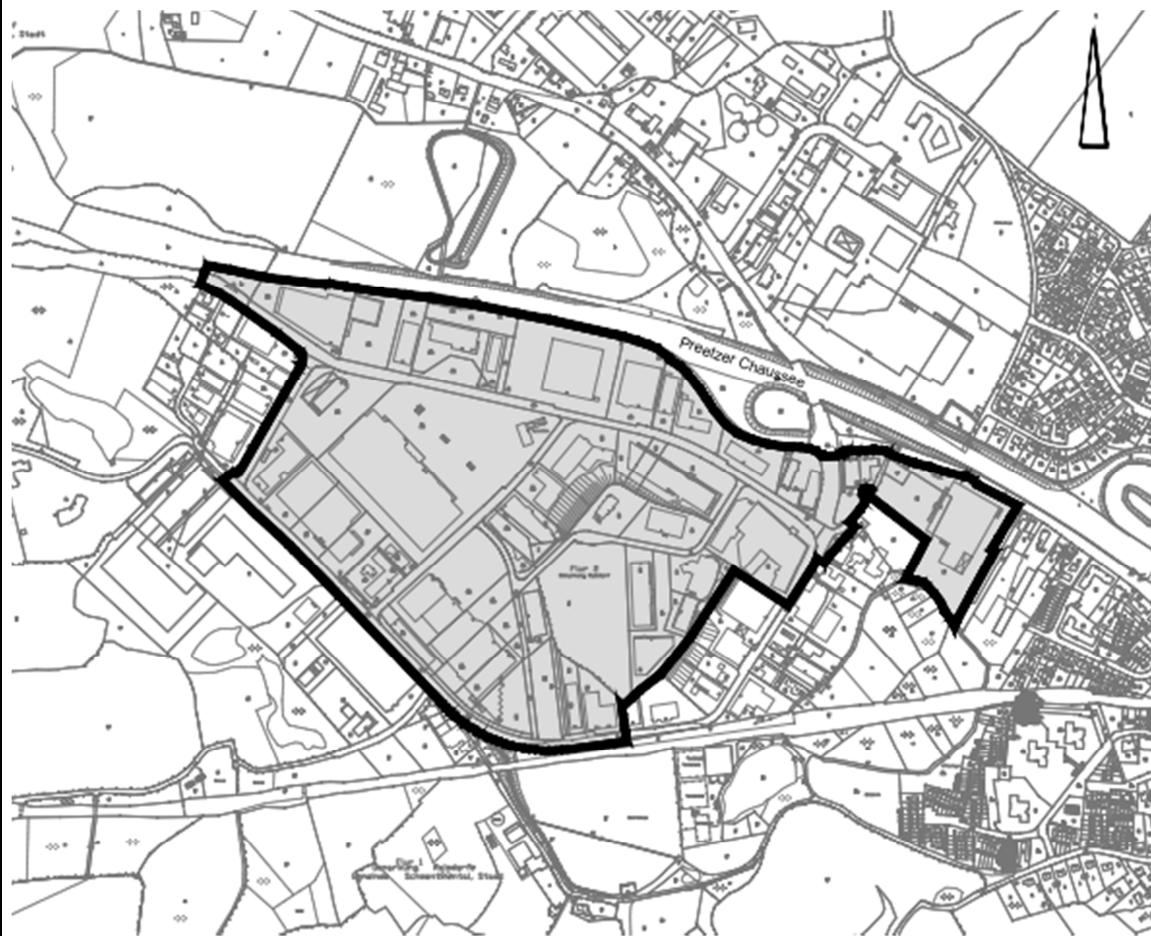
	A	B	C	D	E	F	G
1026							
1027	<b>Sondergebiet SO 23 3.588 m<sup>2</sup></b>	<b>Zulässige Sortimente laut Sortimentsliste</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> gemäß 1.1.2.1</b>	<b>Gebietsgröße</b>	<b>rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf 1.1.2.1</b>	<b>Gesamtverkaufsfläche gemäß Tabelle 4</b>	<b>zulässige Verkaufsflächenzahl (VKZ)</b>
1028	<b>Sortimente gemäß Festsetzung Nr. 1.1.2.1</b>						
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			<b>11.700</b>	3.588	<b>3,2609</b>	<b>557</b>	<b>0,1551</b>
1057							
1058	Die rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenzahl von 3,2609 wird begrenzt auf 557 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1551.						

# Stadt Schwentental

Kreis Plön

## Bebauungsplan Nr. 69

„Kernbereich Ostseepark“  
- Ergänzendes Verfahren -



**Begründung mit Umweltbericht**

**Satzungsfassung -Ergänzendes Verfahren-**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



<b>Teil I: Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>0 Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung .....	1
1.2 Planungsrahmenbedingungen .....	5
1.2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
1.2.3 Räumliche Planungen .....	5
1.2.4 Beschreibung des Plangebietes .....	10
1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz.....	11
<b>2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>14</b>
2.1 Relevante Abwägungsbelange.....	14
2.1.1 Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet.....	14
2.1.2 Private Belange - Sicherung des Bestandes der Handels- und Gewerbestrukturen .....	15
2.1.3 Verkehrliche Belange.....	16
2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft.....	17
2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz .....	18
2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten/ Bodendenkmalschutz .....	20
2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes .....	21
2.1.8 Belange von Natur und Landschaft .....	21
2.1.9 Klimaschutz .....	24
2.2 Ergebnisse des Schluss-Gutachtens Büro Dr. Acocella .....	25
<b>3 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>31</b>
3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen.....	31
3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans.....	32
3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO) .....	39
3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.1.5 Haupt- und Randsortimente (Ziff. 1.1.5 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	39
3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete SO 1 bis SO 23 .....	41
3.2.1 Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (ehemals Max Bahr; künftig Möbel) (1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzung).....	42
3.2.2 Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel / Drogerie“ (derzeit Rossmann) (1.2.2 der Bebauungsplanfestsetzung).....	44
3.2.3 Sondergebiet SO 3 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Lidl) (1.2.3 der Bebauungsplanfestsetzung).....	45
3.2.4 Sondergebiet SO 4.1 „Großflächiger Einzelhandel/Elektrofachmärkte“ (derzeit Medimax) (Ziff. 1.2.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	47
3.2.5 Sondergebiet SO 4.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Drogerie“ (derzeit DM) (Ziff. 1.2.5 der Bebauungsplanfestsetzung).....	48
3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ ( Möbel/Poco/BOC) (Ziff. 1.2.6 der Bebauungsplanfestsetzung).....	49

3.2.7	Sondergebiet SO 6 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoo und Schuhe“ (derzeit Fressnapf/Shoe 4 YOU) (Ziff. 1.2.7 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	51
3.2.8	Sondergebiet SO 7 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt“ (derzeit Reno) (Ziff. 1.2.8 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	52
3.2.9	Sondergebiet SO 8 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Tedox/Rusta) (Ziff. 1.2.9 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	54
3.2.10	Sondergebiet SO 9 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Roller) (Ziff. 1.2.10 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	56
3.2.11	Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	57
3.2.12	Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	59
3.2.13	Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	61
3.2.14	(nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	62
3.2.15	Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	62
3.2.16	Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	63
3.2.17	Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	65
3.2.18	Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	66
3.2.19	Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	67
3.2.20	Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	69
3.2.21	Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	70
3.2.22	Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	72
3.2.23	Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung) ..	74
3.2.24	Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	75
3.2.25	Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	76
3.2.26	Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentimental) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	77
3.2.27	Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	79
3.2.28	(nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen) .....	80
3.2.29	Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Vosswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	81
3.2.30	Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung) .....	82

3.2.31	Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung).....	83
3.2.32	Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt Kinderwagen/Kindersitze“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung).....	84
3.2.33	Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung).....	86
3.2.34	Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung).....	88
3.3	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	89
3.3.1	(1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO.....	89
3.3.2	(1.3.2) Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sind.....	89
3.4	Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	90
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).....	90
3.6	Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (Ziff. 1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	91
3.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	92
3.8	Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	93
3.9	Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen).....	94
<b>4</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>96</b>
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	96
4.2	Ver- und Entsorgung.....	97
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>		<b>98</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>98</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	98
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	99
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes .....	106
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>109</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	111
2.1.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	111
2.1.2	Fläche und Boden.....	114
2.1.3	Wasser .....	115
2.1.4	Landschaft/Ortsbild .....	116
2.1.5	Klima.....	116
2.1.6	Mensch .....	117
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	118
2.1.8	Wechselwirkungen.....	118
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	119
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	120
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	120
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	121
2.2.4	Auswirkungen auf Klima, Luft.....	122
2.2.5	Auswirkungen auf das Landschaft-/Ortsbild .....	122
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	123
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	123
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	123

2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen.....	123
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	123
2.3.2	Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen.....	126
2.3.3	Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis .....	127
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	129
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	130
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	130
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>131</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	131
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	131
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	133

### 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: Schluss-Gutachten
- 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
- Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118 B-Plan 69, Stadt Schwentimental, b2k-dn Ingenieure GmbH, 16. März 2021
- Tabelle Verkaufsflächen und Verkaufsflächenzahlen, 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
- Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung, IGLU, Stadt Göttingen, 02.2021
- Verfahrensablaufschema bei der Beantragung von Bauanträgen

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

### 0 Vorbemerkungen

Nach Satzungsbeschluss und dem Inkrafttreten des B-Planes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ hat sich das Erfordernis ergeben, für die Sondergebiete 13, 16, 20 und 21 eine Ergänzung einzelner Nutzungsschablonen durchzuführen. Die Inhalte zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurden mit dem ergänzenden Verfahren für jede der Teilflächen der genannten Sondergebiete mit einer eigenen Nutzungsschablone separat dargestellt. Diese Klarstellung dient der besseren Lesbarkeit des Planes. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen wurde diesbezüglich nicht erforderlich.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung

1.1.1 Die Stadt Schwentimental 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 Schwentimental" mit über 90.000 m<sup>2</sup> 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 Schwentimental (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 „Schwentimentaler Liste“*



*gemäß vorliegendem Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 A – D der Stadt Schwentimental 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 bestandsbezogen 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 aktuell 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 Schwentimental 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 Bestandsschutz mehr besteht, zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*

Nach der Klage der Stadt Schwentimental 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 (vgl. dazu das rechtskräftige Urteil des VG Schleswig (2 A 219/14 vom 14.03.2017, das die Rechtmäßigkeit des Landesplanerischen Anpassungsverlangens im Wesentlichen bestätigt; dort Seite 25), erfolgte im Rahmen eines kommunikativen und umfangreichen Abstimmungsverfahrens, an dem neben der Stadt Schwentimental, 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 waren.

**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, vom Bestand ausgehenden Rechtspositionen der einzelnen Eigentümer zu erfolgen hat, rechtfertigt die Dauer des Verfahrens.

**1.1.4** Um den Arbeitsumfang des zu erstellenden Einzelhandelsgutachtens sinnvoll zu spezifizieren und um eine Grundlage für die Beurteilung der Rechtssicherheit des Vorgehens zu erlangen, hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung zunächst methodische Vorüberlegungen zum möglichen Vorgehen zusammengestellt (vgl. hierzu und zum Folgenden Schluss-Gutachten, S. 1f.).

Auf diesen basierend wurde das weitere Vorgehen vereinbart und vom Büro Dr. Acocella eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, in deren Rahmen sortimentsbezogene, im Hinblick auf § 2 (2) BauGB verträgliche Obergrenzen abgeleitet wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 7, insbes. Kap. 7.4). Dies diente in erster Linie zur Klärung der Frage, ob die durch das Anpassungsverlangen ermöglichten Erweiterungen im Ostseepark in Einklang mit § 2 (2) BauGB stehen, oder ob im B-Plan ergänzende Beschränkungen im Hinblick auf die Verträglichkeit erforderlich sind.

Als Grundlage dafür war zunächst darzulegen, welcher Bestand im Ostseepark tatsächlich vorhanden ist, da jede darüber hinausgehende Erweiterung - unabhängig davon, ob sie durch den Bestandsschutz gedeckt ist -, Auswirkungen auslöst. Darüber hinaus war zu klären, welche Erweiterungen das Anpassungsverlangen ermöglicht (Schluss-Gutachten, Kap. 5).

