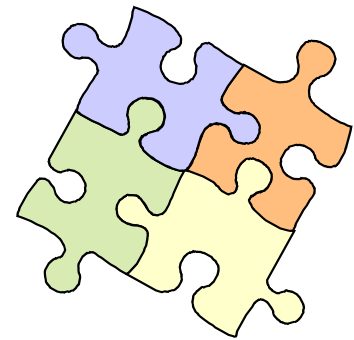
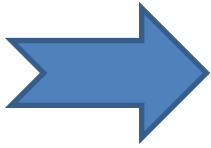


Aus verschiedenen Vorgaben, Gedanken, Ideen, Zielen, Erkenntnissen, vielen Arbeitsstunden und Planungsrunden entstehen die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ (Entwurf)**



**- Erläuterungen des Regelungsinhaltes der textlichen Festsetzungen anhand von Beispielen –**

Verstoß gegen raumordnungsrechtliche Vorgaben  
(Urteil VG Schleswig vom 14.03.2017)



Landesplanerisches Anpassungsverlangen

**Kurzfassung:**

1. *Für den Kernbereich des Ostseeparks ist unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Berücksichtigung der Bestandssituation ein Bebauungsplan mit folgenden Maßgaben aufzustellen und in Kraft zu setzen.*
  - a. *Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich auszuschließen. Berücksichtigt werden müssen die Sortimentsbereiche aus Schwentinental sowie der benachbarten zentralen Orte.*
  - b. *Erweiterungen bis zu 5% der Verkaufsfläche für den Bestand je Einzelhandelsbetrieb können zugelassen werden.*
  - c. *Zentrenrelevante Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können zugelassen werden (maximal 10% Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb)*
  - d. *Bei Gebäuden mit Leerstand ohne Bestandsschutz ist zentrenrelevanter Einzelhandel generell auszuschließen.*



Entwurf Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“

## Die Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ am Beispiel des Real-Marktes im Baugebiet SO 10.1

### I. Ist-Situation

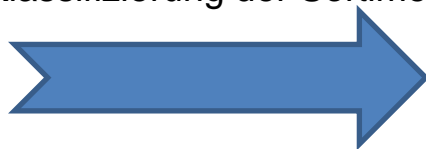
(aktuell genehmigter Bestand/tatsächliche Nutzung)

- Grundstücksgröße	= 36.824 m <sup>2</sup>
- genehmigte Gesamtverkaufsfläche	= 8.616 m <sup>2</sup>
- Tatsächliche Nutzung:	
<b>Auswirkungsrelevante Sortimente</b> (A-Sortimente)	= 8.026 m <sup>2</sup>
<b>Nicht auswirkungsrelevante Sortimente</b> (B-Sortimente)	= 590 m <sup>2</sup>

---

Mögliche Gesamtverkaufsfläche gemäß B-Plan = 9.047 m<sup>2</sup>

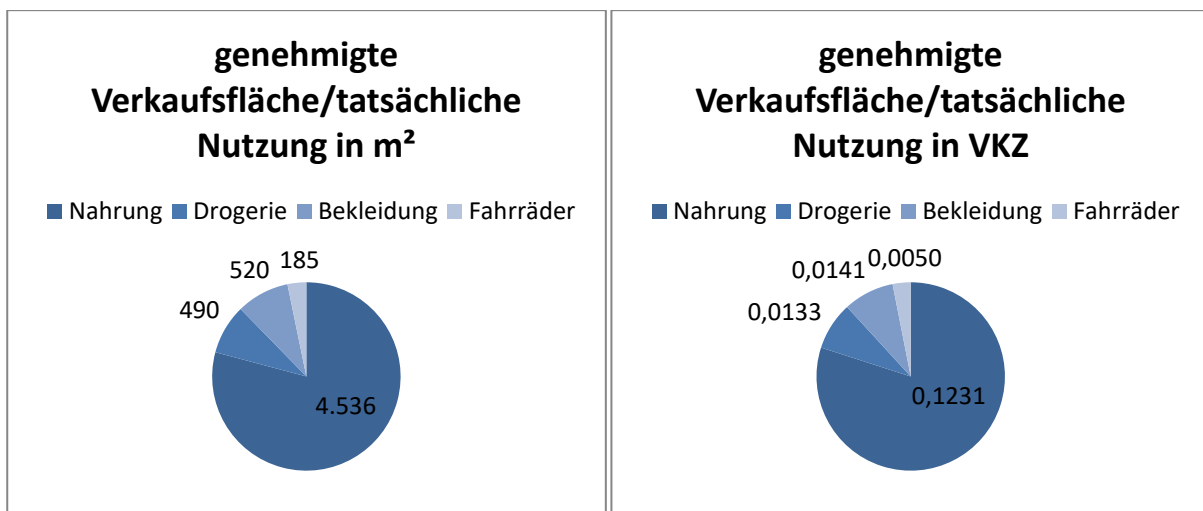
Die Klassifizierung der Sortimente ergibt sich aus der



