

Niederschrift Nr. 11
über die öffentliche Sitzung des Ausschusses
für Bauwesen der Stadt Schwentinental
am Montag, dem 24. März 2014
im Rathaus, Großer Bürgersaal

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.50 Uhr

Zu den TOP'en 3, 4, 5, 6, 7 und 10 findet die Sitzung gemeinsam mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen statt. Aufgrund der Thematik Ostseepark wird die Sitzungsleitung von dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen, Herrn Dr. Scholtis, übernommen. Herr Dr. Scholtis begrüßt die anwesenden Mitglieder der Ausschüsse, die Verwaltung, Herrn Dr. Voß für die Kanzlei Lenz und Johlen, Herrn Gustafsson (BulwienGesa.), Herrn Hinrichsen (Planungsbüro PAN), Frau Suchomski als Behindertenbeauftragte, die Herren Horn und Pelikan vom Seniorenbeirat sowie Frau Seliger von den Kieler Nachrichten.

Herr Steenbock schließt sich der Begrüßung an und eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und stellt fest, dass die Einladung vom 13.03.2014 form- und fristgerecht zugegangen ist.

Anwesend sind:

1. Herr Steenbock, Herbert (Vorsitzender)
2. Herr Köhler, Peter
3. Frau Petersen, Claudia
4. Herr Sindt, Volker
5. Herr Siebrecht, Peter
6. Herr Neumann, Bernd
7. Herr Janz, Uwe
8. Herr Slomian, Gerhard für Frau Stieler, Anke
9. Herr Wiese, Stefan

Anwesend, aber nicht stimmberechtigt:

1. Frau Bürgermeisterin Leyk, Susanne bis TOP 10
2. Frau Conrad, Sabine
3. Frau Finkeldey, Petra (Protokollführerin)
4. Frau Clausen, Heidrun
5. Herr Dr. Scholtis, Norbert
6. Herr Johansson, Björn
7. Herr Dieckmann, Gerd
8. Herr Müller, Andreas
9. Herr Heere, Wolfgang
10. Herr Martens, Rainer
11. Herr Harting, Joachim
12. Herr Bartscher, Uwe
13. Herr Kirschstein, Wilhelm
14. Herr Dr. Kockläuner, Gerhard

15. Frau Lange-Hitzbleck, Angelika
16. Frau Vogt, Monika
17. Herr Dr. Voß für die Kanzlei Lenz und Johlen
18. Herr Gustafsson, BulwienGesa AG,
19. Herr Hinrichsen, Planungsbüro PAN
20. Herr Horn, Jürgen (Seniorenbeirat)
21. Herr Pelikan, Norbert (Seniorenbeirat)
22. Frau Seliger, Andrea (KN)
23. Frau Suchomski, Antje (Beauftragte für Menschen mit Behinderungen)
24. 14 Zuhörer

Herr Steenbock stellt fest, dass zu Beginn der Sitzung 9 Ausschussmitglieder anwesend sind. Damit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Es werden folgende Änderungen zur Tagesordnung vorgenommen:

Der Tagesordnungspunkt 3 – Preetzer Straße – 4. Bauabschnitt Ausführung Schmutzwasserliner“- (BV 052/2014) wird von der Tagesordnung genommen. Neuer Tagesordnungspunkt 3 ist B-Pläne Nr. 57 A – D „Ostseepark“, Vorstellung der Abwägungsergebnisse und des aktuellen Planungsstandes und dann die weiteren Tagesordnungspunkte fortlaufend.

Der TOP 10 b wird um die Vorlage Nr. 070/2014 und der TOP 12 „Bauanträge“ wird um die Beschlussvorlagen 066/2014 und 067/2014 ergänzt.

Weitere Änderungen und Ergänzungen zur Tagesordnung werden nicht beantragt, so dass über die nachfolgende Tagesordnung wie folgt beraten wird:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2014
3. Bebauungspläne Nr. 57 A –D – Ostseepark
Vorstellung der Abwägungsergebnisse und des aktuellen Planungsstandes
4. Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte/Carl-Zeiss-Straße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 058/2014)
5. Bebauungsplan Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 059/2014)
6. Bebauungsplan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 060/2014)
7. Bebauungsplan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ – Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 061/2014)
8. Mitteilungen und Anfragen
9. Termine

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss nicht öffentlich beraten.