In diese Verträglichkeitsuntersuchung wurden die methodischen Vorüberlegungen zur Ableitung einer Sortimentsliste Ostseepark übernommen (Schluss-Gutachten, Kap. 4, insbes. Kap. 4.1).

U.a. auf Grundlage dieser (ursprünglichen) Verträglichkeitsuntersuchung wurden im Bauleitplanverfahren die Festsetzungen des B-Plans im Entwurf entwickelt.

In diesem Rahmen waren weitere Fragen vom Einzelhandelsgutachter zu beantworten, die zunächst - für die frühzeitige Beteiligung - in einer zusammenfassenden Stellungnahme zusammengeführt wurden. Zum einen betraf dies die Sortimentsliste Ostseepark, insbesondere auch den Vergleich mit dem Entwurf der landesplanerischen Leitsortimente (LEP), zum anderen die Frage einer vereinfachten Umnutzung zu nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten.

Schon für die Offenlage wurden sämtliche bisherigen Arbeiten des Büros Dr. Acocella in einem Schluss-Gutachten zusammengefasst - auch um den Umfang der Anlagen im Verfahren nicht allzu sehr auszuweiten. In diesem wurde über die Fragestellung der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung hinaus auch geprüft, ob durch die Festsetzungen des B-Plans eine unverträgliche Entwicklung des Ostseeparks ermöglicht wird (Schluss-Gutachten, Kap. 8, insbes. Kap. 8.2 zu den auswirkungsrelevanten Sortimenten). Dabei erfolgte keine Aktualisierung der Berechnungen zur Verträglichkeit (Schluss-Gutachten, S. 4).

Darüber hinaus wurde das Schluss-Gutachten an die inzwischen entwickelten Begrifflichkeiten des B-Plans, v.a. zur Definition von Randsortimenten, angepasst und es wurde zusätzlich auf einige in den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeführte Aspekte eingegangen.

Ergänzend wurde eine "Führung des Lesers" aufgenommen, indem - jeweils grau hinterlegt - eingangs eines Kapitels dessen Aufgabe und abschließend das Ergebnis dargelegt wurde.

Soweit im Folgenden von "Verträglichkeitsuntersuchung" die Rede ist, ist damit i.d.R. die ursprüngliche Untersuchung des Büros Dr. Acocella gemeint, die aber vollständig im Schluss-Gutachten enthalten ist.

**1.1.5** Aufbauend auf der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung werden die Rahmenbedingungen für einzelhandelsbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen aufgezeigt.“

Zusammenfassend lassen sich die Inhalte der Planung wie folgt beschreiben:

- Planungsrechtliche Beschränkung der auswirkungsrelevanten Bestandsflächen mit zulässiger angemessener Entwicklung um 5% der Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche)
- Zulassung von auswirkungsrelevanten Randsortimenten auf 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“)

### **1.1.6**

Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist die zukünftige Sicherstellung der wirtschaftlichen Bedeutung des „Ostseeparks“ auf der Basis der durch das landesplanerische Anpassungsverlangen raumordnungsrechtlich zugelassenen Erhaltungs- und 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 ist anzumerken, dass durch die Umsetzung des landesplanerischen Anpassungsverlangens mit Aufstellung des B-Planes Nr. 69 den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird, so dass die raumordnerischen Ziele erfüllt 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 Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht, sondern darum, dass die mit dem landesplanerischen Anpassungsverlangen vorgegebenen Ziele durch die Inhalte des aufzustellenden B-Planes Nr. 69 umgesetzt werden.

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

Auf diesen Aspekt zielt der Schwerpunkt der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Acocella (Schluss-Gutachten) 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 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 III aus dem Jahr 2000, berichtigt 2001, vom Landesentwicklungsplan 2010 abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2010.

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

- Die Stadt liegt im 'Ordnungsraum' des Oberzentrums Kiel.
- Die Stadt ist ' Stadtrandkern II. Ordnung '.
- Die Stadt befindet sich auf der 'Siedlungsachse' Kiel-Preetz.

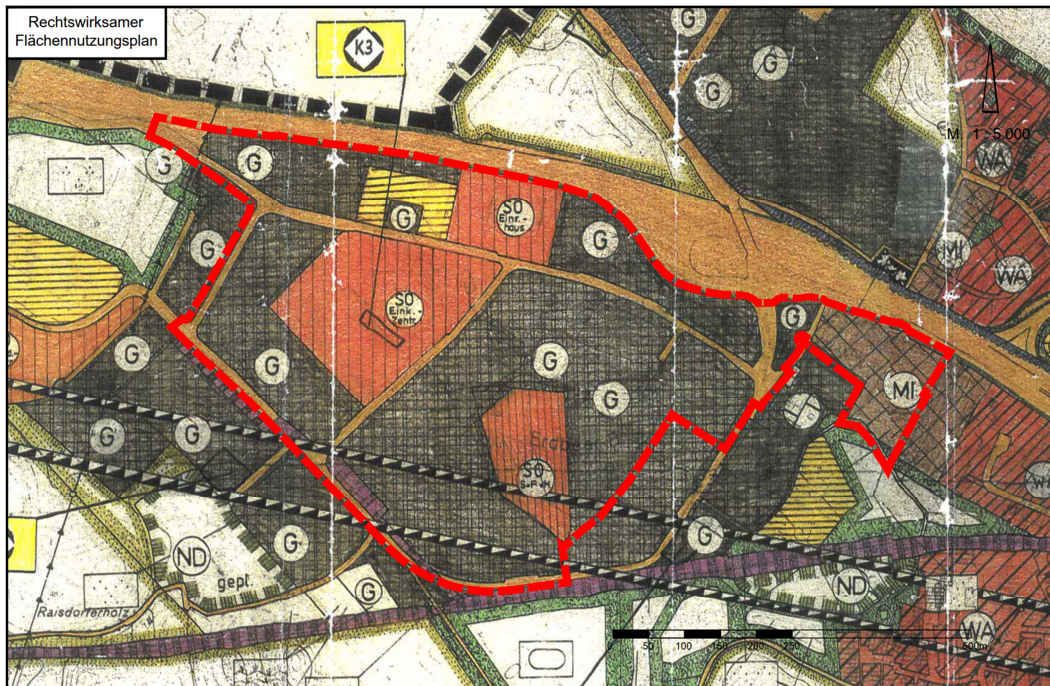
- Der nordöstliche Randbereich des Stadtgebietes grenzt an einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Die Siedlungsachsenabgrenzung ist umgeben von einem Regionalen Grünzug.
- Im Südwesten und Osten des Stadtgebietes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft festgelegt.

„Die zahlreichen großflächigen Einkaufseinrichtungen im „Ostseepark“, die eine deutliche überregionale Versorgungsfunktion haben, kennzeichnen diese Stadtrandgemeinde von Kiel. Sowohl eine Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen als auch ein zentrenschädigender Qualitätssprung hinsichtlich der Sortimente wird in dem Gewerbegebiet auch mit Rücksicht auf das zentralörtliche System landesplanerisch nicht mehr für vertretbar gehalten. Um die negativen Folgen der Einzelhandelskonzentration in Raisdorf, insbesondere für die Versorgungsfunktionen der Landeshauptstadt Kiel und die benachbarten größeren zentralen Orte, in Grenzen zu halten, sollte eine Beschränkung der vorhandenen Geschosse, der Verkaufsflächen und der Sortimente in dem Gewerbegebiet im Rahmen einer „Bestandsplanung“ erfolgen. Um jedoch auch wirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, sind den Betrieben in angemessenem Umfang Entwicklungsperspektiven einzuräumen, die es ermöglichen, dem räumlichen Gesamtgefüge mit der Landeshauptstadt Kiel und anderen zentralen Orten des Umlandes Rechnung zu tragen.“

Die Landesplanung hat mit Anpassungsverlangen vom 28.10.2014, berichtigt am 20.12.2016, berichtigt am 12.01.2017, die Stadt Schwentinal 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 Mergenthalerstraße war für ein „Einrichtungshaus“ bestimmt und der Bereich des „Erdbeerberges“ für ein Multi-Media-Komplex inklusive eines Hotels.



**Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 1986**

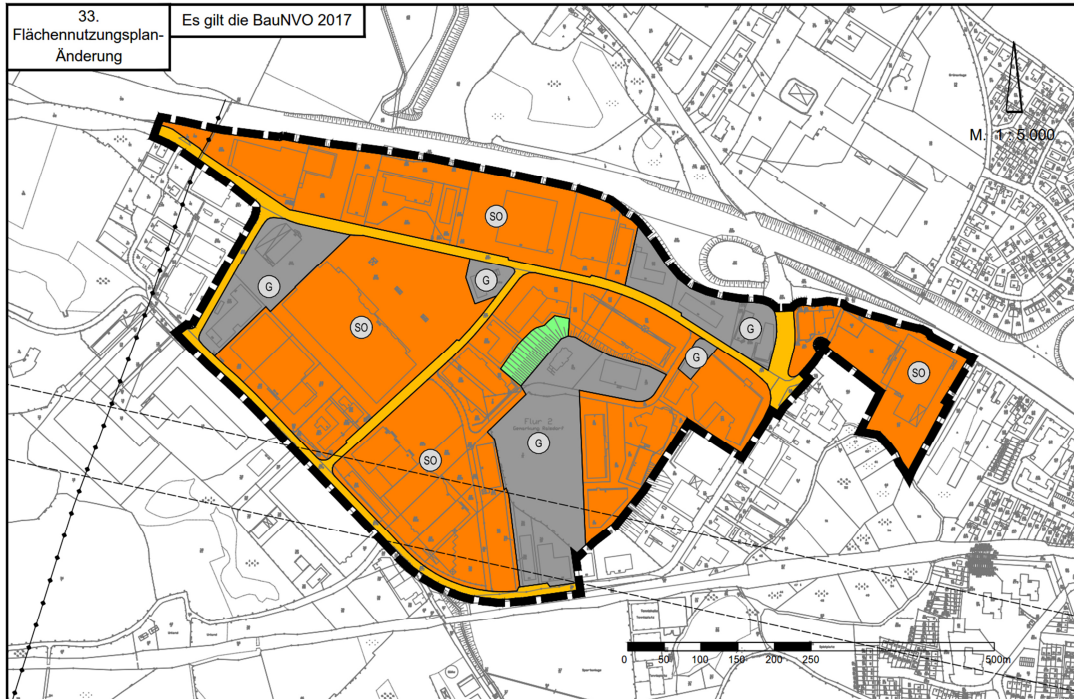
Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Raisdorf befindet sich parallel in Aufstellung und stellt für den „Ostseepark“ neben den Gewerblichen Flächen auch Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „nicht auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ dar. Die Geltungsbereiche der 33. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 69 sind identisch. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf liegt aktuell dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration zur Genehmigung vor.

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 der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Raisdorf gibt zwar eine Begrenzung durch die Sondergebiets-Zweckbestimmung vor; jedoch besteht aufgrund des Bestandschutzes das Recht, jeweils die gutachterlich als verträglich eingestufteten 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 Konfliktdanalyse 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 beeinträchtigender 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 m<sup>2</sup> einschließlich der üblichen Randsortimente bis 150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Weiterhin wird der Handel mit Waren in einen räumlich funktionalen Zusammenhang gestellt und ist bis zu 200 m<sup>2</sup> 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 durchmisch. 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 Schwentimental**

### 1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz

#### 1.3.1

Das Anpassungsverlangen enthält die Vorgaben für die mögliche Entwicklung des Einzelhandelsbestandes. Die **Verträglichkeitsuntersuchung** des Büro Acocella hat verträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Ostseepark einschließlich der Bemessung der Verkaufsflächen sowie der einzelnen Sortimente abgeleitet (Schluss-Gutachten, Kap. 7, insbes. Kap. 7.4) und dargelegt, dass zur Sicherung der Verträglichkeit im Sinne von § 2 (2) BauGB keine zusätzlichen Beschränkungen durch den B-Plan erforderlich sind.