„OSTSEEPARKLISTE“  
(siehe 1.1.6 der textlichen Festsetzungen)

### Verhältnis Verkaufsfläche / Verkaufsflächenzahl

Die nachfolgenden Diagramme stellen jeweils nur einen ausgewählten Sortimentsbereich des Real-Marktes dar und haben keinen Bezug zu den nachfolgenden Fällen.



Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

**Rechenbeispiel** für das Sortiment Nahrung:

$$4.536 : 36.824 = \text{VKZ } 0,1231$$

## II. Antrag auf Änderung des Bestandes (Baugenehmigung/tatsächliche Nutzung)



**Anwendung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 69  
„Kernbereich Ostseepark“**

---

### 1. Fall (Abriss und Neubau eines anderen Betriebes)

Antrag auf Abriss des Real-Marktes und Neuerrichtung eines anderen Einzelhandelsbetriebes (Aufhebung der bestehenden Baugenehmigung)



Alle im bisherigen Real-Markt vorhandenen Verkaufsflächen sind im B-Plan in dem Sondergebiet 10.1 + 5 % Erweiterung festgesetzt und können erneut realisiert werden ( $8.616 \text{ m}^2 + 5 \% = 9.047 \text{ m}^2$ ).



Durch Umwandlungs- und Umnutzungsprozesse können neue Sortimentsstrukturen entstehen.



Der jetzt bestehende Real-Markt könnte auf der Basis der B-Planfestsetzungen neu errichtet werden.

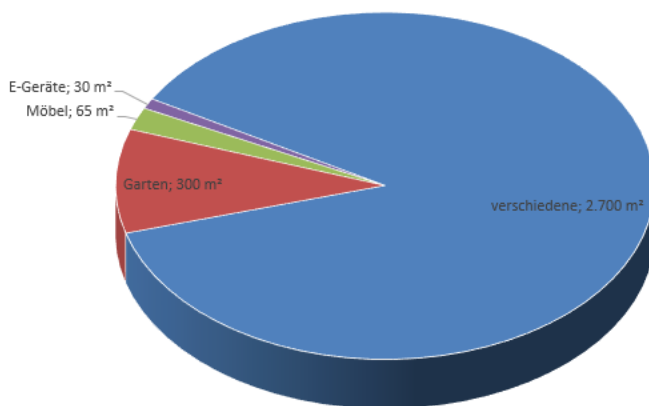
---

## 2. Fall (Umnutzung)

Antrag auf Teilsortimentsänderung mit Erhöhung der Verkaufsflächen über die im ersten Fall genannten Bedingungen für eine mögliche Vergrößerung hinaus wie folgt:

1. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Gartenbedarf um 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
2. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Haushaltselektrogroßgeräte um 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
3. Vergrößerung des nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Möbel inkl. Garten- und Küchenmöbel um 1.935 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

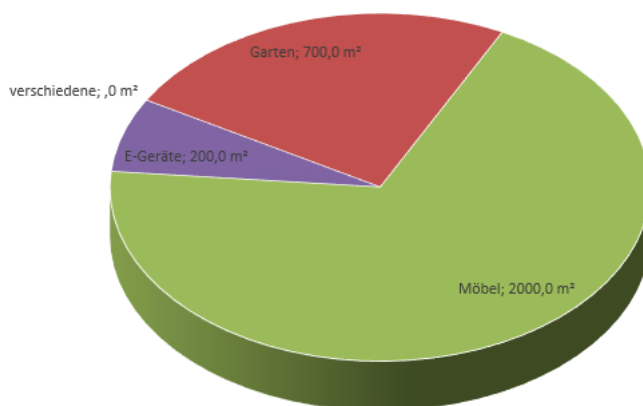
### Verkaufsflächen der Sortimente Ist-Zustand/Tatsächliche Nutzung