Nichtöffentlicher Teil

- 10. Entwicklung im Ostseepark
 - a) Bauvoranfrage (BV 057/2014)
 - b) Rechtliche Fragestellungen (070/2014)
- 11. Bauvoranfragen (BV 055/2014; BV 056/2014))
- 12. Bauanträge (066/2014 und 067/2014)
- 13. Mitteilungen und Anfragen

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 1: Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner stellt im Hinblick auf die Planungssituation des Ostseeparks seine Sicht der Dinge dar und geht hierbei auf die Themen Schaffung einer neuen Mitte, zentrenrelevante Sortimente, Entwertung von Grundstücken und Aufstellung von Teilbebauungsplänen ein. Herr Dr. Scholtis bittet darum, dass die Fragen noch schriftlich formuliert werden.

Er weist darauf hin, dass die einzelnen Fragen unter den nachfolgenden TOP'en zur Thematik Ostseepark beantwortet werden.

Zu TOP 2: Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 10.03.2014

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentinental vom 10.03.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu TOP 3: Bebauungspläne Nr. 57 A – D Ostseepark Vorstellung der Abwägungsergebnisse und des aktuellen Planungsstandes

Herr Hinrichsen vom Planungsbüro PAN bedankt sich bei Frau Bürgermeisterin Leyk und der Verwaltung für die gute und kompetente Zusammenarbeit und Zuarbeit und teilt mit, dass es in erster Linie dieser guten Zusammenarbeit zu verdanken ist, dass das Bauleitplanverfahren bereits diesen Stand erreicht hat.

Herr Hinrichsen stellt das Abwägungsergebnis vor, welches mit der Vorlage-Nr. 058/2014 verteilt wurde und beschränkt sich dabei auf die wesentlichen Blöcke.

Bei den Stellungnahmen handelt es sich sowohl um Stellungnahmen anderer Behörden als auch um Stellungnahmen von privater Seite, die sich mit folgenden Hauptthemen befassen:

- a) Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung der Landesplanung,
- b) Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen,
- c) Einhaltung des Zentralitätsgebotes und des Beeinträchtigungsverbot

Aus der Beteiligungsphase ergaben sich umfangreiche Anregungen zu den Themen „Ziele der Raumordnung, Landesplanung“ erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen und unzureichende Berücksichtigung privater eigentumsrechtlicher Belange durch zu starke Begrenzung der Entwicklung des zentralenrelevanten Einzelhandels

Diese Bedenken konnten anhand der Ergebnisse des Gutachtens Bulwien Gesa AG abgewogen werden.

Herr Hinrichsen führt aus, dass alle Ziele der Raumordnung 1 : 1 in den B-Plan aufzunehmen sind. Wenn ein Ziel jedoch nicht vorliegt, handelt es sich nur um Grundsätze, welche abwägbar sind. Herr Hinrichsen geht im Anschluss auf die Änderung gegenüber dem vorherigen Planungsstand ein. Die wichtigsten Änderungen in den Planunterlagen werden wie folgt dargestellt:

- B-Plan Nr. 57 A: Änderung MK-Gebiete in SO-Gebiete. Durch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete anstatt der Festsetzung Kerngebiete können die Verkaufsflächen begrenzt werden, so dass eine Verträglichkeit mit benachbarten Versorgungsstrukturen deutlicher sichergestellt werden kann. Gleichzeitig wird weiter das Ziel der Herausbildung einer Neuen Mitte verfolgt. Die Nutzungskonstellation, die im Kerngebiet vorgesehen waren, können auch über die vorgesehenen Regelungen in sonstigen Sondergebieten sichergestellt werden.