In einem ersten Schritt wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung die Bestandssituationen des Handels im Bebauungsplangebiet und in den Nachbarstädten und -gemeinden (Gemeinden Kiel – beschränkt -, Plön, Lütjenburg, Preetz, Schönberg, Heikendorf, Selent;) 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.

Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung war die Bestandserhebung sämtlicher vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet (genehmigt, vorhanden, leerstehend mit Bestandschutz, siehe Schluss-Gutachten, Kap. 3.2.1) einerseits und solche im Untersuchungsgebiet (bestehend aus den Städten und Gemeinden Kiel – beschränkt -, Plön, Lütjenburg, Preetz, Schönberg, Heikendorf, Selent; siehe Schluss-Gutachten, Kap. 3.2.4, Seite 15f.) andererseits. Zur Bestandserhebung führt das Schluss-Gutachten in Kap. 3.2.5 (Seite 17) aus:

*Die Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum vom 07.05.-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 Bestandssituation genutzt. Das ergibt sich auch aus der Systematik des Anpassungsverlangens. Bis zur Fertigstellung des Schluss-Gutachtens hat sich diese Erweiterungsmöglichkeit auf gut 2.400 m<sup>2</sup> VKF reduziert, von denen rd. 1.225 m<sup>2</sup> VKF auf auswirkungsrelevante Sortimente entfallen, von denen wiederum rd. 1.015 m<sup>2</sup> VKF auf der Grundlage der Baugenehmigungen sortimentsgenau auf Sondergebiete verteilt wurden (Schluss-Gutachten, Kap. 5.2).

Erweiterungen gegenüber dem tatsächlich vorhandenen Flächenbesatz des Handels (ohne ungenutzte Baugenehmigungen und ohne entsprechend Anpassungsverlangen möglichen Erweiterungen um 5%) erzeugen Wirkungen in den benachbarten Kommunen, die wirkungsanalytisch untersucht und im Hinblick auf Grenzen der Verträglichkeit bewertet wurden. Um dieser Verträglichkeitsanforderung nachzukommen, wurden jeweils für Sortimentsgruppen maximale sortimentsbezogene verträgliche Verkaufsflächenerweiterungen abgeleitet (Schluss-Gutachten, Kap. 7.4 mit Tabelle 16).

Im 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.

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. Kap. 7.4 und Tabelle 16 des Schluss-Gutachtens mit nach dem Anpassungsverlangen zulässigen, deshalb durch den B-Plan ermöglichten und gemeinde-nachbarlich verträglichen Erweiterungen der Sortimente.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente stellt das Schluss-Gutachten einen verträglichen Erweiterungsspielraum dar (Schluss-Gutachten Kap. 7.4, Seite 62), sofern für die Verträglichkeit auf Umverteilungen von maximal 10% abgestellt wird; eine Einschränkung dieser Erweiterungsmöglichkeit nicht auswirkungsrelevanter Sortimente durch das Anpassungsverlangen ist nicht vorgegeben, aber städtebaulich aufgrund der gesamten Regelungen des Bebauungsplans erforderlich.

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

**1.3.1.1** Diese von ihren Auswirkungen her möglichen zusätzlichen Flächen nicht auswirkungsrelevanter Sortimente stehen für eine Umnutzung nach Ziff. 1.1.2.1 der Bebauungsplanfestsetzungen in den dort festgesetzten Größen und ausnahmsweise für die Erweiterung von Verkaufsflächen nicht auswirkungsrelevanter Flächen in größerem Umfang 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 der möglichen Erweiterungen im Schluss-Gutachten rechnerisch auf rd. 13.780 m<sup>2</sup> VKF erhöht: Maximal um diesen Wert kann die gesamte Verkaufsfläche auswirkungsrelevanter Sortimente im Ostseepark in Übereinstimmung mit dem Anpassungsverlangen 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,
- aller Wahrscheinlichkeit nach werden nicht alle derzeit ungenutzten genehmigten Verkaufsflächen realisiert,
- insbesondere aber werden sicherlich nicht alle Betriebe die Möglichkeit wahrnehmen, 10% ihrer Verkaufsfläche mit auswirkungsrelevanten Randsortimenten belegen.

Selbst für den Maximalwert von knapp 14.000 m<sup>2</sup> VKF weist die Verträglichkeitsuntersuchung nach, dass eine Verträglichkeit gegeben ist (Schluss-Gutachten, 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 Gewerbegebieten zugelassen, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist.

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 nicht auswirkungsrelevanter Sortimente über Verkaufsflächenzahlen auf alle Gewerbegebiete zu verteilen, würde 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 eigenständigen Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen.

Die Festsetzungen lassen in Gewerbegebieten für Betriebe ausnahmsweise Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen (eigenproduzierte oder vertriebene Ware) zu, soweit die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Hier ausgenommen ist das Lebensmittelhandwerk.

### **1.3.2**

Aus rechtlichen Gründen, insbesondere durch aktuelle Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes veranlasst, hat sich die Stadt entschieden, die maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verkaufsflächenzahlen festzusetzen, die die zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück (entsprechend dem System der GRZ- und GFZ-Festsetzungen) verdeutlichen. 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 jeweiligen Planungsstand 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 Schwentimental 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 Sortimentsliste, 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 **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.

Zusätzlich wurde die ursprüngliche Differenzierung in der Verträglichkeitsuntersuchung zwischen immer zentrenrelevanten, teils zentrenrelevanten und nie zentrenrelevanten Sortimenten ist im weiteren Verfahren aufgegeben. Die ursprünglich teilweise zentrenrelevanten Sortimente wurden überwiegend den auswirkungsrelevanten zugeordnet, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auftreten können; gleichzeitig wurde die Vorgabe des landesplanerischen Anpassungsverlangens umgesetzt, wonach die Einzelhandelskonzepte der Nachbarkommunen zu berücksichtigen sind.

Als teils zentrenrelevant sind jene Sortimente benannt, die in den sechs untersuchten Städten und Gemeinden nicht einheitlich eingestuft worden sind (Schluss-Gutachten, Kap. 4.1, ab Seite 21). Die teils zentrenrelevanten Sortimente sind überwiegend den auswirkungsrelevanten Sortimenten zugeordnet worden, um eine eindeutige Begrenzung der Auswirkungen (Worst-Case-Betrachtung) zu erreichen; abweichende Zuordnungen zu den nicht auswirkungsrelevanten Sortimenten wurden gutachterlich überprüft (Schluss-Gutachten, Kap. 4.2, S. 24f.). Diese Zuordnung dient auch dem Bestimmtheitsgrundsatz und der praktischen Handhabung in der genehmigungsrechtlichen Einzelbetrachtung.

**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 2.2 der Planbegründung (Ergebnisse des Schluss-Gutachtens) 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 allgemein und aus ihrer Bestandssituation heraus 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 Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten.

Durch die Flexibilisierungsregelungen (erweiterter Bestandsschutz, Nachnutzung, Umnutzung, Umwandlung, Transferregelung, vgl. dazu nachstehend) hat die Stadt dafür Sorge getragen, 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.



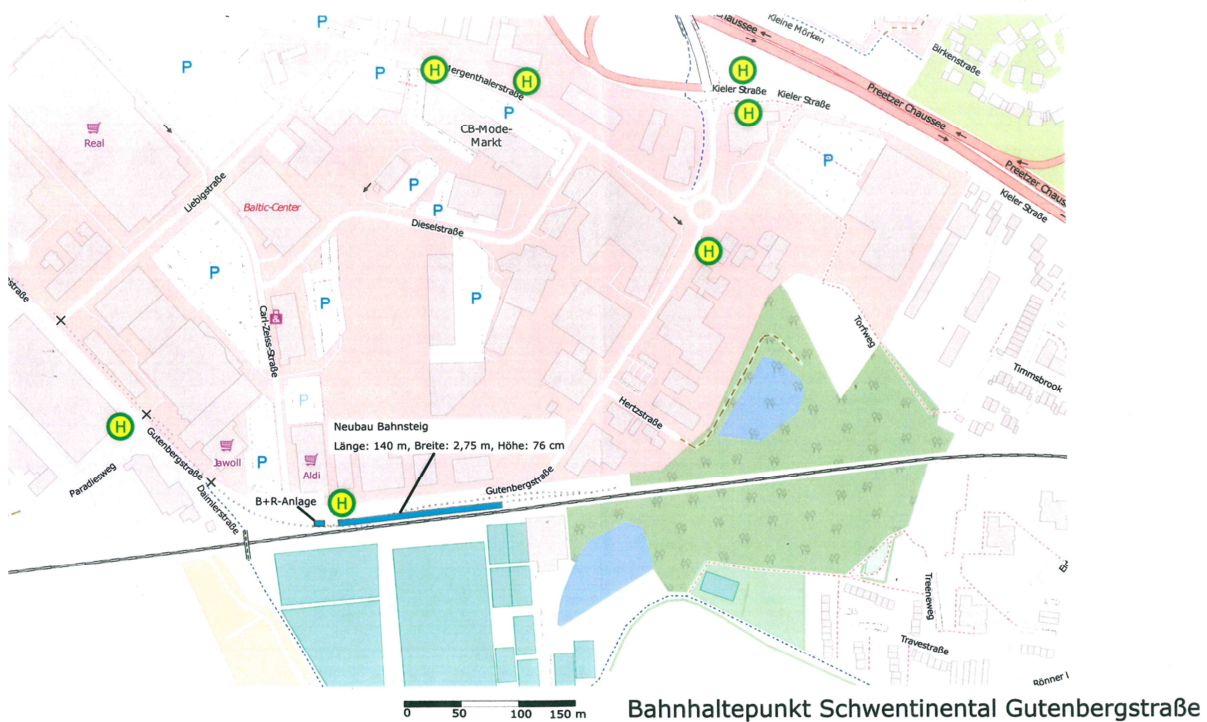
### 2.1.3 Verkehrliche Belange

Die Haupteinfahrt 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.

Die Region Kiel hat eine Radwegenetzuntersuchung für den Korridor Plön-Preetz-Schwentinental-Kiel erstellt. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für die Radwegeentwicklung fest. Das Straßenverkehrsnetz ist ausreichend ausgebaut.



**Abbildung 4: Lage neuer Bahnhaltspunkt an der Gutenbergstraße, Quelle: Stadt Schwentinental Juli 2020**

Der geplante neue Bahnhaltspunkt „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 Bahnhaltspunkt soll auch eine Bushaltstelle 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.

Die Stadt Schwentidental hat eine Überflutungssimulation<sup>1</sup> durchführen lassen, um die tatsächliche Überflutungsgefährdung des Kanalnetzes sowie eine Bewertung gemäß Kap 6.3 der DWA-A 118 der in der hydraulischen Berechnung für den B-Plan 69 „Kernbereich Ostseepark“ zu ermitteln. Im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Regenwasserkanalisation für das Prognosenetz wurde dabei festgestellt, dass bei dem angesetzten 5-jährlichen, 60-minütigen Regenereignis vier Schächte überstauen würden. Hier kommt es zu einem Austritt von Niederschlagswasser bzw. der Kanal ist soweit eingestaut, dass kein Regenwasser einlaufen kann.

Die hydraulische Prognoseberechnung (hydrodynamische Berechnung mit Hystem Extran) weist für den B-Plan 69 in zwei Bereichen einen Überstau von 6,4 m<sup>3</sup> bzw. 3,5 m<sup>3</sup> auf. Diese Überstaubereiche werden bereits in der Bestandsberechnung ausgewiesen und vergrößern sich in der Prognoserechnung minimal um 1,0 m<sup>3</sup> bzw. 2,0 m<sup>3</sup>. In der Realität wurden lt. Auskunft des Netzbetreibers wurden bisher keine hydraulischen Überstaubereiche beobachtet, auch liegen seitens der Anlieger keine entsprechenden Hinweise oder Beschwerden vor.

Eine tatsächliche Überflutungsgefährdung ist aber von den lokal vorhandenen Verhältnissen abhängig und bedarf deshalb einer Würdigung der Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Ein be-

---

<sup>1</sup> Hydraulische Überprüfung Dieselstraße in Schwentidental, B2K und dn Ingenieure GmbH, per Mail 02.09.2020 und ergänzend Bewertung der berechneten Überstauungen im RW-Kanalnetz gem. Kap 6.3 der DWA-A 118 B-Plan 69, Stadt Schwentidental, b2k-dn Ingenieure GmbH, 16. März 2021



rechner Überstau geht nicht automatisch einher mit einer tatsächlichen Überflutungsgefährdung.