#### Sortiment „Verschiedene“:

- Bekleidung (520 m<sup>2</sup>),
- Fahrräder (185 m<sup>2</sup>),
- Drogerie (490 m<sup>2</sup>),
- Bild- und Tonträger (205 m<sup>2</sup>),
- Heimtextilien (140 m<sup>2</sup>),
- Haushaltswaren (540 m<sup>2</sup>),
- Elektrokleingeräte (200 m<sup>2</sup>)
- Spielwaren (420 m<sup>2</sup>).

### Flexibilisierung der Sortimentsstrukturen durch **Umnutzung** A-Sortimente in B-Sortimente/ B-Sortimente in andere B-Sortimente







Durch die Umnutzung von auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten in nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente kann unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebietes 10.1 und durch Minderung von Verkaufsflächen anderer Hauptsortimente diese Sortimentsumstrukturierung erfolgen.

siehe textliche Festsetzung



- 1.1.2.1 **Umnutzungen** von auswirkungsrelevanten in nicht auswirkungsrelevante Sortimente und von nicht auswirkungsrelevanten in andere nicht auswirkungsrelevante Sortimente sind bezogen auf das einzelne Sondergebiet SO 1 bis SO 24 zulässig
- bei gleichzeitiger Minderung anderer festgesetzter Verkaufsflächen und unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche
  - wenn die sortimentsbezogenen Zunahmen die nachstehend festgesetzten Verkaufsflächen insgesamt nicht überschreiten:
    - **Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) 800 m<sup>2</sup>,**
    - **Haushaltselektrogroßgeräte 200 m<sup>2</sup>,**
    - **Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel 2.000 m<sup>2</sup>,**
- (Dieses ist nur ein Auszug aus der Umnutzungstabelle !!)

### Anwendung der Festsetzungen auf den konkreten Fall:

1. Zulässige Gesamtverkaufsfläche = 9.047 m<sup>2</sup> (genehmigte Verkaufsfläche von 8.616 m<sup>2</sup> + 5 %)
2. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Gartenbedarf vergrößert sich von 300 m<sup>2</sup> auf insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 800 m<sup>2</sup> betragen.** 
3. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Haushaltselektrogroßgeräte vergrößert sich von 30 m<sup>2</sup> auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 200 m<sup>2</sup> betragen.** 
4. Nicht auswirkungsrelevantes Sortiment Möbel vergrößert sich von 65 m<sup>2</sup> auf insgesamt 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. **Die sortimentsbezogene Zunahme darf 2000 m<sup>2</sup> betragen.** 
5. Durch den Wegfall der Sortimente „Verschiedene“ verringert sich die Verkaufsfläche um 2.700 m<sup>2</sup>. Durch die Umnutzungen entstehen lediglich neue Verkaufsflächen von 2.505 m<sup>2</sup> (Gartenbedarf 400 m<sup>2</sup>, Haushaltselektrogroßgeräte 170 m<sup>2</sup>, Möbel 1.935 m<sup>2</sup>). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird eingehalten bzw. noch um 195 m<sup>2</sup> unterschritten. 



Die Vergrößerung der nicht auswirkungsrelevanten Sortimente Gartenbedarf, Haushaltselektrogroßgeräte und Möbel ist bei Belassung der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

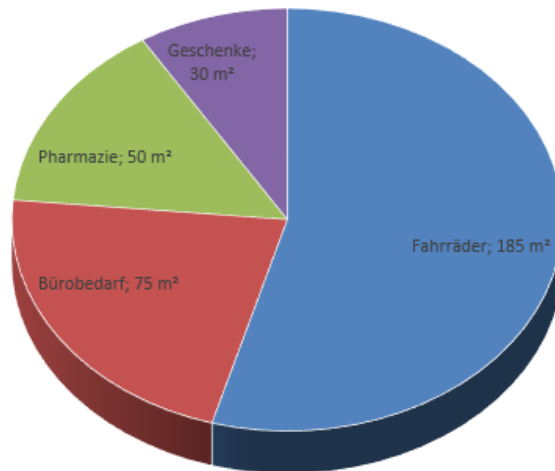
### Ergänzung der Festsetzung:

- *Überschreitung der genannten Größenordnungen (Entwicklungsspielräume für nicht auswirkungsrelevante Sortimente gemäß der Festsetzung 1.1.2.1) ist für eine Umnutzung unter Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auftreten.*
- *Umnutzungen in auswirkungsrelevante Sortimente sind unzulässig.*

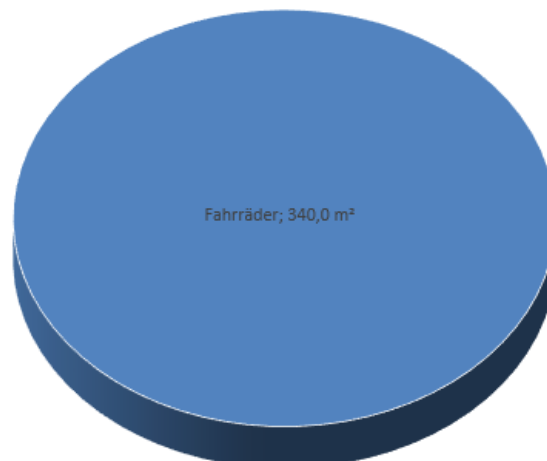
### 3. Fall (Umwandlung)

Antrag auf Änderung der Sortimentsstruktur für den Bereich der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Fahrräder, Bürobedarf, Pharmazie und Geschenkartikel mit dem Ziel, das Sortiment Fahrräder zu vergrößern.

### Verkaufsfläche der Sortimente Ist-Zustand/ tatsächliche Nutzung



### Flexibilisierung der Sortimentsstrukturen durch die B-Planfestsetzung Umwandlung von Haupt- in Randsortimente







Durch Verzicht auf die auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Bürobedarf, Geschenkartikel und Pharmazeutika ( Verkaufsfläche von zusammen **155 m<sup>2</sup>** ) ist es möglich, das auswirkungsrelevante bisherige Hauptsortiment Fahrräder in ein auswirkungsrelevantes Randsortiment Fahrräder umzuwandeln und auf 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vergrößern (**155 m<sup>2</sup>** + 185 m<sup>2</sup> (bisherige Verkaufsfläche Fahrräder) ).

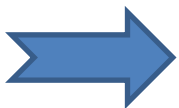
**siehe textliche Festsetzung**



- 1.1.5.2 Sind **auswirkungsrelevante Hauptsortimente** festgesetzt, sind
- 1.1.5.2.1 **auswirkungsrelevante Randsortimente** unter Anrechnung auf die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig; dabei darf ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsflächen nicht überschreiten. Beträgt die Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente 80 m<sup>2</sup> oder weniger, so gilt diese Beschränkung nicht (Bagatellgrenze)

### Anwendung der Festsetzungen auf den konkreten Fall:

1. Zulässige Gesamtverkaufsfläche = 9.047 m<sup>2</sup> (genehmigte Gesamtverkaufsfläche von 8.616 m<sup>2</sup> + 5 %)
2. Randsortimente dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen, also 904,70 m<sup>2</sup>. Das Sortiment Fahrräder beträgt nach der Umwandlung 340 m<sup>2</sup>. 
3. Achtung!!!! Ein einzelnes Randsortiment darf 4 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten; hier 362 m<sup>2</sup> (4% von 9.047 m<sup>2</sup>). 



- die beantragte Vergrößerung für das Sortiment Fahrräder ist durch Umwandlung des bisherigen auswirkungsrelevanten Hauptsortimentes Fahrräder in ein auswirkungsrelevantes Randsortiment zulässig.
- Weitere Umwandlungen von Haupt- in Randsortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von 904,70 m<sup>2</sup> (10 % von der Gesamtverkaufsfläche) möglich.