Aus der Beteiligungsphase ergaben sich umfangreiche Anregungen zu den Themen „Ziele der Raumordnung, Landesplanung“ erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen und unzureichende Berücksichtigung privater eigentumsrechtlicher Belange durch zu starke Begrenzung der Entwicklung des zentralenrelevanten Einzelhandels.

- B-Plan Nr. 57 A: Neue SO-Gebietsfestsetzung im SO 6 (Betr.: Ansiedlung Nahversorger)
- B-Plan Nr. 57 A: Änderung der Bauweise im SO 1, abweichend in geschlossen und in Erweiterung der Baugrenze in der Liebigstraße
- B-Plan Nr. 57 B: Austausch der SO-Gebietsfestsetzung vom SO 5 und vom SO 10 aufgrund eines Verlagerungsinteresses. SO 5 ist nunmehr zentrenrelevanter Einzelhandel.
- B-Plan Nr. 57 C: Änderung der Baugrenze im SO 2
Die Baugrenze wurde vergrößert. Dieses hat keine Auswirkung auf die Verkaufsfläche, sondern führt lediglich zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes.
- B-Plan Nr. 57 C: Höhenfestsetzungen im SO 3 und SO 14 und deren Bezugspunkt
Die Höhenfestsetzungen wurden hier auf aktuelle Baurechte angepasst. B-Plan Nr. 57 D: Festsetzung Imbisse auf nicht überbaubaren Flächen im SO 1.
Die vorhandenen Imbisse sollen damit planungsrechtlich gesichert werden.
- B-Plan Nr. 57 D: Erweiterung der Baugrenze im SO 1 für die Erweiterung des Getränkemarktes
- Alle B-Pläne: Festsetzungen zu den Werbeanlagen (pro Baugrundstück
1 Werbeturm/Werbepylon maximal 15 m; alle anderen Werbeanlagen maximal 7 m)

- Alle B-Pläne: Überarbeitung der Begründung zu den Themen „F-Plan, Einzelhandel, Raum- und Zentrenverträglichkeit sowie Ergänzung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Herr Hinrichsen führt aus, dass an der Grundsatz der B-Pläne bis auf den B-Plan Nr. 57 A sich nicht viel geändert hat. Des Weiteren sind die Informationen aus der zweiten Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes mit eingeflossen.

Herr Hinrichsen teilt mit, dass es anderweitig im Stadtgebiet im Hinblick auf das Planungsrecht keine weiteren Standorte gibt, wo solche Möglichkeiten zur Schaffung einer Neuen Mitte mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden können.

Die Aufteilung in vier B-Pläne ist deshalb sinnvoll, da alle Bauleitplanverfahren unterschiedliche Schwierigkeitsgrade haben, und es bei dem einen oder anderem ggf. zusätzliche Auslegungen geben muss. Die B-Planentwürfe wurden durch das Rechtsanwaltsbüro Lenz und Johlen einer erneuten Prüfung unterzogen. Die von Herrn Dr. Voß vorgeschlagenen Korrekturen zum Erreichen einer höheren Rechtssicherheit werden von Herrn Hinrichsen ausführlich erläutert. Die Korrekturen umfassen sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen und sind diesem Protokoll als Anlage beigelegt.

Im Anschluss daran erläutert Herr Gustafsson die zweite Ergänzung zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwentinental, die mit der Sachstandsmitteilung 049/2014 überliefert wurde.

Das im Jahre 2010 aufgestellte ursprüngliche Einzelhandelskonzept gilt für den gesamten Ostseepark und wurde im Hinblick auf die 10 %ige Abzugskomponente von Ortszentren und Stadtzentren ermittelt. Im Januar 2012 wurde eine Ergänzung zum Einzelhandelskonzept vorgelegt, in welcher zunächst der verträgliche Verkaufsflächenrahmen auf den neuesten Entwicklungsstand im Ostseepark fortgeschrieben wurde. Dabei sind alle seit 2010 nachvollziehbaren Flächen für Änderungen im Ostseepark aufgeführt und der Verkaufsflächenrahmen aktualisiert worden, insbesondere wurde dabei die Wiederbelegung des Baltic-Centers nebst einiger weiterer Zugänge und Verlagerungen berücksichtigt.

