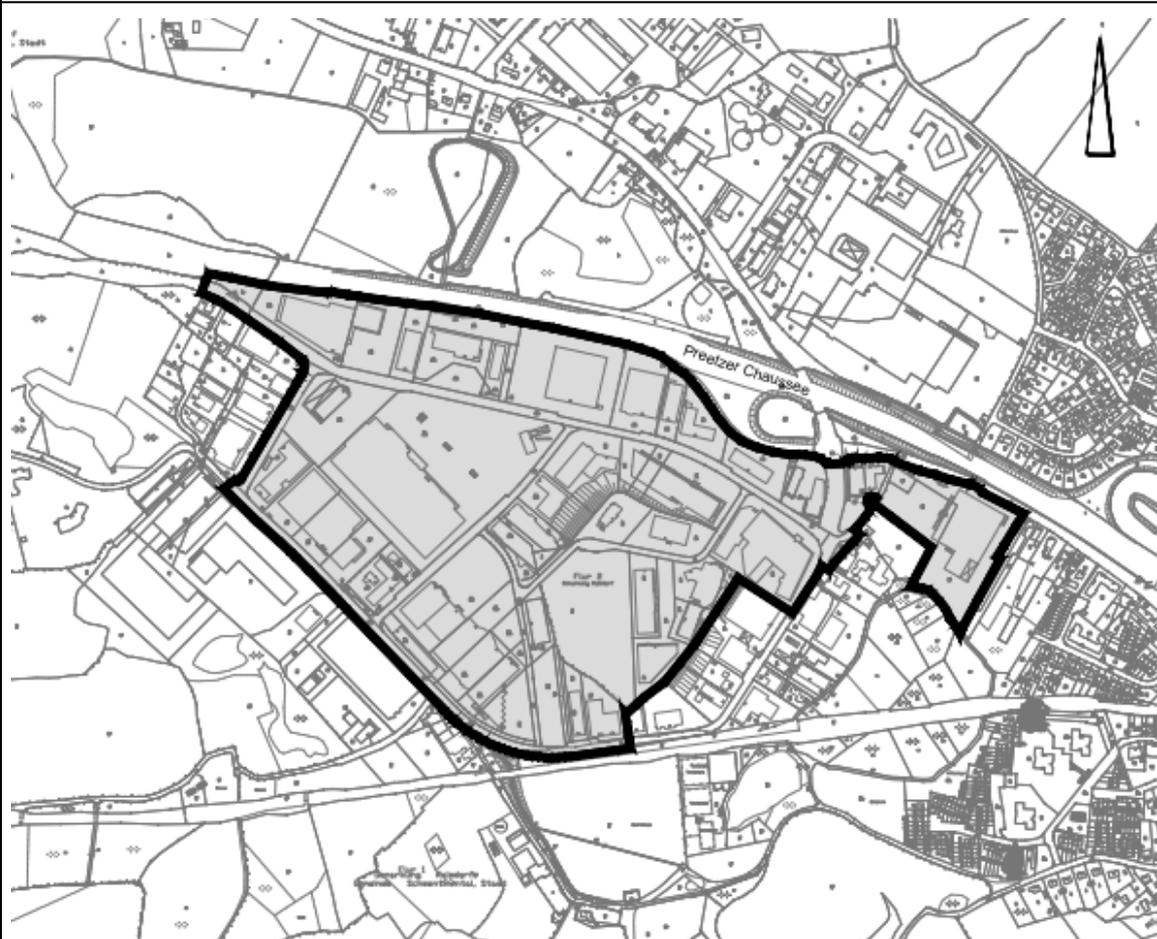


Stadt Schwentinal

Landkreis Plön

Bebauungsplan Nr. 69

„Kernbereich Ostseepark“



Begründung mit Umweltbericht

Entwurf 25.11.2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

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

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



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

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

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

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

Anlagen:

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

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass - Erfordernis der Planung

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

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

I Landesplanerisches Anpassungsverlangen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

chung - werden die Rahmenbedingungen für einzelhandelsbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen aufgezeigt.

Zusammenfassend lassen sich die Zielsetzungen der Planung wie folgt beschreiben:

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

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

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

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

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

Auf diesen Aspekt zielt der Schwerpunkt der Verträglichkeitsuntersuchung im Kern.

1.2 Planungsrahmenbedingungen

1.2.1 Rechtsgrundlagen

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

1.2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

1.2.3 Räumliche Planungen

1.2.3.1 Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein

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

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

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

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

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

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

1.2.3.2 Flächennutzungsplan

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

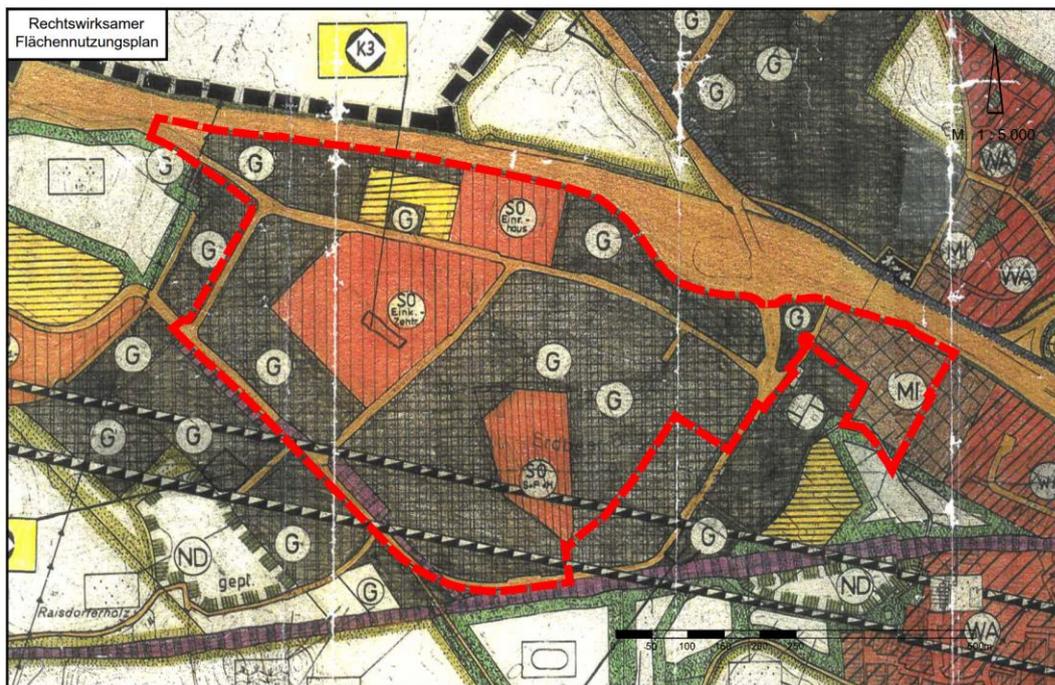


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 1986

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

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

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

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

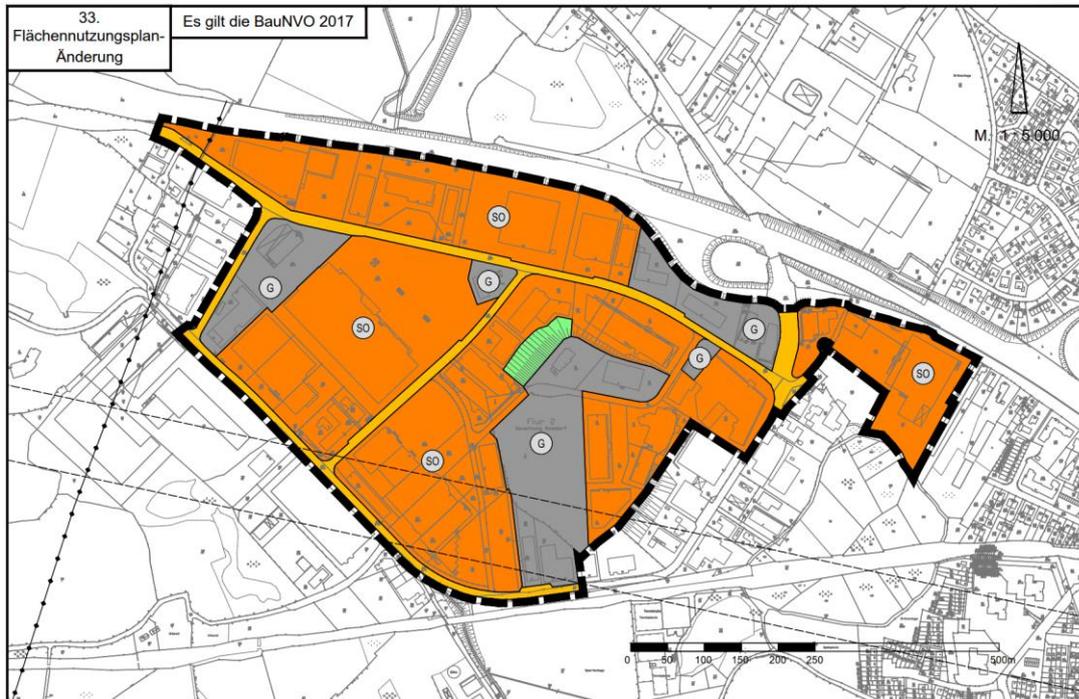


Abbildung 2: Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand November 2020

1.2.3.3 Landschaftsplan

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

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

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

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

Zu anderen Themenbereichen sind explizit keine Aussagen getroffen worden.