In Anbetracht der geringen Überstaumengen und des auf der sicheren Seite liegenden Ansatzes der max. möglichen abflusswirksamen Flächen im Berechnungsmodell scheint es sich bei den berechneten Überflutungsbereichen um Problembereiche zu handeln, die bei der aktuellen Bebauung und der daraus resultierenden tatsächlich angeschlossenen Fläche nicht in der Realität auftreten und damit vermutlich auch nicht im Rahmen der Gebietserweiterung auftreten werden, da die Erhöhung der daraus berechneten Überstaumengen mit 1,0 m<sup>3</sup> bzw. 2,0 m<sup>3</sup> eher gering

ausfällt.

Nichtsdestotrotz hat die örtliche Überprüfung gem. Kap. 6.3 des DWA-A 118 ergeben, dass die Straßensituation mit den vorhandenen Hochborden und der Aufnahmekapazität der unterhalb der Überstaubereiche gelegenen Kanalnetzbereiche für das Überstauwasser in der berechneten Größenordnung eine oberirdische Ableitung im Straßenquerschnitt bis zum nächstgelegenen Straßenablauf wahrscheinlich erscheinen lässt, so dass kein konkretes Überflutungsrisiko von privaten Grundstücken oder Gebäuden zu erwarten ist.

In den weiteren Baugenehmigungsverfahren ist 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: Mengenbewirtschaftung“ 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 (GVObI. 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.

Bei einer Bebauung des Erdbeerberges kann unter Berücksichtigung von Rückhalteinrichtungen, Rigolen und des Ausbaus des vorhandenen Kanalnetzes ein ausreichender Abfluss des Oberflächenwassers grundsätzlich sichergestellt werden.

### **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 Be-

stand 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 erarbeitet<sup>2</sup>, 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 Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ zunächst übertragen wurden. Aufgrund der angepassten städtebaulichen Zielsetzung der Bestandssicherung und moderaten Weiterentwicklung des Ostseeparks werden die damaligen verkehrlichen Annahmen und das Immissionsschutzgutachten weiterhin herangezogen.

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.

Im B-Plangebiet existieren aufgrund der genehmigten Nutzungen derzeit keine wesentlich emittierenden Betriebe. Das Ziel des B-Planes ist eine Bestandssicherung des Einzelhandels mit Gewerbeflächen. Wesentlich produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden und aufgrund der Zielsetzung des B-Planes nicht zu erwarten. Eine Zuteilung von Lärmkontingenten auf Ebene des Bebauungsplanes ist aufgrund des Bestandsschutzes schwierig und wenig sachgerecht.

Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren sind die sich dann ergebenden neuen Anordnungen an den Immissionsschutz neu zu prüfen.

#### 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.

---

<sup>2</sup> Masuch + Olbrisch Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Schwentimental, 20. April 2012

## 2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Altlasten/ Bodendenkmalschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die grundlegenden Aussagen zum Bodenschutz darzulegen, um eine Realisierbarkeit des Bebauungsplanes aufzuzeigen. Eine letzte Detaillierung ist im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen, wenn das konkrete Bauvorhaben bekannt sein wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen nur noch auf wenigen Einzelflächen eine weitere Versiegelung des Bodens; weite Teile des Plangebietes sind bereits heute vollständig versiegelt. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten.

Die mögliche Baufläche innerhalb des GE 5 ist von einer großen unbebaubaren, als solche festgesetzte Grünfläche umgeben. Diese nicht überbaubare Fläche dient dem Bodenschutz und kann als Grünfläche nicht bebaut werden. Somit sind keine Eingriffe durch Aufschüttungen und/oder Abgrabungen möglich, so dass das Bodengefüge in diesen Flächen unverändert bleiben wird. Für die Bauflächen selbst ist im konkreten Fall ein Bodenmanagement und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ein Nachweis der Bodenmassen zu führen.

Ergänzend wurden für den Bereich des Erdbeerberges (GE 5) aktuelle Bodenproben durchgeführt und mehrere Szenarien an Erdbewegungen durchgerechnet<sup>3</sup>. Dabei stellt das vom B-Plan B 69 vorgegebene Baufeld die geringste Belastung an Bodenbewegungen dar.

Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen.
- Möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.
- Idealerweise erfolgt das Aufbringen des Oberbodens durch Ausstreuen (< 5 cm Mächtigkeit) des Bodens auf eine bestehende Vegetationsdecke. Eine Bodenbearbeitung mittels horizontal rotierender Geräte (z.B. Kreiselegge) sollte erfolgen. Hierdurch werden die aufgebrachten Bodenmengen mit dem anstehenden Oberboden vermischt und gleichzeitig findet eine Planierung der Geländeoberfläche statt.
- Anschließend eine umgehende Einsaat von an der Nutzung angepassten Kulturen nach Abschluss der Bodenarbeiten, um Nährstoffausträge zu vermeiden.

Zum derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet auf dem Grundstück Mergenthaler Str. 13 (SO 10.1) im Einkaufszentrum der Standort einer 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. Für diese Flächen besteht im Zuge einer möglichen Neubebauung das Erfordernis weiterer Bodenuntersuchungen, um den theoretisch bestehenden Altlastenverdacht auszuräumen und ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

---

<sup>3</sup> Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung, IGLU, Stadt Göttingen, 02.2021

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 347.066 m<sup>2</sup>, 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 wesentlichen 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:

- Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen mit einrahmenden Strukturen auf rd. 286.300 m<sup>2</sup>,
- bestehendes Straßennetz auf insgesamt rd. 38.500 m<sup>2</sup> und
- noch unversiegelte Hang- und Grünflächen auf rd. 22.300 m<sup>2</sup>.

### 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 teilweise bereits als Parkplatz genutzten Flächen, aber auch auf bisher unverbauten Böschungsf lächen des Erdbeerberges.

Mit der Neufestsetzung werden im Bereich der bisher unversiegelten Flächen (rd. 4.140 m<sup>2</sup> Brach- und Gehölzflächen) 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 Grün- und Erhaltflächen auf insgesamt 18.133 m<sup>2</sup> 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) auf den noch unverbauten Böschungs- und Brachflächen sowie der Verkehrsgrünfläche und der damit betroffenen Werte und Strukturen ergeben sich zusammenfassend folgende Beeinträchtigungen:

- Verlust von 5 Straßenbäumen innerhalb der Verkehrsgrünfläche,
- Biotopverluste von offener Ruderalflur und Sukzessionsgehölzen der Böschungsbereiche auf 4.140 m<sup>2</sup> sowie gärtnerisch genutzte Freiflächen des Parkplatzes,
- 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 vor<sup>4</sup>. Im Ergebnis ist auf der Brachfläche, die innerhalb des Gewerbeparks isoliert ist, 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 Mückenfledermaus 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 Siedlungsråder 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. 4.140 m<sup>2</sup> Brachflächen und Gehölzen betroffen sind. Demgegenüber werden durch den Bebauungsplan Nr. 69 Grünflächen auf insgesamt rd. 18.133 m<sup>2</sup> 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. 18.133 m<sup>2</sup> 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.

Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

#### **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

---

<sup>4</sup> Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentimental, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, 30.04.2020

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 Gewerbegebiet, 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 Gewebegebietes (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 Regenrückhaltebecken südlich des SO 8 als Grünfläche planerisch gesichert, (insgesamt umfasst die Grünfläche des Erdbeerberges und der nördlichen Böschung 15.072 m<sup>2</sup> und insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>).

An der Dieselstraße wird eine insgesamt 8.196 m<sup>2</sup> große Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen (GE 5), mit Verlust von rd. 4.140 m<sup>2</sup> klimarelevanter Brach- und Gehölzvegetation.

Gegenüber der Grünflächenausweisung von 18.133 m<sup>2</sup> zur Sicherung der klimaentlastenden und ausgleichenden Gehölz- und Saumstrukturen wird kein signifikanter klimarelevanter Eingriff bezogen auf das Gesamtsystem „Ostseepark“ vorbereitet.

## 2.2 Ergebnisse des Schluss-Gutachtens Büro Dr. Acocella

In diesem Kapitel werden zunächst die im Gutachten dargelegten Arbeitsschritte und Ergebnisse zusammengefasst, bevor die gutachterliche Beurteilung der Festsetzungen im B-Plan - überwiegend ebenfalls zusammenfassend - dargestellt wird.

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. 1.1.6) 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 zentren relevanten Leitsortimente der Landesplanung (Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 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. 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 Schwentimental - 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 Schwentimental überprüft, welche Leerstände und welche genehmigten, aber derzeit nicht genutzten Verkaufsflächen Bestandsschutz genießen.

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 Schwentimental 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.

Im Rahmen der Offenlage wurde eine die Verträglichkeitsuntersuchung kritisierende Stellungnahme der GMA eingereicht<sup>5</sup>. Hierzu ist festzuhalten:

- Die Kritik an der Methodik, insbesondere am zugrunde gelegten worst-case-Ansatz, verkennt die Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung: Nach dieser war nicht zu prüfen, ob über das Anpassungsverlangen hinaus verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, sondern - schon ausweislich des Titels - wie das Anpassungsverlangen in einen B-Plan umgesetzt werden kann.

Zusammenfassend ist hierzu festzuhalten:

- Die Vorgaben des landesplanerischen Anpassungsverlangens sind bindend. Deren Rechtmäßigkeit ist durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt. Sie sind in dem Bebauungsplan umzusetzen.
- Dabei war -zu prüfen, ob über das Anpassungsverlangen hinaus im Hinblick auf gemeindenachbarliche Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB weitere Begrenzungen erforderlich sind. Dies war nicht der Fall.
- Hätte die GMA recht, dass ein "überzogener worst-case" zugrunde gelegt wurde, so wäre das für die Beurteilung nicht relevant. Dann wären die Auswirkungen von durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglichten sortimentsweisen Erweiterungen des Ostseeparks auf die Nachbarstädte und -gemeinden deutlich geringer und von einem Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wäre noch weniger auszugehen! Die durch die Verträglichkeitsuntersuchung festgestellte fehlende Erforderlichkeit, über das Anpassungsverlangen hinaus weitere Begrenzungen durch den B-Plan vorzunehmen, würde dadurch gestützt. Weitere Einschränkungen der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wären -wie geschehen -nicht erforderlich

---

<sup>5</sup> GMA: Gutachterliche Stellungnahme zu den B-Planfestsetzungen für die Grundstücke SO 10.1 und SO 10.2 im Ostseepark in Schwentimental - Stufe I - Auftraggeber: Victoria Lebensversicherung AG, Düsseldorf, Hamburg, Januar 2021

Die gesamte Überprüfung der GMA verkennt das Vorstehende. Dies wird auch dadurch deutlich, dass in der GMA-Stellungnahme an keiner Stelle verdeutlicht wird, was „herauskäme“, wenn man - aus Sicht der GMA - „richtig“ gerechnet hätte.

Fazit:

Die Verträglichkeitsuntersuchung sowie das Schluss-Gutachten des Büros Dr. Acocella sind angesichts der gewählten Methode, des transparent dargestellten Vorgehens und der gutachterlichen Unvoreingenommenheit als Grundlage für die Ableitung und Beurteilung der Festsetzungen des B-Plans geeignet.

### 3 Inhalte des Bebauungsplanes

#### 3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens unter Berücksichtigung der Verträglichkeit nach § 2 Abs. 2 BauGB. 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, 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 § 2 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 eines Sondergebietes.

Die Festsetzung erfolgt mittels einer Verkaufsflächenzahl; diese bestimmt wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (gesamt und je Sortiment) je Quadratmeter Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

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 unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche. Damit kann die Vergrößerung eines (sehr kleinen) Hauptsortiments (als Randsortiment) erreicht werden.