In dem zweiten Ergänzungsgutachten wurde aufgrund der Rechtssicherheit eine 10 %ige Erweiterung berücksichtigt. Würden also tatsächlich alle Erweiterungsoptionen gezogen, werden, würden sich für die Neue Mitte eine Verkaufsfläche für zusätzliche zentrenrelevante Sortimente in Höhe von 14.000 m² erklären lassen.

Da die zulässige Baumasse auf dem Baufeld rund 15.600 m² Verkaufsfläche ermöglicht, müssten etwa 1.600 m² für nicht zentrenrelevante Nutzungen, Gastronomie, Dienstleistungen und dergleichen belegt werden. Auch aus gutachterlicher Sicht ist es geboten, das Kerngebiet in ein Sondergebiet mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente umzuwandeln.

Im Anschluss bedankt sich Herr Dr. Scholtis bei Herrn Gustafsson für den schlüssigen Vortrag.

Auf die Frage von Herrn Sindt, inwieweit sich das Gutachten auch auf die anderen Teilbebauungspläne auswirkt, teilt Herr Gustafsson mit, dass durch dieses zweite Ergänzungsgutachten für die anderen Teilbebauungspläne Erweiterungsspielräume eingeräumt und festgelegt werden.

Auf die Frage von Herrn Sindt, ob das Ergänzungsgutachten jetzt eine verbesserte Darstellungsmöglichkeit bietet, teilt Herr Gustafsson mit, dass es durch das Ergänzungsgutachten für den Investoren schwieriger wird, weil eine geringere Ausdehnung in einzelnen Branchen möglich ist, für die Stadt Schwentinental es einfacher wird, da dadurch vielen Einwänden in Bezug auf das Kerngebiet abgeholfen werden kann.

Da die Landeshauptstadt Kiel zwischenzeitlich ein eigenes Zentrenkonzept aufgestellt hat, fragt Herr Dieckmann an, inwieweit die Stadt Schwentinental dem Druck aus Kiel gefolgt ist.

Herr Gustafsson teilt hierzu mit, dass bereits im Ursprungseinzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 untersucht wurde, welche Standorte im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches geschützt sind. Die Standorte in Kiel, Plaza, Citti und IKEA wurden so behandelt, als wären sie zentrale Standorte.

Im Anschluss an die Erläuterungen der Planer fasst Herr Dr. Scholtis zusammen, dass sich durch die erneuten Entwürfe zwei wesentliche Änderungen ergeben haben. Zum einen wurde das Kerngebiet aufgegeben und stattdessen ein Sondergebiet festgesetzt, was für den Investoren eher Nachteile mit sich bringt, weil man sich auf die einzelnen Branchen festlegen muss, der Stadt jedoch als planende Behörde mehr Plansicherheit und Gerichtfestigkeit bietet.

Als zweite wesentliche Änderung kann festgehalten werden, dass sich das Ziel, in den Teilbebauungsplänen 57 B und C, Erweiterungspotentiale zu entwickeln, verfestigt hat.

**Zu TOP 4: B-Plan Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 058/2014)**

Beschlussempfehlung:

1.

Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A -D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.

Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.

3.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**Zu TOP 5.: B-Plan Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“
hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 059/2014)**

Beschlussempfehlung:

1.
Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A -D , Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 B „Südlich Mergenthalerstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.
Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.
3.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 B „Südlich Mergenthaler Straße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**Zu TOP 6.: B-Plan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“
hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (BV 60/2014)**

Beschluss:

1.
Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A –D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.
Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.
3.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zubeteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**Zu TOP 7.: B-Plan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“
hier: Erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

1.
Die in der Anlage befindliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu den B-Plänen Nr. 57 A –D, Stand 28.02.2014 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie den textlichen Festsetzungen wird in der vorliegenden Fassung vom 28.02.2014 gebilligt mit den vom Planungsbüro PAN in der Sitzung am 24.03.2014 mündlich vorgestellten Änderungen und Ergänzungen im Textteil und der Planzeichnung.
Zu den Bestandteilen gehört ebenso die zweite Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens vom 21.11.2013.
3.
Der Entwurf des B-Planes Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ mit seinen Bestandteilen ist nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: 9 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

Zu TOP 8.: Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung und keine Anfragen aus dem Ausschuss vor.