1.2.3.4 Bebauungspläne

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Raisdorf-West“

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Klausdorf/ Raisdorf“

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

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

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

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

1.2.4 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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



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

1.3 Methodik der Bearbeitung/Städtebaulicher Ansatz

1.3.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tatsächlich wird dieser Wert deutlich unterschritten werden:

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

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

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

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

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

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

1.3.2

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

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

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

2 Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier wiedergegebenen Inhalte geben den Informationstand zum Vorentwurf 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 Sortimentslis-

te, sog. "Schwentimenter Liste" einzubinden, "soweit dort alle relevanten Sortimentsbereiche - auch der benachbarten Zentralen Orte - erfasst sind" (Ziffer 1a).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Verkehrliche Belange

Die 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.

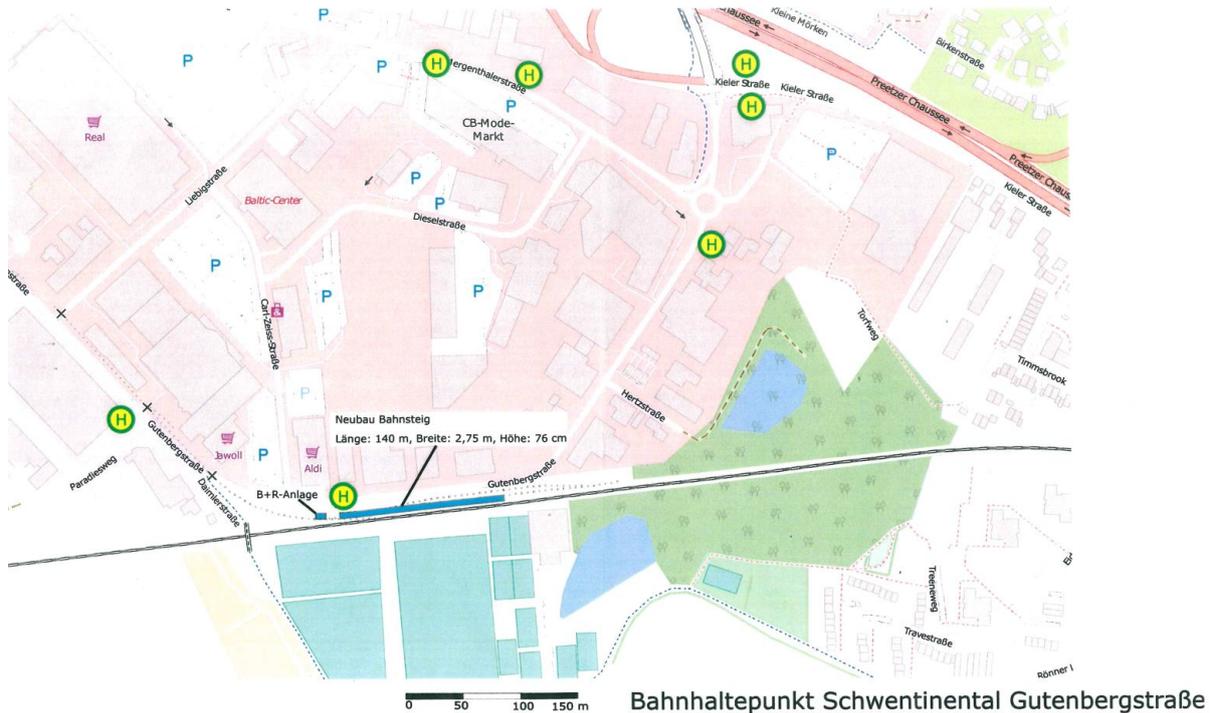


Abbildung 4: Lage neuer Bahnhalteneupunkt an der Gutenbergstraße, Quelle: Stadt Schwentinal Juli 2020

Der geplante neue Bahnhalteneupunkt „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 Bahnhalteneupunkt soll auch eine Bushalteneupstelle eingerichtet werden, die eine Anbindung über den Ortsteil Klausdorf bis nach Wellingdorf ermöglicht.

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

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

2.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz

Schallschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch großflächige Sondergebiete für den Einzelhandel, die ergänzenden Stellplatzflächen sowie den zugehörigen Fahrzeugbewegungen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im östlich angrenzenden Umgebungsbereich werden im Bestand durch die Nutzungen im Plangebiet belastet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bestandsorientiert über die Bundesstraße B 76 mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Im Rahmen der Aufstellung der nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplanentwürfe Nr. 57A-D wurde eine Schalluntersuchung erarbeitet⁴, die die zu erwartende Lärmeinwirkung auf den Ostseepark und auf sensible, angrenzende Flächennutzungen aufzeigt. Die gutachterlichen Aussagen von 2012 können in einem ersten Schritt aufgrund der fixen Randbedingungen (Straßenverkehr, Bestandsnutzungen) auf den aktuellen Entwurfsstand des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

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

Luftbelastungen

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

2.1.6 Bodenschutz / Abfallrecht / Bodendenkmalschutz

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

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

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

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

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

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

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

2.1.7 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes

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

2.1.8 Belange von Natur und Landschaft

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

2.1.8.1 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

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

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

Insgesamt liegen im Bestand folgende Flächenzuordnungen vor:

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

- noch unversiegelte Hangflächen auf rd. 20.200 m².

2.1.8.2 Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

2.1.8.3 Eingriffsregelung

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

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

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

2.1.8.4 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8.5 Natura 2000-Verträglichkeit

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

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

2.1.8.6 naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

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

2.1.8.7 Landschaftsplanung

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

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

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

2.1.9 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Ergebnisse des Schlussgutachtens

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

Das gewählte Vorgehen kann wie folgt zusammengefasst werden:

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

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

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

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

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

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

Insgesamt sollte das Vorgehen planungsrechtlich möglichst belastbar sein.

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

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

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

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

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

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

Für den B-Plan ergaben sich die folgenden Implikationen:

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

Der B-Plan entspricht dem Anpassungsverlangen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.0 Grundbegriffe und -regelungen der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

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

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

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

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

gleichzeitiger Begrenzung der Verkaufsfläche und Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen ermöglichen.

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

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

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

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

3.0.1 Begriffsbestimmungen dieses Bebauungsplans

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

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

3.0.1.1 Hauptsortimente / Randsortimente (1.0.1 der Festsetzungen)

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

3.0.1.1.1 Hauptsortimente

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

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

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

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

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

3.0.1.1.2 Auswirkungsrelevante Hauptsortimente

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

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

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

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

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

3.0.1.1.3 Nicht auswirkungsrelevante Hauptsortimente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.0.1.2 Randsortimente

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

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

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

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

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

3.0.1.2.1 Grundregelungen für Randsortimente

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

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

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

Vgl. die Bebauungsplanfestsetzungen Ziff. 1.1.5.2.1 und 1.1.5.3.1.

3.0.1.2.2 Randsortimente bei auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

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

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

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

3.0.1.2.3 Randsortimente bei nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimenten

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

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

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

3.0.1.3 Auswirkungs-/nicht auswirkungsrelevante Sortimente

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

3.0.1.4 Verkaufsflächenzahl (VKZ)

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

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

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

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

3.0.1.5 Umnutzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

3.0.1.6 Umwandlung

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

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

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

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

3.0.1.7 Aktionsware

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

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

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

3.0.1.8 Ausnahmsweise: Transferregelung Verkaufsflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Allgemeine Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete (SO)

(1.1 der textlichen Festsetzung)

3.1.1 Zulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

3.1.2 Umnutzungen (Ziff. 1.1.2 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

3.1.3 Unzulässige Nutzungen (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

3.1.4 Ausnahme Transferregelungen Verkaufsflächen (Ziff. 1.1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

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

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

3.1.6 Sortimentsliste Ostseepark (Ziff. 1.1.6 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt 11.601 m².

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

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

Die genehmigte Gesamtverkaufsflächengröße beträgt somit 2.469 m².