Beispiel: Ein Drogeriemarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verkauft auf 15 m<sup>2</sup> Schuhe; die Schuhe sind damit Hauptsortiment. Wären die Schuhe nicht vorhanden, damit nicht als Hauptsortiment festgesetzt, wären sie als Randsortimente zulässig. Bei 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 40 m<sup>2</sup> 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 werden. Diese Kombination (herrührend aus dem Bestand) erfordert eine einheitliche Festsetzungssystematik.

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.

Im Schluss-Gutachten sind in Kap. 8.1 die im Bebauungsplan unter 1.1.2.1 genannten Sortimente und maximalen Flächen abgeleitet und begründet:

*Bei Realisierung von Umnutzungen in dieser Größe ist durchgängig (Ausnahme Möbel mit einem zusätzlichen Umsatz von maximal rund 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 3 Mio. € im Einzelfall betragen. Für diesen Sortimentsbereich war - bei Ansatz von maximal 10% Umverteilungen - eine Verträglichkeit für eine Erweiterung um mehr als 8.000 m<sup>2</sup> VKF abgeleitet worden.*

- 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 unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche 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 (Schluss-Gutachten, Kap. 8.1). Andererseits wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Anpassungsverlangen keine Erweiterungsbeschränkung für nicht auswirkungsrelevante Sortimente vorgibt.

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. Hinzu kommt, dass sich die Abweichung von der üblichen Begrifflichkeit des Randsortimentes auch daraus ergibt, dass in den einzelnen Einzelhandelsbetrieben durch die vorhandenen Genehmigungen sehr unterschiedliche Sortimente verkauft werden, die den Begrifflichkeiten der Haupt- und Randsortimente nicht gehorchen und nicht gehorchen mussten. Insoweit stellt die Definition, die der Bebauungsplan vornimmt, einen Vorteil für die jeweiligen Gebiete dar: die vorhandenen Sortimente können um 5 % erweitert werden; zusätzliche (neue) Randsortimente sind bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche (unter deren Einhaltung) zulässig.

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 und 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 in einem Einzelhandelsbetrieb zu beschränken.

Eine solche Beschränkung ist nicht erforderlich, wenn die gesamte zulässige Randsortimentsfläche 80 m<sup>2</sup> (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 im Einzelfall durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen auftreten.
- Auswirkungsrelevante Hauptsortimente unter der Grenze der im jeweiligen Sondergebiet 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> 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 Stand 18.11.2020“.

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

### **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 „Bewegungsmöglichkeiten“ zu geben, die keine wesentlichen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auslösen<sup>6</sup>. Deshalb unterscheidet die Festsetzung Ziff. 1.1.2 zwischen Umnutzungen ohne konkrete Auswirkungsanalyse/Gutachten (1.1.2.1) (vgl. vorstehend in der Begründung 3.0.1.2.2) und einer als Ausnahme geregelten Umnutzung unter Einhaltung 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. Aus dem Anpassungsverlangen leitet sich keine Notwendigkeit für eine Verhinderung einer solchen Umnutzung ab.

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 (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; unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche vgl. dazu Begründung Ziff. 3.0.1.2.2 und 3.0.1.2.3 sowie die Ziff. 1.0.5 der Festsetzungen.

Die Umwandlung dient der möglichen Umstrukturierung in einer Größenordnung, die zu keinen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen 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, dadurch benachteiligt würde, dass letzterer eine größere Randsortimentsfläche realisieren könnte als ein Betrieb mit dem Sortiment als Hauptsortiment.

---

<sup>6</sup> Schluss-Gutachten Büro Dr. Acocella, Kapitel 8.1

### 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 % der Verkaufsfläche.

### 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 des landesplanerischen Anpassungsverlangens und unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche auf die Schnelligkeit 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche auf der abgebenden 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 eher 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 wurde 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.

<b>A</b>	<b>auswirkungsrelevante Sortimente</b>
<b>1</b>	Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkefachmärkten)
<b>2</b>	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
<b>3</b>	Papier, Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf ohne Bürobedarf/

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

<b>B</b>	<b>nicht auswirkungsrelevante Sortimente</b>
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 Bestandserhebungen durch das Büro Dr. 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, das 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 und anschließend die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (B-Nummerierung) für ein oder mehrere Hauptsortimente.

Die textlichen Festsetzungen 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 Aufteilung in 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 insbesondere 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)**

Für dieses Sondergebiet wurde aufgrund eines vorliegenden Bauantrages bereits mit dem zukünftigen Sortiment der Möbel agiert, abweichend von der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes die ausschließlich der Sicherung der Bestandssituation formuliert.

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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4204.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 16.018 m<sup>2</sup> und ist Standort eines ehemaligen Bau- und Heimwerkermarktes sowie Gartencenter, welcher zurzeit leer steht. Die derzeit genehmigte Verkaufsfläche<sup>7</sup> beträgt 6.342 m<sup>2</sup>.

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 ge-

---

<sup>7</sup> Verkaufsfläche gemäß Liste Baugenehmigungen Stadt Schwentimental

samte Umgebung und begünstigen den „Trading-Down-Effekt“, unter dem im Allgemeinen eine Abwertung der Einzelhandelsstandorte mit Abnahme der Kaufkraft zu verstehen ist.

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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2604.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.306 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Drogeriefachmarktes sowie Friseurladens. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Drogeriefachmarkt beträgt 820 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 861 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,1460.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 8.498 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes sowie eines Backshops. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.182 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.241 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3290.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 3.919 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Elektronikfachmarktes sowie Frischemarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 1.040 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.092 m<sup>2</sup>.

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

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4972.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 1.474 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Drogeriefachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt 698 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 733 m<sup>2</sup> und einer VKZ von 0,4210.

### **3.2.6 Sondergebiet SO 5 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ ( Möbel/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/ Mineralölzeugnisse 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,7670.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 15.882 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Fahrradfachmarktes (1.994 m<sup>2</sup>), eines Leerstandes (eh. Elektronikfachmarkt) (1.607 m<sup>2</sup>) sowie eines Möbelmarktes (8.000 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche des Möbelmarktes beträgt in der Bestandserhebung 8.000 m<sup>2</sup>. Weitere 826 m<sup>2</sup> werden als Lagerfläche und für die Warenbereitstellung genutzt und entfallen für die Verkaufsflächendarstellung.

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt 11.601 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 12.181 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3898.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 6.649 m<sup>2</sup> und ist aktuell Standort eines Zoofachmarktes (1.600 m<sup>2</sup>) sowie Schuhfachmarktes (869 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche des Zoofachmarktes beträgt in der Bestandserhebung 1.430 m<sup>2</sup>, die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 1.600 m<sup>2</sup>. Somit besteht hier eine ungenutzte aber genehmigte Verkaufsfläche von 170 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt somit 2.469 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.592 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3341.

Dieses Sondergebiet nördlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 2.499 m<sup>2</sup> und ist aktuell Standort eines Schuhfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für dieses Sondergebiet beträgt gemäß Baugenehmigung- bzw. Umnutzungsgenehmigung aus den 80-er

Jahren 795 m<sup>2</sup>, die aktuelle ermittelte Verkaufsfläche weist hingegen 760 m<sup>2</sup> auf. Die sich ergebende Differenz von 35 m<sup>2</sup> ist durch die internen Umnutzungen sowie veränderte Aufteilung von Sozialräumen zu erklären.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 795 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 835 m<sup>2</sup>.

### **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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ist aktuell

Standort eines Fachmarktes für Renovierung, Tapeten, Farben und Teppichbeläge (3.098 m<sup>2</sup>) sowie eines Einrichtungsmarktes (1.863 m<sup>2</sup>).

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.961 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.209 m<sup>2</sup>.

### **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 Haushaltselektro Großgeräte 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4624.

Dieses Sondergebiet an der Gutenbergstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine Flächengröße von 13.958 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Möbelmitnahmemarktes (6.147 m<sup>2</sup>). Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt in der Bestandserhebung 6.068 m<sup>2</sup>, die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 6.147 m<sup>2</sup>, so dass eine ungenutzte Fläche von 79 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.454 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Einkaufszentrums mit einem Verbrauchermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 8.466 m<sup>2</sup> sowie kleineren Shops (150 m<sup>2</sup>). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.616 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.047 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenzahl von 0,7795 entspricht.

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 5.213 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Möbelfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt 3.870 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 4.064 m<sup>2</sup>.

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 Haushaltselektrogeräte 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

Dieses Sondergebiet an der Liebigstraße im südlichen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 5.093 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Matratzenfachmarktes (400 m<sup>2</sup>) sowie Fachhandels für Raumausstattung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup>. Von der Verkaufsfläche des Raumausstatters sind nur 550 m<sup>2</sup> realisiert.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.155 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup>), SO 13.2 Bekleidungsfachmarkt (VK 1.300 m<sup>2</sup>), SO 13.3 Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt (VK 3.560 m<sup>2</sup>), SO 13.4 Zoofachmarkt (VK 1.200 m<sup>2</sup>) und SO 13.5 Sonderpostenmarkt (VK 3.798 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 11.287 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 11.851 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/ Mineralölzeugnisse 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Fahrradfachmarktes mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.575 m<sup>2</sup>.

Dieser Fahrradfachmarkt dient der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentidental.

### **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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2578.

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße hat eine Flächengröße von 4.887 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.200 m<sup>2</sup>.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ist Standort mehrerer Fachgeschäfte und Shops im Bereich Telekommunikation, Dekoration und Kaffeeverkauf mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.026 m<sup>2</sup>.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.077 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>); im SO 16.2 ein Sonderpostenmarkt (VKF 788 m<sup>2</sup>); im SO 16.3 Spielwarenfachmarkt (VKF 1.295 m<sup>2</sup>) und im SO 16.4 ein Sonderpostenbaumarkt, Küchenstudio sowie Fachmarkt Handarbeiten/Stoffe (VKF 2.046 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 5.987 m<sup>2</sup> Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.286 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3479.

### **3.2.26 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Der Stoff und Küchendesign Schwentimental) (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 Haushaltselektro Großgeräte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das einer Verkaufsflächenzahl von 0,4701.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße am östlichen Gebietsrand hat eine Flächengröße von 11.962 m<sup>2</sup> und ist Standort eines Elektronikfachmarktes, eines Bekleidungsfachmarktes und einem Möbelfachmarkt mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.356 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Möbel-Gartenfachmarkt beträgt 1.900 m<sup>2</sup>. Die genehmigte Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes beträgt 2.900 m<sup>2</sup>, die des Möbel-Gartenfachmarktes 1.900 m<sup>2</sup>.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.624 m<sup>2</sup>.

### **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-Vosswinkel) (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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,6192.

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthalerstraße hat eine Flächengröße von 12.410 m<sup>2</sup> und ist Standort mehrerer Fachmärkte im Bereich Telekommunikation, Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.318 m<sup>2</sup>. In dieser Gesamtverkaufsfläche sind die Nutzungen Schuhe, Telekommunikation und Sportartikel enthalten mit einer ermittelten Verkaufsfläche von 6.891 m<sup>2</sup>, so dass sich ein Leerstand von 427 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>. Im weiteren Verfahren wurde dieses Sondergebiet aufgeteilt.

Die genehmigte VKF für den Bekleidungsfachmarkt (SO 20.1) beträgt 1.010 m<sup>2</sup>. Die genehmigte VKF für den Schuhfachmarkt (SO 20.2) beträgt 692 m<sup>2</sup>, die realisierte VK 750 m<sup>2</sup>. Somit bestehen 58 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### **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 Haushaltselektro Großgeräte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,4306.

### **3.2.32 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte, Fachmarkt Kinderwagen/Kindersitze“ (derzeit Gerry Weber, Baby-Garage, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 420 m<sup>2</sup>, für den Fachmarkt Telekommunikation 160 m<sup>2</sup>. In der Zwischenzeit wurde eine Genehmigung für die Nutzung eines Fachmarktes für Kinderwagen/Kindersitze mit 184 m<sup>2</sup> erteilt, die in die Planungsfestsetzungen einfließt.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 802 m<sup>2</sup>.

### **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 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 1,2460.