Zu TOP 9.: Termine

Die nächste reguläre Sitzung des Ausschusses für Bauwesen findet am 15. Mai 2014 statt.

Herr Steenbock schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen der Stadt Schwentinental um 20.51 Uhr. Die Öffentlichkeit wird ausgeschlossen.

v.g.u.

geschlossen:

gez. Steenbock
Vorsitzender

gez. Finkeldey
Protokollführer

I. Planzeichnung

I.1. Bebauungsplan Nr. 57 A

- a) Festsetzung der LPB / Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche über Baugrenzen hinaus bis zur Grenze des jeweiligen Sondergebietes ziehen
- b) Straßenbegrenzungslinie „Dieselstraße“ fehlt
- c) Gebietsabgrenzung SO 6, SO 8, SO 9 / Knödellinie fehlt

I.2. Bebauungsplan Nr. 57 B

- a) Festsetzung der LPB / Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche über Baugrenzen hinaus bis zur Grenze des jeweiligen Sondergebietes ziehen
- b) Straßenbegrenzungslinie „Dieselstraße“ / „Liebigstraße“ fehlt

I.3. Bebauungsplan Nr. 57 C

- a) Festsetzung der LPB / Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche über Baugrenzen hinaus bis zur Grenze des jeweiligen Sondergebietes ziehen

I.4. Bebauungsplan Nr. 57 D

- a) Festsetzung der LPB / Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche über Baugrenzen hinaus bis zur Grenze des jeweiligen Sondergebietes ziehen

II. Textliche Festsetzungen / Hinweise

II.1. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 1.1.2

- Leerzeichen zwischen „SO“ und „1“ ergänzen

Zu Ziff. 1.1.6

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Sonderpostenmarktes mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Verkaufsfläche 4.177 m² nicht überschreitet.*
- *Nutzungsänderungen des bestehenden Sonderpostenmarktes in einen oder mehrere Fachmärkte ...*
- *Ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente ...*

Zu Ziff. 1.1.8

- *ein Einkaufszentrum ...*

Zu Ziff. 1.1.9

- *ein Einkaufszentrum ...*
- „;“ ersetzen durch „:“

Zu Ziff. 1.1.10

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Sonderpostenmarktes mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Verkaufsfläche 660 m² nicht überschreitet.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 100 m² vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Kommunikationselektronik“, ...*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den auf einer Verkaufsfläche von 650 m² vorhandenen, zentrenrelevanten Sortimenten ...*
- ...

Zu Ziff. 4

- 4.1 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen.*
- 4.2 *Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer*

schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen und durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber (06:00 – 22:00) in Wohn-/Büroräumen bzw. 30 dB(A) nachts (22:00 – 06:00) in Schlafräumen nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zu Ziff. 6.1

Begriffserläuterung zu Verkaufsflächen

Verkaufsfläche ist die Fläche innerhalb eines Verkaufsraumes, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dient. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Hierzu zählen auch Standflächen von Verkaufsregalen und Einrichtungsgegenständen, Kassenzonen und Vorkassenbereiche. Flächen für Auslagen und Ausstellungen sowie Verkehrs- und Lagerflächen zählen nur zu Verkaufsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind und dort Ware angeboten wird.

Zu Ziff. 6.3

Oberflächen und Abwässer auf Bahnanlagen

Das Ableiten von ...

Zu Ziff. 6.5

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. ...

Zu Ziff. 6.6

DIN-Normen

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

II.2. Bebauungsplan Nr. 57 B

Zu Ziff. 1.1.2

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Kommunikationselektronik“, ...*
- ...

Zu Ziff. 1.1.3

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem auf einer Verkaufsfläche von 967 m² vorhandenen, zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, ...*
- ...