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

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

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 795 m².

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.961 m².

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

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0573,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1432,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0716,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0072,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0286,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0143.

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

Dieses Sondergebiet an der Gutenbergstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine Flächengröße von 13.958 m² und ist Standort eines Möbelmitnahmemarktes (6.147 m²). Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt in der Bestandserhebung 6.068 m², die genehmigte Verkaufsfläche hier dahingegen 6.147 m², so dass eine ungenutzte Fläche von 79 m² vorhanden ist.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.454 m².

3.2.11 Sondergebiet SO 10.1 „Einkaufszentrum/ großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Real) (Ziff. 1.2.11 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

- A8 Bild- und Tonträger/ Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0058,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0057,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0053,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0043,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0040,
- A30 Sportartikel inkl. Sportgroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A3 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0021,
- A6 Zeitungen/ Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A11 Bücher/ Antiquariat mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0016,
- A4 Pharmazeutika mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0014,
- A5 Schnittblumen, Floristik, Topfblumen für den Innenbereich mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0007,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0009,
- A9 Bilder, Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0003.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0543,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0027,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0109,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0054.

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

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 36.835 m² und ist Standort eines Einkaufszentrums mit einem Verbrauchermarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 8.466 m² sowie kleineren Shops (150 m²). Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.616 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.047 m².

In der Ausweisung des geltenden Flächennutzungsplans ist der Real-Markt bereits als „Einkaufszentrum“ benannt.

3.2.12 Sondergebiet SO 10.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Kabs-Möbel) (Ziff. 1.2.12 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1535,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3837,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1918,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0192,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0767,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0384.

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

Dieses Sondergebiet an der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 5.213 m² und ist Standort eines Möbelfachmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche des Marktes beträgt 3.870 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 4.064 m².

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

3.2.13 Sondergebiet SO 11 „Großflächiger Einzelhandel/ Baufachmarkt“ (derzeit Matratzen-Concord, Laminat- und Parketthaus) (Ziff. 1.2.13 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1963,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1570,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1571,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0393,
- B12 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 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,2268.

Dieses Sondergebiet an der Liebigstraße im südlichen Bereich des Plangebietes hat eine Flächengröße von 5.093 m² und ist Standort eines Matratzenfachmarktes (400 m²) sowie Fachhandels für Raumausstattung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 700 m². Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.100 m². Von der Verkaufsfläche des Raumausstatters sind nur 550 m² realisiert.

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.155 m².

3.2.14 (nicht vergeben, Ziff. 1.2.14 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die auf dieser bisher als SO ausgewiesenen Fläche bestehende Tankstelle wird als Gewerbegebiet festgesetzt (GE 8).

Sondergebiete SO 13.1 - SO 13.5 (Ziff. 1.2.15 – 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung):

Diese Sondergebiete an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes ist Standort mehrerer Fachmärkte, die einzelnen Sondergebieten zugeordnet werden. SO 13.1 Fachmarkt Möbel (VKF 1.429 m²), SO 13.2 Bekleidungsfachmarkt (VK 1.300 m²), SO 13.3 Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt (VK 3.560 m²), SO 13.4 Zoofachmarkt (VK 1.200 m²) und SO 13.5 Sonderpostenmarkt (VK 3.798 m²).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 11.287 m². Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 11.851 m².

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurden für jede abgrenzbare Fläche die Einzelsondergebiete SO 13.1 bis SO 13.6 festgesetzt.

3.2.15 Sondergebiet SO 13.1 „Großflächiger Einzelhandel/ Möbelfachmarkt“ (derzeit Dänisches Bettenlager) (Ziff. 1.2.15 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

3.2.16 Sondergebiet SO 13.2 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt“ (derzeit S.Oliver) (Ziff. 1.2.16 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

3.2.17 Sondergebiet SO 13.3 „Großflächiger Einzelhandel/ Bekleidungsfachmarkt/ Schuhfachmarkt“ (derzeit TK-Maxx, Siemes Schuhcenter) (Ziff. 1.2.17 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0799,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1997,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0999,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0100,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0399,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0200.

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

3.2.18 Sondergebiet SO 13.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Zoofachmarkt“ (derzeit Futterhaus) (Ziff. 1.2.18 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,

- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2310,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5775,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2888,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0289,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1155,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0578.

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

3.2.19 Sondergebiet SO 13.5 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenmarkt“ (derzeit Jawoll) (Ziff. 1.2.19 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1527,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0862,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0616,
- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0542,
- A19 Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A2/A23 Drogerie/Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0271,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0197,
- A15 Fahrräder und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0074,
- A3 Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0049,
- A9 Bilder u. Rahmen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0025.

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,

- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4690,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0235,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0938,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469.

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

3.2.20 Sondergebiet SO 13.6 „Großflächiger Einzelhandel/ Fahrradfachmarkt“ (derzeit Mega-Bike) (Ziff. 1.2.20 der Bebauungsplanfestsetzungen)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3929,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,

- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3927,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1965,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9823,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4912,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0491,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,01965,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0982.

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

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.036 m² und ist Standort eines Fahrradfachmarktes mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.575 m².

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

3.2.21 Sondergebiet SO 14 „Großflächiger Einzelhandel/ Lebensmittel“ (derzeit Aldi) (Ziff. 1.2.21 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1637,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4092,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2046,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0205,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0818,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0409.

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

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße hat eine Flächengröße von 4.887 m² und ist Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes. Die genehmigte Verkaufsfläche für den Lebensmittelfachmarkt beträgt 1.200 m².

Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.260 m².

3.2.22 Sondergebiet SO 15 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit O2, Tchibo, Depot) (Ziff. 1.2.22 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1035,
- A17 Geschenkartikel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1638,
- A18 Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0295,
- A22 Kommunikationselektronik mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0276,
- A19 Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0221,
- A21 Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0110,
- A1 Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Tabak- und Reformwaren sowie Lebensmittelhandwerk, aber ohne Getränke in Getränkemärkten) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0092,
- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A29 Spielwaren, Bastelartikel, Hobbybedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0037,
- A20 Haushaltselektrokleingeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018,
- A31 Uhren/ Schmuck/ Silberwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0018.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2805,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,

- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,7013
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3506,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0351,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1403,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0701.

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

Dieses Sondergebiet an der Carl-Zeiss-Straße am südlichen Rand des Plangebietes hat eine Flächengröße von 2.852 m² und ist Standort mehrerer Fachgeschäfte und Shops im Bereich Telekommunikation, Dekoration und Kaffeeverkauf mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.026 m².

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.077 m².

Dieser Kombistandort dient auch der Versorgung des Standortes sowie der umliegenden Siedlungsbereiche von Schwentimental.

Sondergebiete SO 16.1 - 16.4 (Ziff. 1.2.23 bis 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung):

Dieses Sondergebiet SO 16 an der Dieselstraße am östlichen Rand des Plangebietes wurde in vier separate Sondergebiete unterteilt. Im SO 16.1 besteht ein Möbelfachmarkt sowie Fachmarkt für Bastelartikel (VKF 1.858 m²); im SO 16.2 ein Sonderpostenmarkt (VKF 788 m²); im SO 16.3 Spielwarenfachmarkt (VKF 1.295 m²) und im SO 16.4 ein Sonderpostenbaumarkt, Küchenstudio sowie Fachmarkt Handarbeiten/Stoffe (VKF 2.046 m²).

Die Gesamtverkaufsfläche über alle Teilflächen beträgt 5.987 m². Bei einer zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche von + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 6.286 m². Da Nutzungen einzelnen Gebäuden bzw. Parzellen zugeordnet werden konnten, wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Aufteilung in vier eigenständige Sondergebiete vorgesehen.

3.2.23 Sondergebiet SO 16.1 „Großflächiger Einzelhandel/Möbelfachmarkt/ Bastelfachmarkt“ (derzeit HMC Möbel, Kunst und Kreativ) (Ziff. 1.2.23 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

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

3.2.24 Sondergebiet SO 16.2 „Großflächiger Einzelhandel/Sonderpostenmarkt (derzeit TEDI) (Ziff. 1.2.24 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,3640,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,9099,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,4550,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0455,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1820,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0910.

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

3.2.25 Sondergebiet SO 16.3 „Großflächiger Einzelhandel/Spielwarenfachmarkt“ (derzeit Spiele Wagner) (Ziff. 1.2.25 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2047,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5116,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2558,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0256,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1023,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0512.