Dieses Sondergebiet östlich der Liebigstraße hat eine Flächengröße von 7.082 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die genehmigte VK für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 1.750 m<sup>2</sup>, die realisierte VK 1.733 m<sup>2</sup> (-17 m<sup>2</sup>).

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.824 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 557 m<sup>2</sup>.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 8 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

<b><u>Straßenbäume</u></b>	
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	

<b><u>Bäume</u></b>		<b><u>Sträucher</u></b>	
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 Nr. 24 BauGB) (Ziff. 1.7 der Bebauungsplanfestsetzungen)

#### Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm 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 baulichen 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.

#### Gewerbelärm

Wegen der durch die Rechtsprechung des BVerwG ausgelösten Schwierigkeiten wurde auf eine Festsetzung von Lärmkontingentierungen verzichtet. Mögliche Lösungsansätze sind für die einzelnen Betriebe im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu suchen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel die Einzelhandelssituation vor Ort bestandssichernd und zukunftsorientiert sowie nachbarschaftsverträglich zu ordnen. Aus diesem Grund wurden sowohl die Verkaufsflächen wie auch die Baugrenzen weitgehend auf den Bestand begrenzt. Eine vom Bestand wesentlich abweichende bauliche Entwicklung ist somit nicht möglich.

Eine Zuteilung von Lärmkontingenten ist aufgrund des Bestandsschutzes schwierig und wenig sachgerecht.

Im B-Plangebiet existieren aufgrund der genehmigten Nutzungen derzeit keine wesentlich emittierenden Betriebe. Das Ziel des B-Planes ist eine Bestandssicherung des Einzelhandels

mit Gewerbeflächen. Wesentlich produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden und aufgrund der Zielsetzung des B-Planes nicht zu erwarten.

Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren sind die sich dann ergebenden neuen Anordnungen an den Immissionsschutz neu zu prüfen.

### **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.

#### **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).

#### **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. 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.

### **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 Schwentimental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

### **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.

### **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.

### **Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf**

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

### **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.

### **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.

#### **Hinweise zum Artenschutz:**

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, ist die Entfernung von Gehölzen und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (bei Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit oder Aktivitätszeit der Fledermäuse 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.

Bäume ab einem Stammdurchmesser ab 50 cm sind vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen.

Darüber hinaus sind bei Realisierung der Planung folgende, nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen.
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist im Zusammenhang mit der o.g. Maßnahme eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

#### **Bauverbotszone**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung genutzten Teile der Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen

vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.

## 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
<b>Gesamtgröße</b>	<b>347.066 m<sup>2</sup></b>	
Sonstiges Sondergebiet SO 1	16.018 m <sup>2</sup>	16.064 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 2	3.306 m <sup>2</sup>	3.308 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 3	8.498 m <sup>2</sup>	13.301 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 4.1	3.319 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 4.2	1.474 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 5	15.882 m <sup>2</sup>	15.900 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 6	6.649 m <sup>2</sup>	6.655 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 7	2.499 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 8	16.075 m <sup>2</sup>	19.141 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 9	13.958 m <sup>2</sup>	13.968 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 10.1	36.835 m <sup>2</sup>	44.665 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 10.2	5.213 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 11	5.093 m <sup>2</sup>	5.095 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 12	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.1	6.776 m <sup>2</sup>	12.314 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.2	5.528 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.3	10.008 m <sup>2</sup>	10.015 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.4	3.463 m <sup>2</sup>	3.466 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.5	4.264 m <sup>2</sup>	5.232 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 13.6	2.036 m <sup>2</sup>	2.037 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 14	4.887 m <sup>2</sup>	4.890 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 15	2.852 m <sup>2</sup>	2.854 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.1	4.330 m <sup>2</sup>	4.689 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.2	2.198 m <sup>2</sup>	2.846 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.3	3.909 m <sup>2</sup>	3.911 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 16.4	6.387 m <sup>2</sup>	6.392 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 17	11.962 m <sup>2</sup>	13.392 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 18	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 19	12.410 m <sup>2</sup>	12.419 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 20.1	4.264 m <sup>2</sup>	8.053 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 20.2	1.830 m <sup>2</sup>	
Sonstiges Sondergebiet SO 21	2.753 m <sup>2</sup>	4.673 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 22	7.082 m <sup>2</sup>	7.086 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 23	3.588 m <sup>2</sup>	3.581 m <sup>2</sup>

Gewerbegebiet GE 1	8.618 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 2	3.156 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 3	762 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 4	14.670 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 5	8.196 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 6	6.384 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 7	9.285 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 8	2.584 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GE 9	1.419 m <sup>2</sup>	
Straße:	38.211 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	281 m <sup>2</sup>	
Grün Privat/Erhalt:	18.133 m <sup>2</sup>	
Versorgungsanlage	28 m <sup>2</sup>	

## 4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme angebunden und gilt als erschlossen, wesentliche Flächenerweiterungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. 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.

Eine durchgeführte Überflutungssimulation hat die grundsätzliche Machbarkeit und Realisierung des Bebauungsplanes ergeben.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist für jedes neue Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen.



## **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:

<b>Gesamtgröße</b>	<b>347.066 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiete (GE 1 – GE 9)	55.071 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO 1 – SO 23)	235.343 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, incl. F&R	38.492 m <sup>2</sup>
Grünflächen	18.133 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage	28 m <sup>2</sup>

## 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, unverbauten 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 <b>Lebensraumtypen</b> 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>Carpinus betuli</i> ) [Stellario-Carpinetum]
Arten:	Und der <b>Arten des Anhangs II</b> der FFH-Richtlinie: Bauchige Windelschnecke, Kleine Flußmuschel Eremit/Juchtenkäfer, Kammmolch, 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 Kammmolch 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. Diesbezüglich liegt eine gutachterliche Einschätzung (Bodenkundliche Bewertung des Flurstückes 7/11, Gemarkung Raisdorf; IGLU 2/2021) vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind anzunehmen.

### **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 wesentliche Erhöhung von Flächeninanspruchnahmen ermöglicht werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf einer Teilfläche des Erdbeerberges zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, so dass in diesem Bereich mit den zusätzlichen Versiegelungen erhöhte Abflussmengen anfallen, die abgeführt werden müssen. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann gemäß des Überflutungsnachweises über das bestehende System erfolgen. 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 Schwentinal 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 Schwentinal 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 Böschungskante im Südosten des Erdbeerberges, werden als private Grünflächen und als Flä-



chen 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 Schwentimental 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 sind<sup>8</sup>. 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 verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

<sup>8</sup> 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.

- **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange ist ein Artenschutzbericht (April 2020) erstellt worden.<sup>9</sup> 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 beigefügt 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 artenreichen 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.

Somit verbleiben als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, die von der Planung mit Verlust von Brachflächen und Gehölzen betroffen sind.

---

<sup>9</sup> Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark, Bereich Erdbeerberg“ der Stadt Schwentimental, *BIOPLAN* Hammerich, Hinsch und Partner, Großharrie, aktualisierte Version 30.04.2020

### **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. 18.133 m<sup>2</sup>) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Gehölzen sowie von Gras- und Staudenfluren) umgesetzt werden. Weitere, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **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 (GE 5) in einer Größe von 8.196 m<sup>2</sup> für den westlichen Teil des Grundstücks (Erdbeerberg) 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 Ab-

grenzung von Stellplätzen überwiegen. Auch entlang der Straßen wie der Mergenthaler Straße sind einzelne Straßenbäume in Baumbeeten 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, Knautgras 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 Zufahrtsbereiche werden neben schmalen Rasenflächen (SGe) auch zum westlich angrenzenden Betrieb durch eine Grenzbeplantung 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

Bestandsplan



### 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 beigefügt 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 Parabraunerden<sup>10</sup>. 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.

Im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme<sup>11</sup> sind bodenkundliche Standorterkundung mit vier Bohrprofilen auf dem Flurstück 7/11 (Böschungsbereich des Erdbeerberges) durchgeführt worden, die die Pseudogley-Braunerde-Bodengesellschaft bestätigt haben.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem Standort um eine bisher nicht gestörte Bodenstruktur nach Aufgabe einer vermuteten, ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, abzulesen an den typischen Merkmalen der humusangereicherten Oberbodenhorizonte. Unterlagert wird die humusreiche Bodenschicht von der Pseudogley-Braunerde-Bodengesellschaft. In den erbohrten Profilen kann als Ausgangsmaterial der Bodenbildung von Geschiebemergel ausgegangen werden.

Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung ergaben sich nicht; diese Aufnahme ersetzt aber keine Baugrunduntersuchung auf nachgeordneter Planungsebene (IGLU 2/2021).

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.<sup>12</sup> 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.

---

<sup>10</sup> Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Bodenverbreitung, Bodenübersichtskarte Zugriff 20.02.2020

<sup>11</sup> IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung.

<sup>12</sup> Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Altlasten Altablagerungen; Zugriff 14.12. 2018.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentinal (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinal 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 Schwentinal. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung und des hohen Verkehrsaufkommens keine Bedeutung 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 Schwentinal. 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 innergebietlichen 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 Böschungsbereichen 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 Gewerbeclimatop 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, 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. 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 unbebauten Böschungsbereichen 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 innergebietlichen Hangfläche hat sich durch Nutzungsaufgabe sukzessionsbedingt eine besondere Wertigkeit von Natur und Landschaft entwickelt. Infolge der Planung ist mit der Gewerbegebietsausweisung auf 8.196 m<sup>2</sup> des GE 5 auf bisher unverbauten Teilflächen mit einem Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelungen etc. zu rechnen. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts für diese unbebauten Bereiche gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang 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 Sondergebiete 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 Teilbereich des Erdbeerberges auf einer Gesamtfläche von 8.196 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet (GE 5) neu ausgewiesen. Unter Zugrundelegung der bestehenden Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen durch den Parkplatz und der intensiv gepflegten Verkehrsgrünflächen etc. ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf bisher unversiegelten Böschungsbereichen mit Brach- und Gehölzbeständen von rd. 4.140 m<sup>2</sup>.

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 befinden sich innerhalb des Plangebietes unversiegelte Flächen 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. 8.196 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Bestandssituation des bestehenden Parkplatzes im

Westen des Gebietes einschließlich der Verkehrsgrünflächen verbleibt noch eine Fläche von rd. 4.140 m<sup>2</sup>, die bisher unversiegelte Böschungsbereiche umfasste. Diese werden als Gewerbefläche neu ausgewiesen, davon entfallen auf die östlich des Parkplatzes gelegenen Böschungsbereiche rd. 3.500 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 ergibt sich ein Anteil an Neuversiegelungen von rd. 3.100 m<sup>2</sup>. 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.

Im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme sind verschiedene Bebauungsszenarien betrachtet worden. Unter Beachtung der Geländemorphologie wurden daraus die zu bewegendenden Bodenmassen abgeschätzt. Von einer Gesamtbebauung des rd. 19 400 m<sup>2</sup> großen Grundstücks (7/11 des sogen. Erdbeerberges) wird aus Gründen extremer Hanglage und des wertvollen Gehölzbestandes, insbesondere im Süden, Abstand genommen, die übrigen Szenarien sind in Bezug auf Bodenüberschussmengen – unterteilt nach Ober- und Unterboden – dargelegt worden. Für das Bebauungsplangebiet würde sich unter den im Gutachten angegebenen Annahmen (überschlägige Flächengröße von 4.143 m<sup>2</sup> und der Höhenausrichtung der Böschung) eine Bodenüberschussmenge von rd. 13.270 m<sup>3</sup> ergeben, aufgeteilt in rd. 1.160 m<sup>3</sup> Ober- und rd. 12.110 m<sup>3</sup> Unterboden. Gemäß BBodSchV § 12 (1) ist belebter Oberboden und der anfallende Unterboden auf landwirtschaftlichen Flächen aus- und einzubringen, um die Funktionen weiterhin erfüllen zu können.<sup>13</sup>

Der Grundsatz des Bodenschutzes ist zu beachten. Diesbezüglich sind auf der Ebene der Baugenehmigung die anfallenden Aushubmengen detailliert und vorhabenbezogen 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 überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen sind. (vgl. auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung von Beeinträchtigungen).