Zu Ziff. 1.1.5

Anmerkung: Anstelle des ersten Spiegelstriches ist eine weitere Differenzierung erforderlich. Z.B.:

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“, sofern die Verkaufsfläche ... m² nicht überschreitet.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Sportartikel“, sofern die Verkaufsfläche ... m² nicht überschreitet.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Kommunikationstechnik“, sofern die Verkaufsfläche ... m² nicht überschreitet.*
- *Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte ...*

Zu Ziff. 1.1.6

- ...
- *Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- ...

Anmerkung: Sofern man die Formulierung „oder von Teilen des bestehenden Fachmarktes“ beibehalten möchte, sollte diese Formulierung gleichlautend bei allen anderen Festsetzungen dieser Art ebenfalls gewählt werden.

Zu Ziff. 1.1.7

- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten aller Art, sofern ...*
- *Nutzungsänderungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*

- ...

Anmerkung: Es ist nicht ersichtlich, wieso innerhalb des SO 6 Nutzungsänderungen in EZH-Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein sollen. Es empfiehlt sich daher, auch insoweit eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen (s.o.).

Zu Ziff. 1.1.8 und Ziff. 1.1.9

Anmerkung: Die in Bezug auf die Randsortimente festgesetzte Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche mehrerer Fachmärkte ist unzulässig, da die Verkaufsfläche (für zentrenrelevante Randsortimente) für eine theoretische Vielzahl von Fachmärkten und damit vorhabenunabhängig kontingentiert würde. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO jedoch grundsätzlich fremd und kann daher auch nicht im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gewählt werden. Es empfiehlt sich daher eine der beiden nachstehenden Festsetzungsalternativen. Die Wahl einer der vorgeschlagenen Alternativen ist von den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens abhängig zu machen. Wir gehen davon aus, dass wegen der gewählten Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente Alternative 2 vorzugswürdig ist.

Alternative 1:

- *ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- ...

Alternative 2:

- *ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als auf ... m² zulässig.*
- ...

Zu Ziff. 1.1.10

- ...
- ...
- *ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 140 m² zulässig.*

Zu Ziff. 1.1.11

- *Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Spielwaren“, sofern...*
- *Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes in einen oder mehrere Fachmärkte ...*

Zu Ziff. 2

Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf in den Sonstigen Sondergebieten SO 3 – So 10 die zulässige Grundfläche ...

Zu Ziff. 3

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 – SO 10 eine abweichende Bauweise der Art festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Metern aufweisen dürfen.

Zu Ziff. 4

Festsetzungsvorschlag wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 6

Hinweise wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

II.3. Bebauungsplan Nr. 57 C

Zu Ziff. 1.1.2

- *ein oder mehrere **Fachmärkte** mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden **Fachmarktes** mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Spielwaren“, sofern die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet,*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden **Fachmarktes** mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“, sofern die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet,*
- *Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. ...*
- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser ...*

Zu Ziff. 1.1.5

- *ein oder mehrere **Fachmärkte** mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen ...*
- *Nutzungsänderungen des bestehenden **Fachmarktes** mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. ...*
- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser ...*

Zu Ziff. 1.1.6

- *ein oder mehrere **Fachmärkte** mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden **Einzelhandelsbetriebes** mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Lebensmittel“, sofern die Verkaufsfläche 1.289 m² nicht überschreitet,*
- *Nutzungsänderungen des bestehenden **Einzelhandelsbetriebes** mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Lebensmittel“ in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. ...*
- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser ...*

Zu Ziff. 1.1.7

- *...*
- *Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“, sofern die Verkaufsfläche 1.239 m² nicht überschreitet,*
- *...*

Zu Ziff. 1.1.8

Anmerkung: Die Festsetzung begegnet Bedenken. Unter dem vierten Spiegelstrich ist bestimmt, dass Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein soll. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Unter den ersten beiden Spiegelstrichen wird wiederum festgesetzt, dass jeweils ein Fachmarkt mit konkreten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Möbel“ bzw. „Fahrräder und Zubehör“ sowie „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“) zulässig sein soll. Die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente wird ebenfalls auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, wobei konkrete Obergrenzen (800 m² bzw. 199 m²) nicht überschritten werden dürfen.