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

3.2.26 Sondergebiet SO 16.4 „Großflächiger Einzelhandel/ Sonderpostenbaumarkt/ Küchenstudio/Stoffe“ (derzeit Sonderpreis Baumarkt, Stoffe) (Ziff. 1.2.26 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

- A32 Stoffe, Wolle und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0773,

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1566,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1253,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0313,
- B12 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 m² Gesamtverkaufsfläche. Das entspricht einer Verkaufsflächenzahl von 0,3364.

3.2.27 Sondergebiet SO 17 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Media Markt, Big Deal, Bo-Design) (Ziff. 1.2.27 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,

- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0669,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1672,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0836,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0084,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0334,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0167.

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

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße am östlichen Gebietsrand hat eine Flächengröße von 11.962 m² und ist Standort eines Elektronikfachmarktes, eines Bekleidungsfachmarktes und einem Möbelfachmarkt mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.356 m².

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Möbel-Gartenfachmarkt beträgt 1.900 m². Die genehmigte Verkaufsfläche des Elektronikfachmarktes beträgt 2.900 m², die des Möbel-Gartenfachmarktes 1.900 m².

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 5.624 m².

3.2.28 (nicht vergeben - Ziff. 1.2.28 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Das auf dieser Fläche bestehende Fitness-Studio wird Gegenstand einer Gewerbegebietsfestsetzung (GE 9).

3.2.29 Sondergebiet SO 19 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Vodafone, CB-Modemarkt, Hess-Schuhe, Intersport-Voswinkel) (Ziff. 1.2.29 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0645,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B12 Haushaltselektro Großgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1612,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0806,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,

- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0081,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0322,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0161.

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

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße hat eine Flächengröße von 12.410 m² und ist Standort mehrerer Fachmärkte im Bereich Telekommunikation, Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.318 m². In dieser Gesamtverkaufsfläche sind die Nutzungen Schuhe, Telekommunikation und Sportartikel enthalten mit einer ermittelten Verkaufsfläche von 6.891 m², so dass sich ein Leerstand von 427 m² ergibt. **Dieser Leerstand wird dem Sortiment A7 zugeordnet.**

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 7.684 m².

Sondergebiete SO 20.1 und 20.2 (Ziff. 1.2.30 und 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung):

Diese Sondergebiete südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Bekleidung und Schuhe. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.702 m². Im weiteren Verfahren wurde dieses Sondergebiet aufgeteilt.

Die genehmigte VKF für den Bekleidungsfachmarkt (SO 20.1) beträgt 1.010 m². Die genehmigte VKF für den Schuhfachmarkt (SO 20.2) beträgt 692 m², die realisierte VK 750 m². Somit bestehen 58 m² Verkaufsfläche, die rechnerisch vorhanden sind. Diese Differenz kann auch aufgrund der Ladenaufteilung zu Messungenauigkeiten geführt haben.

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.849 m².

3.2.30 Sondergebiet SO 20.1 „Großflächiger Einzelhandel Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Takko) (Ziff. 1.2.30 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2345,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1876,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0469,

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

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

3.2.31 Sondergebiet SO 20.2 „Großflächiger Einzelhandel/Schuhfachmarkt (derzeit Deichmann) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5464,

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

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

3.2.32 Sondergebiet SO 21 „Einkaufszentrum/ Bekleidungsfachmärkte“ (derzeit Gerry Weber, T-Punkt-) (Ziff. 1.2.31 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

- A7 Bekleidung, Wäsche/ Miederwaren mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1602,
- A22 Kommunikationselektronik/Computer mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0610,

- A28 Schuhe, Lederwaren, (inkl. Koffer, Taschen, Schulranzen) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0076
- B16 Kinderwagen/ -sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0625.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

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

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

Dieses Sondergebiet südlich der Mergenthaler Straße im zentralen Bereich des Plangebietes ist Standort dreier Fachmärkte im Bereich Telekommunikation und Bekleidung sowie eines

Leerstandes, für den eine Genehmigung für einen Sanitärfachmarkt für Fliesen und Bäder erteilt wurde. Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 961 m².

Die genehmigte Verkaufsfläche für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 420 m², für den Fachmarkt Telekommunikation 160 m². **In der Zwischenzeit wurde eine Genehmigung für die Nutzung eines Babyfachmarktes mit 184 m² erteilt, die in die Planungsfestsetzungen einfließt.**

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 802 m².

3.2.33 Sondergebiet SO 22 „Einkaufszentrum/ Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Baltic-Center) (Ziff. 1.2.33 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Für die nicht auswirkungsrelevanten Hauptsortimente gelten die folgenden Obergrenzen:

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1130,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2822,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1412,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0141,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0565,
- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0282.

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

Dieses Sondergebiet östlich der Liebigstraße hat eine Flächengröße von 7.082 m² und ist Standort eines Einkaufszentrums (Baltic-Center) mit mehreren Fachmärkten im Bereich Bekleidung sowie Möbel. Zudem befinden sich im Gebiet gastronomische Einrichtungen, ein Frisör sowie ein Sonnenstudio.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.404 m². Die genehmigte VK für den Bekleidungsfachmarkt beträgt 1.750 m², die realisierte VK 1.733 m² (-17 m²).

Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.824 m².

3.2.34 Sondergebiet SO 23 „Großflächiger Einzelhandel“ (derzeit Orion, K+M Computer) (Ziff. 1.2.34 der Bebauungsplanfestsetzung)

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

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

Im Übrigen gelten die allgemeinen Festsetzungen nach Ziff. 1.1.

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

- B1 Baustoffe/ Bauelemente mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B2 Bad- und Sanitärbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B3 Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B4 Fliesen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B5 Boote und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B6 Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B7 Campingartikel/ Caravanzubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B8 Eisenwaren/ Beschläge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B9 Farben/Lacke/Tapeten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B10 Freilandpflanzen und Gartenbedarf (inkl. Pflanzgefäße) mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2230,
- B11 Getränke in Getränkemärkten mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B12 Haushaltselektrogroßgeräte mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B13 Heizungen/Kamine/Kachelöfen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,
- B14 Holz mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B15 Installationsmaterial mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B16 Kinderwagen/-sitze mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B17 Kfz-Teile und Zubehör mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B18 Lampen/ Leuchten/ Beleuchtungskörper mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B19 Matratzen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B20 Maschinen/ Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B21 Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,5574,
- B22 motorisierte Fahrzeuge mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,2787,
- B23 Motorradbedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B24 Nähmaschinen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0279,
- B25 Rolläden und Markisen mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,1115,

- B26 Teppiche mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557,
- B27 Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,0557.

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

Dieses Sondergebiet östlich der Klausdorfer Straße am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist Standort zweier Fachmärkte im Bereich Erotik und Telekommunikation sowie eines Imbisses.

Die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beträgt 530 m². Bei der zulässigen Anpassung der genehmigten Verkaufsfläche um + 5 % entspricht das einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 557 m².

3.3 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete (Ziff. 1.3 der Bebauungsplanfestsetzungen)

3.3.1 (1.3.1) Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO

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

3.3.2 (1.3.2) Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Verkaufsflächen im räumlichen Zusammenhang mit handwerklichen oder gewerblichen Dienstleistungen (eigenproduzierte oder vertriebene Ware), soweit die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. (1.3.3) Unzulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe aller Art, soweit diese nicht nach 1.3.1 allgemein oder nach 1.3.2 ausnahmsweise zulässig sind,
- die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- die unter 1.1.3.1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist zurückzuführen auf die Vermeidung von Immissionskonflikten mit den unterschiedlichen Formen von „Betriebswohnen“. Das hohe Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet sowie die im größeren Umfang bestehende gewerbliche Stellplatzanlagen sind dazu der Anlass. Weiterhin ist zu vermeiden, dass gewerbliche Entwicklungen bzw. Umnutzungen in Betriebe mit einem höheren Emissionsprofil blockiert werden.

Zur Umsetzung des Landesplanerischen Anpassungsverlangens und zur Absicherung des Einzelhandelsstandortes des Ostseeparks wurden umfangreiche Festsetzungen zum Einzelhandel – auch großflächiger Art – getroffen. In Ergänzung der Festsetzungen zu Ziffer 1.2 werden zudem Aussagen zum Handel in Gewerbebetrieben aller Art getroffen. Die wiederholte

Nennung in Ziffer 1.3.1. erfolgt zur Verdeutlichung und Klarstellung der gewünschten Planungsziele.