Demgegenüber werden die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Erdbeerberges sowie die Böschungen nördlich der Dieselstraße auf insgesamt rd. 15.070 m<sup>2</sup> 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 bestandsorientierte 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

---

<sup>13</sup> IGLU 2021



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 ausgewiesenen Grün- und Erhaltflächen in einer Größenordnung von insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>. Somit 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 Elektromogbelastung 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

<b>Bäume</b>		<b>Sträucher</b>	
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

<b>Straßenbäume</b>	
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.

- Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind grundsätzlich auf der Umsetzungsebene zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 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 Erdbbeerberg, 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.
- Dem Grundsatz des § 202 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. So ist Mutterboden, „*der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*“. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird schon dadurch Rechnung getragen, dass das ausgewiesene GE 5 zu etwa 50% den bereits versiegelten und eingeebneten Parkplatz umfasst.

- Auf der Ebene der Baugenehmigung sind die anfallenden Aushubmengen detailliert 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.
- Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist auf der Ebene der Baugenehmigung ein detailliertes und auf das Vorhaben bezogene Bodenschutzkonzept oder ein Bodenmanagementplan (mit Transport- und Verbringungskonzept) erforderlich.
- 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
--------------------------------------	--------------------------	----------------------

In der direkten Umgebung sind die Grundstücke an der Carls-Zeiss-Straße, der Dieselstraße sowie nördlich der Gutenbergestraße im Wesentlichen bebaut und versiegelt, neben großvolumigen und langgestreckten Gebäuden sind auch umfangreiche Nebenanlagen umgesetzt.

Gewerbegebietsausweisung im GE 5 mit einer Grundflächenzahl von 0,8,

**so dass eine maximal 80 %ige Versiegelung anzunehmen ist**

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,

**Anzunehmender Versiegelungsgrad  
mind. 80%**

**ein Eingriff liegt nicht  
vor.**

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 Schwentinental 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>Ausgleichs- faktor</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 Verbuschungsgrad 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 entsprechend der Gewerbegebietsausweisung derzeit wie folgt:

<b>Betroffene Biotopstrukturen/ Verlust der</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Ausgleichs- faktor</b>	<b>Erforderlicher Ausgleich</b>
grasreichen Ruderal- und Staudenflur	2.730	1:1	2.730
Sukzessionsgehölze der Böschungsbe- reiche, einschließlich der Siedlungsge- hölze auf der westlichen Böschung	1.410	1:2	2.820
<b>Gesamt</b>	<b>4.140</b>		<b>5.550</b>

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 m<sup>2</sup> (Maßnahme AA 1) sowie zur Neuanlage einer Gras- und Staudenflur auf 2.730 m<sup>2</sup> (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. Dementsprechend kann sich sowohl Art und Umfang der betroffenen Biotopstrukturen verändern, als auch die Bedeutung der betroffenen Flächen und ausgeprägten Strukturen für Arten und Lebensgemeinschaften. Daher sind zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung d.h. auf der Umsetzungsebene die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abschließend zu prüfen und bestandsorientierte Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ergreifen. 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 8.196 m<sup>2</sup> 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-Holstein<sup>14</sup> ausgewertet,
- Zum faunistischen Potential liegt ein Artenschutzbericht<sup>15</sup> vor,
- eine bodenkundliche Bewertung wurde für das Flurstück 7/11, Gemarkung Raisdorf, erstellt.<sup>16</sup>
- Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental<sup>17</sup>,
- Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III<sup>18</sup>, Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf<sup>19</sup>, Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental<sup>20</sup>

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.

---

<sup>14</sup> Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

<sup>15</sup> *BIOPLAN*, März 2020

<sup>16</sup> IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung

<sup>17</sup> Masuch + Olbrisch, Stand 20.04.2012

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

<sup>20</sup> 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 unverbaute 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 m<sup>2</sup> als private Grünfläche ausgewiesen und somit dauerhaft erhalten. Auch der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße in einer Größe von 3.865 m<sup>2</sup> wird als private Grünfläche gesichert.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt insgesamt 347.066 m<sup>2</sup>, die sich aufteilen in

- Gewerbegebiete auf 55.071 m<sup>2</sup>,
- Sondergebiete auf 235.343 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen, einschließlich Fuß und Radweg auf 38.492 m<sup>2</sup> und
- Grünflächen auf insgesamt 18.133 m<sup>2</sup>
- sowie einer Versorgungsanlage auf 28 m<sup>2</sup>.

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 Böschungsflächen 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 Schwentidental, Großharrie, aktualisierte Version März 2020

IGLU (2/2021): Bodenkundliche Bewertung des Flurstücks 7/11, Gemarkung Raisdorf, vor einer möglichen Bebauung

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

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

Lairm-Consult, Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentidental, Stellungnahme zu Luftschadstoffimmissionen, 04.11.2020

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

Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

Satzung der Stadt Schwentidental zum Schutz des Baumbestandes (vom 27.09.2010)

## Anhang 1 zum Umweltbericht: Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis gg)

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
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 eine Flächeninanspruchnahme auf einer als § 34 BauGB einzustufenden Fläche vorbereitet, die auf Teilflächen eine Betroffenheit natürlicher Ressourcen auslöst und bezüglich Boden, Pflanzen und Tiere zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird aber keine zusätzliche Ausgleichverpflichtung 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 Bebauungsaufstellung 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 benachbarter 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.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	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	vorbereitend	positiv		negativ		
a) Auswirkungen auf ...															
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	o	o	x	X	X	o	o	X
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	o	o	X
Fläche	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	o	o	x
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	o	o	X
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	o	o	x
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	o	o	x
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	o	o	x
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	o	o	x

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	vorbürend	positiv		negativ
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	o	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.
f) Nutzung erneuerbarer Energien													
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.



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	vorbüßerhend	positiv		negativ	
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-, Immissionsrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten
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.

Aufgestellt:



Oldenburg, den 19.07.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. J. J. J.', is written above a horizontal line.

Schwentimental, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Stadt Schwentimental**  
**Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“**  
**Ergänzendes Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB**

Beteiligungszeitraum: Anschreiben vom 02.06. und 03.06.2021 - Beteiligung bis 25.06.2021

Abwägungsvorschlag für Satzungsbeschluss ergänzendes Verfahren

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>02</b>	<b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Düsterbrookker Weg 92, 24105 Kiel mit Schreiben vom 15.06.2021</b>	
1	Von der Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB und der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zur Anpassung der Plandarstellung im Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentimental im OT Ralsdorf südlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Bahnstrecke Kiel-Lübeck sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.	Die nebenstehenden Angaben geben das Planerfordernis für das ergänzende Verfahren korrekt wieder. Die Ziele der Planung wurden gemäß den raumordnerischen Vorgaben umgesetzt.	Kenntnisnahme
2	Danach werden für die Sondergebiete „nicht-auswirkungsrelevanter großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ SO 13, SO 16, SO 20 und SO 21 die Nutzungsschablonen mit Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung nunmehr auch für die einzelnen Teilflächen, in denen die zeichnerische Darstellung der Nutzungsschablonen bisher fehlte, in der Planzeichnung aufgeführt. Für jedes Sonder(teil-)gebiet wird damit das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bauweise eindeutig erkennbar.		
3	Die textlichen Festsetzungen und die Planbegründung mussten hinsichtlich der ergänzenden Inhalte nicht angepasst werden und bleiben gegenüber den bisherigen Texten unverändert.		
4	Bei den mit der Einleitung des ergänzenden Verfahrens verfolgten Planungsinhalten handelt es sich nicht um wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind.		
5	Aus diesem Grunde bestätige ich, dass den mit der Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 BauGB verfolgten Planungsabsichten zur Anpassung der Plan-darstellungen im Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ der Stadt Schwentimental keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.		



	<b>Text Stellungnahme</b>	<b>Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
6	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift eine planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Rechtsanwälte Wegner, Stähr &amp; Partner, Sophienblatt 100, 24114 Kiel, mit Schreiben vom 24.06.2021 für das Grundstück SO 16.1, Dieselstraße 3, Flurstücke 8/41 und 8/27</b>		
1	In vorbezeichneter Angelegenheit hat uns die Pull Hook GbR, vertreten durch Herrn Thorsten Jarausch, Bahnhofstraße 19a, 24223 Schwentimental, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.  Eine auf uns lautende Vollmachtsurkunde reichen wir nach.	Hinweis	Kenntnisnahme
2	Wir nehmen Bezug auf Ihr an unsere Mandantin gerichtetes Schreiben vom 02.06.2021, mit dem Sie unserer Mandantin die Gelegenheit geben, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 Satz 4 BauGB als Grundstückseigentümerin zu den beabsichtigten Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bezogen auf das Sondergebiet, <b>TG 16.1</b> Stellung zu nehmen.	Hinweis	Kenntnisnahme
3	In der Sache ist dazu anzumerken, dass die angestrebte Ergänzung sicherlich geboten war und ist.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>4</p> <p>Wir nehmen dies indes zum Anlass, anzuregen, die Festsetzung im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) zu verändern und statt der bislang vorgesehenen höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 4 (in Worten: vier) die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet 16.1 auf 5 (in Worten: fünf) zu erhöhen. Die gesamte Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ lässt sich als ausgesprochen restriktiv und bestandsorientiert qualifizieren. Mag man vielleicht noch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Konzeption identifizieren können, so ist dies im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen, jedenfalls soweit es - wie vorliegend - um die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse geht.</p>	<p>Die Erhöhung der Vollgeschosse ist von der Stadt Schwentimental nicht als städtebauliches Ziel formuliert worden. Ziel ist und war eine bestandsorientierte Regelung der Einzelhandelsflächen, um eine raumordnerische Verträglichkeit zu erreichen und um das landesplanerische Anpassungsverlangen bis zum Ablauf der Veränderungsperiode umzusetzen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Teilflächen des SO 16 ist zu allen Beteiligungsschritten bereits Bestandteil der Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung deutlich gewesen, so dass bereits in früheren Schritten hierzu Anregungen hätten vorgebracht werden können. Die Frage zur Erhöhung der Vollgeschosse hat sich der Stadt nicht aufgedrängt und es wurde hierfür kein Bedarf im Beteiligungsverfahren allgemein angemeldet und damit von der Stadt gesehen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Sofern sich zum späteren Zeitpunkt ein Bedarf zur Erhöhung der Geschosszahl ergibt, ist dieses durch eine Änderung des B-Planes in einem separaten Verfahren möglich.</p>	
<p>5</p> <p>In Anbetracht der restriktiven Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Festsetzung maximaler Verkaufsflächenzahlen für die sog. auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente und die nur eingeschränkt gegebene Möglichkeit zur Umnutzung, wäre es angezeigt, den betroffenen Grundstückseigentümern jedenfalls im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, um so eintretende Nachteile jedenfalls in einem geringen Maße kompensieren zu können.</p>	<p>Die restriktive Festsetzungssystematik zur Art der baulichen Nutzung basiert auf den Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>Eine mögliche Erweiterung von Nutzflächen kann auch durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben erreicht werden.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p>	<p>Die genannten Belange wurden gemäß der formulierten städtebaulichen Planungsziele heraus abgeleitet und vollständig und umfassend abgewogen. Weiterer Regelungsbedarf wurde nicht formuliert und wird seitens der Stadt Schwentimental auch nicht gesehen.</p>	
<p>7 Eine Begründung für das Festhalten an dem Bestand der Zahl der Vollgeschosse sucht man vergebens, sodass nicht völlig ausgeschlossen ist, dass insoweit die bisherige Planung ohnehin abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsfehler wird seitens der Stadt Schwentimental nicht gesehen.</p>	
<p>8 Wir regen daher an, wie vorgeschlagen zu verfahren.</p>	<p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Der Anregung, die Geschoszahl zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<b>Bürger 02</b>	<b>Rechtsanwälte Wegner, Stähr &amp; Partner, Sophienblatt 100, 24114 Kiel, mit Schreiben vom 24.06.2021</b>	<b>für</b> <b>das Grundstück SO 16.2, Dieselstraße 3a, Flurstücke 8/32</b>
1	Hinweis  In vorbezeichneter Angelegenheit hat uns die Pull Hook GbR, vertreten durch Herrn Thorsten Jarausch, Bahnhofstraße 19a, 24223 Schwentimental, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.	Kenntnisnahme
2	Hinweis  Eine auf uns lautende Vollmachtsurkunde reichen wir nach. Wir nehmen Bezug auf Ihr an unsere Mandantin gerichtetes Schreiben vom 02.06.2021, mit dem Sie unserer Mandantin die Gelegenheit geben, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 Satz 4 BauGB als Grundstückseigentümerin zu den beabsichtigten Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bezogen auf das Sondergebiet, <b>TG 16.2</b> Stellung zu nehmen.	Kenntnisnahme
3	Kenntnisnahme  In der Sache ist dazu anzumerken, dass die angestrebte Ergänzung sicherlich geboten war und ist.	Kenntnisnahme



Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>4</p> <p>Wir nehmen dies indes zum Anlass, anzuregen, die Festsetzung im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) zu verändern und statt der bislang vorgesehenen höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 (in Worten: eins) die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet 16.2 auf 2 (in Worten: zwei) zu erhöhen. Die gesamte Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ lässt sich als ausgesprochen restriktiv und bestandsorientiert qualifizieren. Mag man vielleicht noch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Konzeption identifizieren können, so ist dies im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen, jedenfalls soweit es - wie vorliegend - um die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse geht.</p>	<p>Die Erhöhung der Vollgeschosse ist von der Stadt Schwentimental nicht als städtebauliches Ziel formuliert worden. Ziel ist und war eine bestandsorientierte Regelung der Einzelhandelsflächen, um eine raumordnerische Vertraglichkeit zu erreichen und um das landesplanerische Anpassungsverlangen bis zum Ablauf der Veränderungssperre umzusetzen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Teilflächen des SO 16 ist zu allen Beteiligungsschritten bereits Bestandteil der Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung deutlich gewesen, so dass bereits in früheren Schritten hierzu Anregungen hätten vorgebracht werden können. Die Frage zur Erhöhung der Vollgeschosse hat sich der Stadt nicht aufgedrängt und es wurde hierfür kein Bedarf im Beteiligungsverfahren allgemein angemeldet und damit von der Stadt gesehen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Sofern sich zum späteren Zeitpunkt ein Bedarf zur Erhöhung der Geschosszahl ergibt, ist dieses durch eine Änderung des B-Planes in einem separaten Verfahren möglich.</p>	
<p>5</p> <p>In Anbetracht der restriktiven Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Festsetzung maximaler Verkaufsflächenzahlen für die sog. auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente und die nur eingeschränkt gegebene Möglichkeit zur Umnutzung, wäre es angezeigt, den betroffenen Grundstückseigentümern jedenfalls im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, um so eintretende Nachteile jedenfalls in einem geringen Maße kompensieren zu können.</p>	<p>Die restriktive Festsetzungssystematik zur Art der baulichen Nutzung basiert auf den Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>Eine mögliche Erweiterung von Nutzflächen kann auch durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben erreicht werden.</p>	

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>6 Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p>	<p>Die genannten Belange wurden gemäß der formulierten städtebaulichen Planungsziele heraus abgeleitet und vollständig und umfassend abgewogen. Weiterer Regelungsbedarf wurde nicht formuliert und wird seitens der Stadt Schwentimental auch nicht gesehen.</p>	
<p>7 Eine Begründung für das Festhalten an dem Bestand der Zahl der Vollgeschosse sucht man vergebens, sodass nicht völlig ausgeschlossen ist, dass insoweit die bisherige Planung ohnehin abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsfehler wird seitens der Stadt Schwentimental nicht gesehen.</p>	
<p>8 Wir regen daher an, wie vorgeschlagen zu verfahren.</p>	<p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Der Anregung, die Geschosszahl zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<b>Bürger 03</b>	<b>Rechtsanwälte Wegner, Stähr &amp; Partner, Sophienblatt 100, 24114 Kiel, mit Schreiben vom 24.06.2021</b>	<b>für das Grundstück SO 16.2, Dieselstraße 3, Flurstück 8/27</b>
1	In vorbezeichneter Angelegenheit hat uns die Pull Hook GbR, vertreten durch Herrn Thorsten Jarausch, Bahnhofstraße 19a, 24223 Schwentimental, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.	Kenntnisnahme
2	Eine auf uns lautende Vollmachtsurkunde reichen wir nach. Wir nehmen Bezug auf Ihr an unsere Mandantin gerichtetes Schreiben vom 02.06.2021, mit dem Sie unserer Mandantin die Gelegenheit geben, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 Satz 4 BauGB als Grundstückseigentümerin zu den beabsichtigten Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bezogen auf das Sondergebiet, <b>TG 16.2</b> Stellung zu nehmen.	Kenntnisnahme
3	In der Sache ist dazu anzumerken, dass die angestrebte Ergänzung sicherlich geboten war und ist.	Kenntnisnahme

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>4</p> <p>Wir nehmen dies indes zum Anlass, anzuregen, die Festsetzung im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) zu verändern und statt der bislang vorgesehenen höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 (in Worten: eins) die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet 16.2 auf 2 (in Worten: zwei) zu erhöhen. Die gesamte Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ lässt sich als ausgesprochen restriktiv und bestandsorientiert qualifizieren. Mag man vielleicht noch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Konzeption identifizieren können, so ist dies im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen, jedenfalls soweit es - wie vorliegend - um die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse geht.</p>	<p>Die Erhöhung der Vollgeschosse ist von der Stadt Schwentimental nicht als städtebauliches Ziel formuliert worden. Ziel ist und war eine bestandsorientierte Regelung der Einzelhandelsflächen, um eine raumordnerische Verträglichkeit zu erreichen und um das landesplanerische Anpassungsverlangen bis zum Ablauf der Veränderungsperiode umzusetzen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Teilflächen des SO 16 ist zu allen Beteiligungsschritten bereits Bestandteil der Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung deutlich gewesen, so dass bereits in früheren Schritten hierzu Anregungen hätten vorgebracht werden können. Die Frage zur Erhöhung der Vollgeschosse hat sich der Stadt nicht aufgedrängt und es wurde hierfür kein Bedarf im Beteiligungsverfahren allgemein angemeldet und damit von der Stadt gesehen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Sofern sich zum späteren Zeitpunkt ein Bedarf zur Erhöhung der Geschosszahl ergibt, ist dieses durch eine Änderung des B-Planes in einem separaten Verfahren möglich.</p> <p>Die restriktive Festsetzungssystematik zur Art der baulichen Nutzung basiert auf den Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>Eine mögliche Erweiterung von Nutzflächen kann auch durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben erreicht werden.</p>		
<p>5</p> <p>In Anbetracht der restriktiven Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Festsetzung maximaler Verkaufsflächenzahlen für die sog. auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente und die nur eingeschränkt gegebene Möglichkeit zur Umnutzung, wäre es angezeigt, den betroffenen Grundstückseigentümern jedenfalls im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, um so eintretende Nachteile jedenfalls in einem geringen Maße kompensieren zu können.</p>			

	<b>Text Stellungnahme</b>	<b>Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
6	<p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p>	<p>Die genannten Belange wurden gemäß der formulierten städtebaulichen Planungsziele heraus abgeleitet und vollständig und umfassend abgewogen. Weiterer Regelungsbedarf wurde nicht formuliert und wird seitens der Stadt Schwentimental auch nicht gesehen.</p>	
7	<p>Eine Begründung für das Festhalten an dem Bestand der Zahl der Vollgeschosse sucht man vergebens, sodass nicht völlig ausgeschlossen ist, dass insoweit die bisherige Planung ohnehin abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsfehler wird seitens der Stadt Schwentimental nicht gesehen.</p>	
8	<p>Wir regen daher an, wie vorgeschlagen zu verfahren.</p>	<p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Der Anregung, die Geschoszahl zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

	Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
	<b>Bürger 04</b>	<b>Rechtsanwälte Wegner, Stähr &amp; Partner, Sophienblatt 100, 24114 Kiel, mit Schreiben vom 24.06.2021</b>	<b>für das Grundstück SO 16.4, Dieselstraße 7, Flurstücke 8/40 und 233</b>
1	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit hat uns die Pull Hook GbR, vertreten durch Herrn Thorsten Jarausch, Bahnhofstraße 19a, 24223 Schwentimental, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt.</p> <p>Eine auf uns lautende Vollmachtsurkunde reichen wir nach.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
2	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr an unsere Mandantin gerichtetes Schreiben vom 02.06.2021, mit dem Sie unserer Mandantin die Gelegenheit geben, gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 Satz 4 BauGB als Grundstückseigentümerin zu den beabsichtigten Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ bezogen auf das Sondergebiet, <b>TG 16.4</b> Stellung zu nehmen.</p>	Hinweis	Kenntnisnahme
3	<p>In der Sache ist dazu anzumerken, dass die angestrebte Ergänzung sicherlich geboten war und ist.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Text Stellungnahme	Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussempfehlung
<p>4</p> <p>Wir nehmen dies indes zum Anlass, anzuregen, die Festsetzung im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) zu verändern und statt der bislang vorgesehenen höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 (in Worten: zwei) die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet 16.4 auf 3 (in Worten: drei) zu erhöhen. Die gesamte Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ lässt sich als ausgesprochen restriktiv und bestandsorientiert qualifizieren. Mag man vielleicht noch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Konzeption identifizieren können, so ist dies im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen, jedenfalls soweit es - wie vorliegend - um die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse geht.</p>	<p>Die Erhöhung der Vollgeschosse ist von der Stadt Schwentimental nicht als städtebauliches Ziel formuliert worden. Ziel ist und war eine bestandsorientierte Regelung der Einzelhandelsflächen, um eine raumordnerische Verträglichkeit zu erreichen und um das landesplanerische Anpassungsverlangen bis zum Ablauf der Veränderungsperiode umzusetzen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Teilflächen des SO 16 ist zu allen Beteiligungsschritten bereits Bestandteil der Planzeichnung als zeichnerische Festsetzung deutlich gewesen, so dass bereits in früheren Schritten hierzu Anregungen hätten vorgebracht werden können. Die Frage zur Erhöhung der Vollgeschosse hat sich der Stadt nicht aufgedrängt und es wurde hierfür kein Bedarf im Beteiligungsverfahren allgemein angemeldet und damit von der Stadt gesehen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Sofern sich zum späteren Zeitpunkt ein Bedarf zur Erhöhung der Geschosszahl ergibt, ist dieses durch eine Änderung des B-Planes in einem separaten Verfahren möglich.</p>	
<p>5</p> <p>In Anbetracht der restriktiven Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere durch die Festsetzung maximaler Verkaufsflächenzahlen für die sog. auswirkungs- und nicht auswirkungsrelevanten Sortimente und die nur eingeschränkt gegebene Möglichkeit zur Umnutzung, wäre es angezeigt, den betroffenen Grundstückseigentümern jedenfalls im Hinblick auf die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, um so eintretende Nachteile jedenfalls in einem geringen Maße kompensieren zu können.</p>	<p>Die restriktive Festsetzungssystematik zur Art der baulichen Nutzung basiert auf den Vorgaben des Landesplanerischen Anpassungsverlangens.</p> <p>Eine mögliche Erweiterung von Nutzflächen kann auch durch den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben erreicht werden.</p>	

<b>Text Stellungnahme</b>	<b>Gemeindliche Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>6 Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p>	<p>Die genannten Belange wurden gemäß der formulierten städtebaulichen Planungsziele heraus abgeleitet und vollständig und umfassend abgewogen. Weiterer Regelungsbedarf wurde nicht formuliert und wird seitens der Stadt Schwentimental auch nicht gesehen.</p>	
<p>7 Eine Begründung für das Festhalten an dem Bestand der Zahl der Vollgeschosse sucht man vergebens, sodass nicht völlig ausgeschlossen ist, dass insoweit die bisherige Planung ohnehin abwägungsfehlerhaft ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsfehler wird seitens der Stadt Schwentimental nicht gesehen.</p>	
<p>8 Wir regen daher an, wie vorgeschlagen zu verfahren.</p>	<p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Der Anregung, die Geschosshöhe zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>