Angesichts dieser Festsetzungssystematik lässt sich bereits fragen, ob Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten (vierter Spiegelstrich) in einen oder mehrere Fachmärkte mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten „Möbel“ bzw. „Fahrräder und Zubehör“ oder „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“ zulässig wäre. Denn nach den unter den ersten beiden Spiegelstrichen getroffenen Festsetzungen soll innerhalb des SO 7 nur jeweils einer dieser Fachmärkte zulässig sein.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente der zulässigen Fachmärkte für „Möbel“ bzw. „Fahrräder und Zubehör“ sowie „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“ auf 800 m² bzw. 199 m² beschränkt wird. Wäre nach der unter dem vierten Spiegelstrich getroffenen Festsetzung jeweils ein oder mehrere weitere Fachmärkte mit den oben genannten Sortimenten zulässig, stellt sich die weitere Frage, ob die festgesetzte Obergrenze für Randsortimente insgesamt, d.h. beispielsweise für zwei Möbelfachmärkte gelten soll. In diesem Fall wäre die Festsetzung jedoch unzulässig, da die Verkaufsfläche (für zentrenrelevante Randsortimente) für eine theoretische Vielzahl von Fachmärkten und damit vorhabenunabhängig kontingentiert würde. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO jedoch grundsätzlich fremd und kann daher auch nicht im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gewählt werden.

Jene Bedenken ließen sich durch eine Klarstellung dahingehend entkräften, dass nur ein Möbelfachmarkt bzw. nur ein Fachmarkt für „Fahrräder und Zubehör“ sowie „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“ zulässig sein soll. Hierzu empfiehlt es sich, die unter dem vierten Spiegelstrich getroffene Festsetzung wie folgt zu formulieren:

Nutzungsänderungen des bestehenden Fachmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der Sortimente

„Möbel“, „Fahrräder und Zubehör“ sowie „Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör“. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zu Ziff. 1.1.9

- ...
- **Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit den auf einer Verkaufsfläche von 1.551 m² vorhandenen, zentrenrelevanten Sortimenten „Modischer Bedarf“ und ...**
- ...
- **Nutzungsänderungen der bestehenden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten...**
- ...

Zu Ziff. 1.1.10

- **ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.**
- ...

Zu Ziff. 1.1.11, Ziff. 1.1.12 und Ziff. 1.1.13

Anmerkung: Die in Bezug auf die Randsortimente festgesetzte Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche mehrerer Fachmärkte ist unzulässig. Es empfiehlt sich daher eine der beiden nachstehenden Festsetzungsalternativen. Die Wahl einer der vorgeschlagenen Alternativen ist von den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens abhängig zu machen.

Alternative 1:

- **ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als ... m² zulässig.**
- Gewerbebetriebe ...

Alternative 2:

- **ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.**
- Gewerbebetriebe ...

Zu Ziff. 1.1.14

- **ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.**
- **Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Fachmarktes mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik,**

Foto/Video, Bild- und Tonträger „, sofern die Verkaufsfläche 424 m² nicht überschreitet,

Zu Ziff. 2

- 2.1 *Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 13 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. Im Sonstigen Sondergebiet SO 14 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*
- 2.2 *Gem. § 16 BauNVO wird in dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 14 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt ...*
- 2.3 *Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 14 eine abweichende Bauweise der Art festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Metern aufweisen dürfen.*

Zu Ziff. 3.1

Festsetzungsvorschlag wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 3.2

In dem Sonstigen Sondergebiet ... zulässig, deren Geräusche die im Plangebiet angegebenen Emissionskontingente ...

Zu Ziff. 4

Gem. § 19 (1) 13 BauGB wird die vorhandene 110-kV-Leitung als oberirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden.