Die zulässigen Flächen für den Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete sind stark eingeschränkt auf den mit dem entsprechenden Handel verbundenen räumlichen Zusammenhang. Das verhindert zum einen eine schleichende Vergrößerung der Verkaufsflächen, z.B. in Autohäusern (Autopflegeprodukte etc.); ermöglicht aber andererseits die Abrundung der Produktpaletten ohne den stationären Fachhandel negativ zu beeinflussen.

Zur Absicherung des Planungszieles des Einzelhandels und Handels werden die Vergnügungsstätten und thematisch benachbarte Nutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzungen vermeiden, dass Gebäude durch ihr äußeres Erscheinungsbild (abgeklebte verdunkelnde Scheiben) und ausgeübte Nutzungen eine negative Beeinflussung der Umgebung bewirken und den Trading-Down-Effekt von sensiblen Einzelhandelsbereichen verstärken.

3.4 Nebenanlagen (Ziff. 1.4 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylone/-türme, Fahnenmaste, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände/Gaststätte, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Flächen- oder Mengenbegrenzung ist zunächst, **mit Ausnahme hoher, raumwirkender Anlagen, nicht vorgesehen. Deshalb wird für diese Werbeanlagen von 5-15 m Höhe festgesetzt, dass ausnahmsweise je Sondergebiet nur ein Werbepylon/ Werbeturm zulässig ist.**

Die maximale Höhe von Werbepylone/-türmen und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Fahrbahnen festgesetzt. Die Begrenzung sowohl der Anzahl als auch die Höhe der möglichen Werbepylone reguliert die vertikalen Strukturen im Plangebiet.

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

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

Einzelhandelsbetriebe benötigen größere Flächen für die Errichtung von Gebäuden, für Lagerflächen sowie für zugeordnete Stellplatzflächen. In den Sondergebieten wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das ermöglicht die planungsrechtliche Absicherung der Hochbauflächen.

Gemäß § 19 (4) 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

In dem Sonstigen Sondergebieten SO 1 wird gemäß § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15,00 m und im SO 9 eine maximale Gebäudeoberkante von 22,00 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 3 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthalerstraße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 9 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).

In den Sonstigen Sondergebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.

Die Höhenfestsetzungen der Nebenanlagen wurden bereits unter 3.4 abgehandelt.

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

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

Pflanzlisten , beispielhafte Aufzählung

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

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

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt der wesentlichen Grünstrukturen sowohl flächiger Art als auch der Einzelbäume vor Ort. Zugleich werden die Auswirkungen auf das Kleinklima, den Biotopverbund sowie die Wasserretention dauerhaft erhalten.

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern den bestehenden schutzwürdigen Nutzungen die Einhaltung der gesetzlichen Orientierungswerte bei gleichzeitiger Sicherung der Bestandsnutzungen.

3.8 Hinweise und Begriffserläuterungen (Ziff. 1.8 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Die Planhinweise sowie die Erläuterungen hierzu dienen dem besseren Verständnis der verwendeten Begrifflichkeiten in dieser Planbegründung und geben Hinweise auf möglicherweise zu betrachtende Belange (Bodenschutz und Kampfmittel). Diese werden im Verfahren abgefragt und falls erforderlich in den Planunterlagen ergänzt.

1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vor-

sicht auszuführen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. DIN-Normen

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

4. Versorgungsleitungen

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

5. Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

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

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

6. Richtfunktrasse Radaranlage Brekendorf

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

7. Bahntrasse / Schutzanweisungen

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

8. Einzelhandelsbetrieb

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

3.9 Nachrichtliche Übernahmen (Ziff. 1.9 der Bebauungsplanfestsetzungen)

Hochspannungsleitung

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

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

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

4 Ergänzende Angaben

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Angabe der städtebaulichen Daten erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und gibt die Flächengrößen der Flurstücke aus den Baugenehmigungen sowie den Flurkarten wieder.

	Flächen LandCad	Flächenangaben Stadt
Gesamtgröße	347.066 m²	
Sonstiges Sondergebiet SO 1	16.018 m ²	16.064 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	3.306 m ²	3.308 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 3	8.498 m ²	13.301 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 4.1	3.319 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 4.2	1.474 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 5	15.882 m ²	15.900 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 6	6.649 m ²	6.655 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 7	2.499 m ²	2.500 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 8	16.075 m ²	19.141 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 9	13.958 m ²	13.968 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 10.1	36.835 m ²	44.665 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 10.2	5.213 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 11	5.093 m ²	5.095 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 12	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.1	6.776 m ²	12.314 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.2	5.528 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 13.3	10.008 m ²	10.015 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.4	3.463 m ²	3.466 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.5	4.264 m ²	5.232 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 13.6	2.036 m ²	2.037 m ²

Sonstiges Sondergebiet SO 14	4.887 m ²	4.890 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 15	2.852 m ²	2.854 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.1	4.330 m ²	4.689 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.2	2.198 m ²	2.846 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.3	3.909 m ²	3.911 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 16.4	6.387 m ²	6.392 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 17	11.962 m ²	13.392 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 18	Nicht vergeben	
Sonstiges Sondergebiet SO 19	12.410 m ²	12.419 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 20.1	4.264 m ²	8.053 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 20.2	1.830 m ²	
Sonstiges Sondergebiet SO 21	2.753 m ²	4.673 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 22	7.082 m ²	7.086 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 23	3.588 m ²	3.581 m ²
Gewerbegebiet GE 1	8.618 m ²	
Gewerbegebiet GE 2	3.156 m ²	
Gewerbegebiet GE 3	762 m ²	
Gewerbegebiet GE 4	14.670 m ²	
Gewerbegebiet GE 5	8.196 m ²	
Gewerbegebiet GE 6	6.384 m ²	
Gewerbegebiet GE 7	9.285 m ²	
Gewerbegebiet GE 8	2.584 m ²	
Gewerbegebiet GE 9	1.428 m ²	
Straße:	37.699 m ²	
Grün Privat/Erhalt:	18.134 m ²	
Versorgungsanlage	28 m ²	

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen, wesentliche Flächenerweiterungen werden durch die Planung nicht vorbereitet. sind nicht Durch die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Schwentimental sowie die bestehenden Nutzungen als Gewerbepark ist grundsätzlich ein Anschluss an alle technischen Medien der Ver- und Entsorgung gegeben.

Inwieweit die Oberflächenentwässerung bei einer Bebauung von Teilen des „Erbeerberges“ mit dem vorhandenen Entwässerungsnetz leistbar ist, wird noch im weiteren Verfahren geklärt.

4.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den	
Veränderungssperre	
Beschluss über den Vorentwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB sowie Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durch	

den	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durch den	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Gleichzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ als Anlage beigefügt.

Schwentinal, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „Kernbereich Ostseepark“ wird die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele verfolgt, die sich aus dem landesplanerischen Anpassungsverlangen des Landes Schleswig-Holstein ergeben. Kernaussagen des landesplanerischen Anpassungsverlangens beziehen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Schwentinentaler Liste.

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Kernbereich Ostseepark“ verfolgten städtebaulichen Ziele wurde im Februar 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet stellt sich als ein weitgehend bebauter Bereich mit unterschiedlich großen und ausgerichteten Einzelhandels- und Versorgungsbetrieben dar. Die Erschließung ist durch das bestehende Straßennetz mit der Mergenthalerstraße und der Gutenbergstraße als Haupterschließung und der Liebigstraße, Dieselstraße und Carl-Zeiss-Straße gesichert. Im Norden begrenzt die Bundesstraße 76 das Plangebiet.

Während der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut und erschlossen ist, wird auf dem noch unbebauten Gelände östlich der Carl-Zeiss-Straße und südlich Dieselstraße, dem sogenannten Erdbeerberg, auf den unteren, westlichen Abschnitten eine Gewerbenutzung vorbereitet. Diese Fläche ist teilweise bereits als Stellplatz und Zufahrt versiegelt, aber der östliche Bereich liegt brach und es hat sich entsprechend eine halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt, zunehmend verbuschend. Die übrigen unverbauten und brachliegenden Freiflächen des Erdbeerberges sowie die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 34,70 ha. Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

Gesamtgröße	347.066 m²
Gewerbegebiete (GE 1 – GE 9)	52.487 m ²

Sondergebiet (SO 1 – SO 23)	246.112 m ²
Straßenverkehrsflächen	37.699 m ²
Grünflächen	18.134 m ²
Versorgungsanlage	28 m ²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1 Abs. 5 BauGB

Der Ostseepark ist als Versorgungszentrum Einzelhandel nach § 34 BauGB planungsrechtlich entwickelt worden. Es handelt sich um einen bereits großflächig versiegelten und bebauten Bereich mit großflächigen Einzelhandelsgebäuden und zugeordneten Stellplatzflächen. Gliedernde Grünbestände sind nur untergeordnet ausgeprägt und umfassen vor allem rückwärtige Bereiche, während ansonsten überwiegend einzelne Laubbäume die Stellplätze und Straßen säumen. Zusammenhängende, unverbaute Grünflächen sind auf dem Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und mit dem sogenannten Erdbeerberg vorhanden.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan den geänderten Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst. Auch ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Teilfläche des Erdbeerberges als Sonderbaufläche dargestellt, die aber noch überwiegend unverbaut ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ...