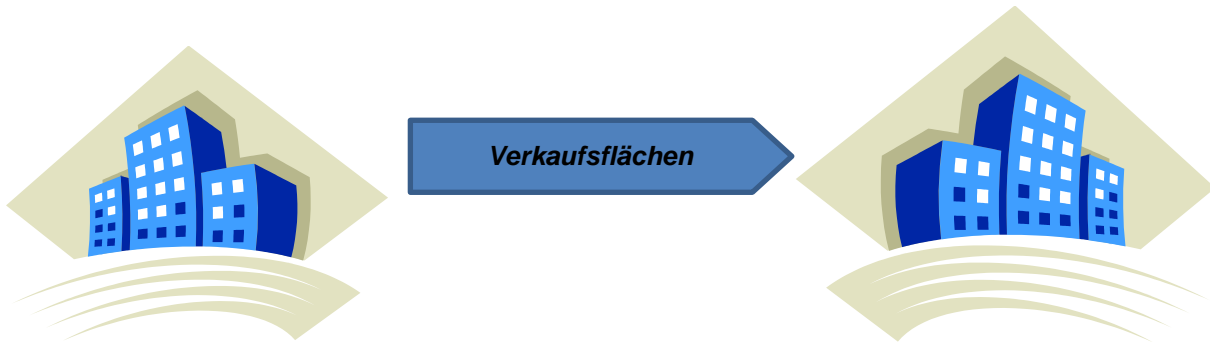
## Regelung bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

Sofern ein Einzelhandelsbetrieb ein **nicht auswirkungsrelevantes Hauptsortiment** hat gilt gemäß der Festsetzung 1.1.5.3.1



- *auswirkungsrelevante Randsortimente zulässig bis 10 % der Verkaufsfläche*
- *ein einzelnes Randsortiment darf 4 % nicht überschreiten*
- *Bagatellgrenze gilt ( 80 m<sup>2</sup>)*
- *funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptsortiment muss bestehen (zu prüfen von der Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren)*

### 4. Fall (Transferregelung)



#### **Festsetzung 1.1.4.1 Ausnahme!!!!**

- **Innerhalb eines Sondergebietes möglich**
- **Zwischen zwei Sondergebieten möglich**
- **Transfer von max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich**
- **abgebendes Grundstück verzichtet durch Baulast gesichert**
- **an Größe und Sortiment gebunden**
- **nur zulässige Verkaufsfläche ist abzugeben**
- **keine Weiterübertragung von transferierten Verkaufsflächen**

## 5. Fall (Vergrößerung von auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten)



Antrag auf Vergrößerung der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel von 4.536 m<sup>2</sup> auf 5.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Kleidung von 520 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dafür sollen die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Freilandpflanzen und Gartenbedarf (300 m<sup>2</sup>), Kfz-Teile und Zubehör (150 m<sup>2</sup>) entfallen.

*Textliche Festsetzung 1.2.11 (zusammengefasst)*


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


*Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2457 für die in der Festsetzung genannten Hauptsortimente unter Einschluss von Randsortimenten.*

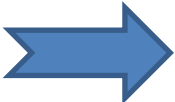
[Anmerkung: Die Verkaufsflächenzahl von 0,2457 entspricht in diesem Fall einer Verkaufsfläche von 9.047 m<sup>2</sup> (36.824 m<sup>2</sup> = Größe des Sondergebietes x 0,2457 (VKZ)].

1. Daraus ergibt sich, dass die Gesamtverkaufsfläche für das SO 10.1 maximal 9.047 m<sup>2</sup> betragen darf. Die beantragte Vergrößerung der Verkaufsfläche beträgt insgesamt 844 m<sup>2</sup>, dagegen entfallen durch den Verzicht auf die nicht auswirkungsrelevanten Sortimente Freilandpflanzen und Gartenbedarf sowie Kfz-Teile und Zubehör lediglich 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so dass das Vorhaben der Festsetzung 1.2.11 nicht entspricht, weil die festgesetzte und zulässige Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. 
2. Eine Umwandlung der auswirkungsrelevanten Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Kleidung in auswirkungsrelevante Randsortimente wie im Fall 1 kann auch nicht erfolgen, da ein Randsortiment nur bis zu 10 % der Verkaufsfläche/Verkaufsflächenzahl der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig ist und ein einzelnes Randsortiment 4 % der genannten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. 

### Bezogen auf den Fall:

10 % der Verkaufsfläche = 904,70 m<sup>2</sup>; Die Summe beider Sortimente ist schon jetzt wesentlich größer. 

4 % der genannten Gesamtverkaufsfläche = 361,88 m<sup>2</sup>; Jedes der beiden Sortimente ist schon jetzt wesentlich größer. 

 Die beantragte Vergrößerung für die auswirkungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/Genussmittel und Kleidung ist nicht zulässig.