Zu Ziff. 5.1, Ziff. 5.4 und Ziff. 5.4

Hinweise wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 5.2

Anmerkung: Kann – wie in den anderen Teilbereichen / Bebauungsplänen – entfallen.

Zu Ziff. 5.6

Hochspannungsleitung

Werden innerhalb des ... sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämmen, Erdwällen etc. oder Zwischenlagerungen.

...

Anmerkung: Die DIN VDE 0105/10.97 ist – soweit ersichtlich – in Schleswig-Holstein bislang nicht bauaufsichtlich eingeführt. Sofern diese für verbindlich anwendbar erklärt werden soll, ist der letzte Absatz unter Ziff. 5.6 daher als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen (z.B. als Ziff. 4.2).

II.4. Bebauungsplan Nr. 57 D

Zu Ziff. 1.1.2

Anmerkung: Es stellt sich das gleiche Problem wie unter Ziff. 1.1.8 zum Bebauungsplan Nr. 57 C erläutert. Die unter dem vierten Spiegelstrich getroffene Festsetzung sollte daher entsprechend umformuliert werden. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen wegen der festgesetzten Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente von 800 m² auf einen Fachmarkt zu beschränken.

Nutzungsänderungen des bestehenden SB-Warenhauses und des dazugehörigen zentrenrelevanten Einzelhandels in einen Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahme der Sortimente „Möbel“ sowie „Freilandpflanzen und Gartenbedarf“.
Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als 800 m² zulässig.

Darüber hinaus sollte zur Klarstellung die Festsetzung unter dem ersten Spiegelstrich vor die Festsetzung unter dem vierten Spiegelstrich verschoben werden.

Anmerkung: Die Festsetzung „Schnellrestaurant/Imbiss“ kann ersatzlos entfallen, da die genannten Betriebe bereits als „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig sind.

Zu Ziff. 1.1.4

Anmerkung: Die in Bezug auf die Randsortimente festgesetzte Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche mehrerer Fachmärkte ist unzulässig. Es empfiehlt sich daher eine der beiden nachstehenden Festsetzungsalternativen. Die Wahl einer der vorgeschlagenen Alternativen ist von den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens abhängig zu machen.

Alternative 1:

- *ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht auf mehr als 71 m² zulässig.*
- *Geschäfts-, ...*

Alternative 2:

- *ein oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.*
- *Geschäfts-, ...*

Zu Ziff. 1.1.5

- *Tankstellen,*

- *Waschstraßen,*
- *Reifendienst/Kfz-Werkstätten*
- *Schank- und Speisewirtschaften*

Zu Ziff. 2.1

Festsetzungsvorschlag wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 2.2

Anmerkung: Textliche Festsetzung kann entfallen, da zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung insoweit ausreichend ist.

Zu Ziff. 3.1

Festsetzungsvorschlag wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

Zu Ziff. 4

Anmerkung: Bitte erneut überprüfen, wie viele Ein- und Ausfahrten ausnahmsweise zulässig sein sollen. Fraglich bleibt, ob zwei Ein- und zwei Ausfahrten (Alternative 1) oder insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten, d.h. eine Einfahrt und eine Ausfahrt (Alternative 2) zulässig sein sollen.

Im Falle der Alternative 2 empfiehlt sich folgende Formulierung:

*Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb dieses Bereiches **jeweils eine Ein- und Ausfahrt** mit einer Breite von je maximal 8 m zugelassen werden.*

Zu Ziff. 5.1, Ziff. 5.3, Ziff. 5.5 und Ziff. 5.6

Festsetzungsvorschlag wie oben, vgl. Bebauungsplan Nr. 57 A

II.5. B'Pläne 57 A – D

Anmerkung zu der Festsetzung

Nutzungsänderungen des/der bestehenden ... in einen oder mehrere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zur Klarstellung sollte in dem jeweiligen Satz 2 der Festsetzung einheitlich von „Verkaufsflächen“ oder „jeweils maximal 10 %“ gesprochen werden. D.h.

Alternative 1:

... Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

Alternative 2:

... Zentrenrelevante Randsortimente sind auf jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.