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt, außerdem befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend Wohnnutzungen an der B 76, die zu berücksichtigen sind.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen zu früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle die Bundesstraße im Norden benennt.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auch planungsrelevante sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... § 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht tangiert. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden (s.u.).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Diesem Grundsatz kommt die Stadt Schwentimental durch die Planung innerhalb des Ostseeparks nach. Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und vollflächig als Baufläche im FNP dargestellt. Doch werden im Bereich des Erdbeerberges auch bisher unversiegelte Flächen in die Planung einbezogen, so dass zum einen Biotop- und Lebensraumverluste und zum anderen Bodenversiegelungen vorbereitet werden. Diese sind in die Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts gemäß §34 BauGB einzustellen, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffe sowie Ausgleichsmaßnahmen werden dementsprechend geprüft. Landwirtschaftlich als Wald bzw. für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. § 1 a Abs. 5 BauGB

Als Maßnahmen zur Beachtung des Klimaschutzes und zur Anpassung der Planung an die Folgen des Klimawandels wird der Erhalt klimarelevanter Strukturen innerhalb des insgesamt bereits erschlossenen und bebauten Ostseeparks geprüft. So werden die Gehölzbestände auf der Böschung nördlich der Dieselstraße als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich des Erdbeerberges die nördlichen, östlichen und südlichen Gehölz- und Saumbestände erhalten und als Grünfläche ausgewiesen.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der Bestandssituation mit den großflächigen Baukörpern und bestehenden Versiegelungen und der Zielvorgaben eines Sonder- und Gewerbegebietes nicht vorgesehen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
 - 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
 - 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*
- § 1 Abs. 1 BNatSchG*

Mit der vorliegenden Planung werden in weiten Teilen des Ostseeparks die auf Grundlage des § 34 BauGB entstandenen und bestehenden Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen übernommen. Änderungen der im Rahmen bestehender Vorgaben erfolgter Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 69 nicht vorbereitet; auch das Maß der baulichen Anlagen wird nicht verändert, so dass auch keine eingriffsrelevante Erhöhung der Flächeninanspruchnahmen vorliegt. Im derzeitigen Bestand handelt es sich weitgehend um bereits bebaute und versiegelte Bereiche.

Von höherer Wertigkeit für die biologische Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind zum einen die gliedernden und einzelne Bereiche einrahmenden Gehölzbestände. Der dichte Gehölzbestand des Böschungsbereiches nördlich der Dieselstraße wird diesbezüglich als private Grünfläche ausgewiesen und der Gehölzbestand ist zu erhalten. Zum anderen ist besonders der südexponierte Bereich des Erdbeerberges mit einer grasreichen Staudenflur, sukzessiven Gehölzaufwuchs und randlichen, teilweise älteren Gehölzbeständen als innergebietlich bedeutender Bereich herauszustellen. Zur Beachtung des Grundsatzes zur Sicherung der o.g. Maßgaben von Natur und Landschaft ist die Ausweisung einer etwa 30 m breiten nördlichen und östlichen Randzone sowie der vollständige, noch unbebaute südliche Teil des Erdbeerberges vorgesehen und als Grünfläche festzusetzen.

Insgesamt werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, die Abarbeitung der Eingriffsregelung auf Grundlage des bestehenden Baurechts und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben und für die Abwägung aufbereitet.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Natura 2000

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

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000“ (§ 32 BNatSchG).

Die Gebietscharakteristik und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Untere Schwentine stellen sich wie folgt dar:

Gebietsmerkmale:	Talraum der Schwentine zwischen Preetz und Kiel-Wellingdorf
Sonstiges:	Die Gesamtfläche beträgt ca. 451 ha.
Erhaltungsgegenstand	Erhaltung und ggfs. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>) [Stellario-Carpinetum]
Arten:	Und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie: Bauchige Windelschnecke, Kleine Flußmuschel Eremit/Juchtenkäfer, Kammolch, Teichfledermaus, Steinbeißer, Fischotter
Erhaltungsziele: (übergreifende Ziele)	Erhaltung des sehr abwechslungsreichen und komplexen, in Ausprägung und Artenzusammensetzung zum Teil überdurchschnittlich ausgebildeten Ökosystemausschnittes der Schwentine, insbesondere ihres breiten Talraumes in teilweise typischer Tieflandsausprägung mit begleitenden Altarmen, verschieden genutzten Feuchtwiesen und –weiden, Rieden, Röhrichten, Hochstaudenfluren, Bruch- und Auwäldern sowie anschließender Talhänge mit unterschiedlichen Waldlebensraumtypen ärmerer bis basen/kalkreicher Standorte. Der Gesamtkomplex ist auch als Lebensraum für Kammolch und den sich vom Süden her ausbreitenden Fischotter sowie die Gewässer und die sie begleitenden Riede als Lebensraum von Bachmuschel und Bauchiger Windelschnecke sowie des Steinbeißers zu erhalten. Für die Art Code 1032 (Kleine Flussmusche) sowie für den Lebensraumtyp Code 91E0 (Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>) soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Zur Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung des FFH-Gebiets wird unter Beachtung folgender Grundsätze eine Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt:

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der FFH-Grenzen und EU-Vogelschutzgebiete und grenzt auch nicht unmittelbar an.
- Prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.
- Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten Arten zu erwarten.

Insgesamt wird durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes und der bestehenden Entfernung mit den Ortslagen von Raisdorf und Klausdorf sowie der B 76 und der Ausprägung des Plangebietes (Nichtausprägung von Lebensraumtypen, keine Anhang II Arten und weitgehende Übernahme bestehender Strukturen und Nutzungen) ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen. Eine vorhabenbezogene Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes ist demnach nicht abzuleiten.

Sonstige Schutzgebiete

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

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

Die sich im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen unterliegen in der Ausprägung als Knicks dem Schutzstatus eines nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 BNatSchG. Diese werden innerhalb der Grünflächenausweisung erhalten.

Weitere sonstige Schutzgebiete oder –objekte gem. §§ 22 bis 30 BNatSchG innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der B 76, so dass diese als Hauptemissionsquelle einzustufen ist. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind darüber hinaus für die Fläche des Ostseeparks der von den umliegenden Straßen induzierte Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, untersucht worden. In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Entsprechend DIN 4109 werden dafür sogenannte Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt, die in der Planzeichnung des nachgeordnet aufzustellenden Bebauungsplanes gekennzeichnet sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Das Plangebiet ist bereits großflächig erschlossen, versiegelt und bebaut, lediglich im Bereich des Erdbeerberges und eines weiteren Böschungsbereiches befinden sich noch größere, unversiegelte Flächen.

Dem Minimierungsansatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgend, werden noch unverbaute Böschungsbereiche als Grünflächen ausgewiesen. So verbleiben der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße und Teilflächen des Erdbeerberges im Norden, Osten und Süden als Grünflächen, Versiegelungen und Überbauungen etc. sind nicht zulässig.

Auf der westlichen Teilfläche des Erdbeerberges wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, was neben dem bestehenden Parkplatz auch noch unbebaute Böschungsbereiche umfasst, so dass mit der Planung Bodeninanspruchnahmen vorbereitet werden. Diese sind als erhebliche Beeinträchtigungen einzustellen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. vgl. § 1 WHG

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Auf einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen, so dass keine Erhöhung von Flächeninanspruchnahmen vorliegt. Doch mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf einer Teilfläche des Erdbeerberges zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, so dass mit den zusätzlichen Versiegelungen erhöhte Abflussmengen anfallen, die abgeführt werden müssen. Die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende System. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Oberirdische Gewässer sind, soweit sie nicht nach § 28 als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und*
 - 2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.*
- vgl. § 27 WHG*

Im unmittelbaren Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

vgl. § 27 WHG

Im Plangebiet sind gegenüber dem Bestand und den Nutzungen keine Änderungen vorgesehen, die zu einer über das bestehende Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen würden.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne bereits als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene verankert. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III mit Stand 2000 trifft für den Geltungsbereich keine relevanten Ziel-Aussagen.

An geplanten Naturschutzgebieten ist im Umfeld des Plangebietes mit dem Schwentidental 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 Schwentidental 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 Stammumfangs entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 80 cm Stammumfang aufweisen muss.
- Maßgebend ist der Stammumfang in 1,00 m Höhe über dem Erdboden gemessen.
- Liegt der Kronenansatz unter der Höhe von 1,00 m, ist der Kronenansatz maßgebend.
- Ohne Rücksicht auf den Stammdurchmesser geschützt sind: Bäume an Straße und Ersatzpflanzungen

Die Satzung gilt nicht für:

- Obstbäume, ausgenommen Schalenobstbäume wie Esskastanien und Walnussbäume;
- Birken, Pappeln, Weiden und Nadelbäume (einschl. Lärchen).

Bedeutende Gehölzbestände, wie der Bestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und der randliche Gehölzsaum auf dem Erdbeerberg sowie der Altbaumbestand auf der Bö-

schungskante im Südosten des Erdbeerberges, werden als private Grünflächen und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, und somit dauerhaft erhalten.

Für dennoch im Plangebiet erforderliche Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist bei der Stadt 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 sind⁸. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbun-

⁸ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

dene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- **artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen**

Zur Prüfung der besonderen Artenschutzbelange ist ein Artenschutzbericht (April 2020) erstellt worden.⁹ Dazu sind Geländebegehungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien und zur Haselmaus vorgenommen worden, im Zuge dessen auch gezielt nach Vorkommen bzw. Hinweisen der Zauneidechsen gesucht wurde. Ergänzend sind Daten bei der WinArt-Datenbank sowie Auswertungen gängiger Werke zur Verbreitung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten abgefragt worden. Alle Angaben im Weiteren beruhen auf diesem Artenschutzbericht, der im Anhang beigelegt ist.

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

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

Häufige und anspruchslose Gehölzfreibrüter dominieren mit Charakterarten wie Heckenbraunelle, Amsel, verschiedenen Grasmücken und Zilpzalp. In den älteren Gehölzbereichen kommen auch Gehölzhöhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Meisen auf. Typische Vertreter der halboffenen Landschaft sind Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger und als Offenlandvertreter tritt der Fasan auf.

In der Gesamtbeurteilung sind zwar nur wenige und in erster Linie störungstolerante, häufige Arten verbreitet, jedoch kommt dem Gebiet aufgrund der isolierten Lage und dem dennoch recht artreichen Vorkommen eine mittlere Wertigkeit als Brutvogellebensraum zu.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte trotz Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes (überwiegend westlich und südlich des Geländes). Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für den Bereich des Erdbeerberges kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass sie im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft und auch die Geländebegehungen ergaben keine Nach- und Hinweise, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

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

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

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten vorbereitet werden (können). Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten Handlungen zu beachten sind, wird auf der planerischen Ebene bereits aufgezeigt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen kommen kann und wie Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

- ***Tötung oder Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen:***

Sollten Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen während der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, kann es zu Tötungen einzelner Individuen oder zur Zerstörung von Gelegen kommen.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, die gewährleistet, dass sämtliche Arbeiten der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (vom 1.10 bis 28/29.02 durchgeführt werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 im Artenschutzbericht).

Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2).

- ***erhebliche Störung von Tieren:***

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. Störungen sind bei Umsetzung der Planung sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase zu erwarten, es geht mit der vorgesehenen Beseitigung der Vegetationsstrukturen ein Verlust der Niststandorte einher, der schwerer wiegt als eine vorhabenbedingte Störung (s. a. Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Eine erhebliche Betroffenheit der Fledermauspopulation ist aufgrund der geringen Aktivitäten im Plangebiet und der Lage im Gewerbepark nicht abzuleiten.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Auf der Umsetzungsebene, d.h. bei konkreten baulichen Änderungs- und Neubaumaßnahmen ist, insbesondere im Bereich des Erdbeerberges, mit einem Verlust von Fortpflanzungsstätten verschiedener Vogelarten durch Verluste von Gehölzen und halboffener Gras- und Staudenfluren auszugehen. Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung,

soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

So wird der nördliche, östliche und südliche Rand- und Saumbereich des Erdbeerberges insbesondere mit den Großgehölzen im Süden als Grünfläche gesichert, so dass die Lebensraumstrukturen erhalten bleiben und mit dem ebenfalls als Grünfläche gesicherten Hangbestand nördlich der Dieselstraße ein Biotopverbundsystem erhalten bleibt.

Tages- und Balzquartiere von Fledermäusen gelten nicht als zentrale Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass der Verlust einzelner Tagesverstecke keinen Verbotstatbestand auslöst und Verluste von Tagesquartieren von den Individuen kompensiert werden können. Auch das nur sporadisch als Nahrungsraum genutzte Gebiet stellt kein essentielles Nahrungshabitat dar, so dass die Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion für Fledermäuse nicht betroffen ist.

Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte: Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit

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

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

Planungsrechtliche Ausgangssituation zur Beurteilung der städtebaulichen Eingriffsregelung:

Nahezu das Gesamtgebiet des Ostseeparks von Schwentimental fällt seit der Aufhebung des B-Planes Nr. 18 (Gewerbegebiet Ralsdorf-West) in den Regelungsbereich des § 34 BauGB, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.“

Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 08.12.2015 (2 A 277/13) wird auch der bisher noch unverbaute Teilbereich südlich der Dieselstraße, der sogenannte Erdbeerberg, als Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft. Für den weiteren Planungsprozess wird

demnach diese Einschätzung übernommen: „Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich hier nach § 34 BauGB.“ (Zitat aus VG vom 08.12.2015).

Insbesondere führten folgende Grundsätze zur Beurteilung des Gebietes als § 34 BauGB:

- Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich großvolumige Gebäude wie der neu entstandene Discounter an der Carl-Zeiss-Straße und weitere Einzelhandelsgeschäfte, aber auch gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser. Die verbleibende Freifläche umfasst noch etwa 2 ha, so dass auf dieser verbleibenden Gesamtfläche weitere, wie im Umfeld ausgebildete, Gebäude umgesetzt werden können.

Diesbezügliches Zitat aus dem Urteil: Ein Grundstück fällt zwar nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Daher können Außenbereichsflächen auch in solchen Gebieten liegen, die in einem größeren Rahmen von Bebauung umgeben sind. (...) Die ohne Frage sehr ausgedehnte Fläche (...), auf der das Einkaufszentrum errichtet werden soll, ist nämlich durchgängig von ähnlich großen Grundstücken mit teils ebenso großvolumiger Bebauung bereits umgeben, so dass keine Zweifel daran bestehen können, dass sich die Vorhabenfläche noch als Teil des in Form des Ostseeparks bestehenden Bebauungszusammenhangs darstellt.

- Einfügen der Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche

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

Einschätzung aus dem VG Urteil: Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Dabei kann offenbleiben, ob die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete i.S.v. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht. Im Urteil vom 19.10.2000 (- 5 A 1098/99 -) ist das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei dem gesamten Ostseepark um ein faktisches Sondergebiet „Einkaufszentrum“ i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt.

Das Vorhaben fügt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Angesichts der gleichartigen Nutzung und Bebauung im Ostseepark sowie der Größe der benachbarten Grundstücke und Baukörper kommt diesen Straßen aber keine trennende Wirkung zu.

Diesbezüglich wird die Einschätzung als planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB auch für die Ausweisung eines Gewerbegebiets in einer Größe von 8.316 m² für den westlichen Teil des Erdbeerberges angenommen.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 5: Plangebiet mit Luftbild überlagert (Abgrenzung des Geltungsbereiches schwarz gestrichelt)

Der Geltungsbereich stellt einen Ausschnitt des bestehenden Ostseeparks dar und wird im Norden von der Bundesstraße B 76 und im Süden von der Bahnlinie begrenzt.

Mit dem vorhandenen Ostseepark und den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und großflächigen Einzelhandelsstandorten (Slg) sowie den Straßen (SVs) ist der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt. Bisher unversiegelt sind insbesondere die steileren Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße und die Flächen des westexponierten Erdbeerberges (s.u.). Innerhalb des Ostseeparks sind zur Gestaltung der Parkplätze unterschiedlich gestaltete Pflanzbeete (SGs), Rasenflächen (SGr) und Straßenbäume in Baumscheiben angelegt worden, wobei Einzelbaumpflanzungen wie Ahorn und Mehlbeere sowie Strauch- und Rosenpflanzungen wie Liguster, verschiedene Rosen, Zwergmispel und Fingerstrauch etc. zur Abgrenzung von Stellplätzen überwiegen. Auch entlang der Straßen wie der Mergenthaler Straße sind einzelne Straßenbäume in Baumscheiben gepflanzt worden.

Darüber hinaus sind vor allem an den steileren Hangabschnitten im zentralen Bereich (nördlich Dieselstraße, westlich Mc Donalds) Gehölzbestände erhalten geblieben, die von Laubgehölzen wie Eichen, Ahorn etc. geprägt werden. Teilweise sind auch noch Altbestände vorhanden.

Für diesen Bereich und die südwestexponierte Hangfläche, dem sogenannten Erdbeerberg, ist eine gesonderte Biotopkartierung im Mai 2020 durchgeführt worden (s. Bestandskarte). Zur besseren Übersicht sind die Abgrenzungen des Gewerbegebietes sowie der Grünflächen auf dem Erdbeerberg eingetragen.

So weist der zentrale Bereich dieser Hangfläche eine dichte Gras- und Ruderalflur auf, die zunehmend verbuscht (RHm). Neben wiesenartigen Brachbeständen, bestehend aus dichten Gras-, Kraut- und Hochstaudenfluren (u.a. mit Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Knaulgras und wolligem Honiggras bis zu Beständen mit Rainfarn, Goldrute, Beifuß und Brennesseln) mit nur vereinzelt eingestreutem Jungaufwuchs aus Baum- und Straucharten und punktuell aufkommender Brombeere, nehmen zu den Randbereichen die Gehölze zu. Beim Gehölzanflug dominiert Ahorn, bei den Straucharten überwiegt vor allem Wildrose im Aufwuchs. Eingerahmt wird die Brachfläche durch einen unterschiedlich breiten und in Alter und Zusammensetzung unterschiedlichen Gehölzsaum.

Während die nördliche Gebietsgrenze durch einen schmalen, im Mittel rd. 10 m breiten Gehölzstreifen aus heimischen und nichtheimischen Sträuchern und Bäumen (HFz) gesäumt wird, umfasst die Hangkuppe und östliche Begrenzung einen heckenartigen, dichten, etwa 20 m breiten Gehölzstreifen aus Haselnuss und dichtem Schlehengebüsch mit Wildrosen und Weißdorn (HBy) sowie Brombeerdickicht (RHr). Parallel der Bebauung auf der Kuppe setzt sich das lineare Gehölz (HFz) fort. Dieses geht im Süden in einen Restbestand eines durchgewachsenen Knicks (HWb) über

Im Süden dominiert auf der Böschungskante eine unregelmäßige Baumreihe und sonstige Laubgehölze, die zu einem sonstigen Laubgehölz (HEy) zusammengefasst sind. Auf der Böschungskante prägen alte Laubbäume (Eichen, Hainbuchen und Buchen), z.T. ausgewachsen, doppel- und mehrstämmige Exemplare mit hohem Totholzanteil, Spalten und Baumhöhlen den Bestand.

Zum zentralen Innenbereich des Untersuchungsraumes hin schließt sich ein breiter Gehölzstreifen aus jungem Gehölzaufwuchs (Stangenholz) an. Im Westen setzt sich der vorstehend beschriebene halboffene, brachliegende Wiesenbereich (RHm) zunächst auch auf der flachen langgezogenen Böschung zum tiefer liegenden großen Parkplatzbereich fort. Jedoch finden sich auf der Böschung bis zum östlichen Rand der Parkplatzflächen dort vermehrt eingestreute junge Einzelgehölze (HGb), Gehölzgruppen (HEy) sowie auch Einzelsträucher aus überwiegend Wildrosen, Brombeere, Weißdorn und Schlehe. Am Böschungsfuß zum Parkplatz stehen auch Weiden (HEw) sowie ein Anflug von Birken und Ahorn.

Der Parkplatz und die Zufahrtbereiche werden neben schmalen Rasenflächen (SGe) auch zum westlich angrenzenden Betrieb durch eine Grenzbeplantzung mit gestuftem Abstandsgrün von Bodendeckern aus Cotoneaster, z.T. von Brombeere überwuchert, bis zu heimischen Sträuchern und Bäumen (SGY) geprägt.

Im Straßenraum zur Dieselstraße stehen 5 Straßenbäume (Eichen, HGb).



Legende

HwB	durchwachsender Knick (Restbestand)	SGe	Rasenflächen
HFz	lineares Gehölz	SGg	Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
HEw	Weidengebüsch	SGs	Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
HEy	sonstiges, heimisches Laubgehölz	SGy	Urbanes Gehölz mit heimischen Arten
HBy	sonstiges Gebüsch (Strauchsaum)	Slg	Gewerbegebiet, großflächiger Einzelhandelsstandort
HGb	Einzelbaum (Straßenbäume)	SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
RHm	Staudenflur mittlerer Standorte	SZs	Straßenverkehrsanlage (hier Parkplatz)
RHt	Staudenflur trockener Standorte	XSh	Steiler Hang im Binnenland
RHr	Brombeerflur		

M. 1 : 1.500

Gefährdete Arten und geschützte Biotope

Die biologische Vielfalt als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen wird für das Untersuchungsgebiet aufgrund der überwiegenden bestehenden Versiegelung als gering eingestuft, für den Teil des Erdbeerberges liegt eine höhere Wertigkeit vor.

Zur Einschätzung des faunistischen Potenzials des bisher noch unbebauten Erdbeerberges sind mehrere Geländebegehungen zur Erfassung und Potentialanalyse des Brutvogelbestandes, der Fledermausfauna und zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers durchgeführt worden. Mögliche Vorkommen von Moorfrosch, Laubfrosch und Kammmolch, der Haselmaus und der Zauneidechse wurden erörtert.

Die im Juni bis August 2018 erfolgte Erfassung sowie die Datenauswertungen sind im Artenschutzbericht erfasst, der im Anhang beigelegt ist (BIOPLAN PARTG, aktual. Version, März 2020). Im Folgenden werden die Kernaussagen zusammengefasst.

Die innerhalb des Ostseeparks gelegene noch unbebaute Freifläche des Erdbeerberges weist nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum auf. Zwar wurden Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und großer Abendsegler nachgewiesen, jedoch mit sehr geringer Aktivitätsdichte, wahrscheinlich aufgrund der isolierten Lage.

An Brutvögeln ist das typische Artenspektrum im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zur Agrarlandschaft festgestellt worden. Es handelt sich in erster Linie um störungstolerante, häufige Arten, mit charakteristischen Arten der Knicklandschaft. Aber auch Arten der halboffenen Habitats wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger kommen vor. Auch wird die Fläche von verschiedenen Gebäudebrütern aus der Umgebung zur Nahrungssuche ausgesucht. Insgesamt ist eine mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum zuzuordnen.

Der Nachtkerzenschwärmer konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Potentielle Amphibiengewässer befinden sich außerhalb des Kerngebietes im Süden und Südosten. Aufgrund vorhandener Landlebensräume im Umfeld der Gewässer sind auch für das Plangebiet Erdbeerberg kein Auftreten zu erwarten.

Auch von der Haselmaus liegen aktuell keine Nachweise vor, so dass davon ausgegangen wird, dass die Haselmaus im Plangebiet derzeit nicht vorkommt.

Für die Zauneidechse als Besiedler von Sekundärbiotopen wie Sandtrockenrasen werden die Lebensraumqualitäten als ungünstig eingestuft. Es handelt sich um eine dichte Brachfläche mit trockenen Ruderal- und Grasfluren sowie dichten Sukzessionsgehölzen. Auch im Zuge der Geländebegehungen konnten keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse gewonnen werden, so dass hier ein Vorkommen ausgeschlossen wird.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren. Im Bestand sind die überwiegenden Bereiche bereits bebaut oder als Stellplätze oder Verkehrsflächen befestigt, jedoch liegt für den unbebauten Erdbeerberg noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils bereits versiegelte Flächen und wird für Einzelhandel sowie Betriebsleiterwohnen genutzt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 34,67 ha, wovon der überwiegende Teil bereits bebaut und versiegelt ist.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Endmoräne. Es herrschen Lehm- und sandige Lehmböden vor. Die in diesem Bereich natürlicherweise anstehenden Bodentypen sind durch die bestehenden Nutzungen stark überformt. Bei den natürlich anstehenden Bodentypen handelt es sich Parabraunerden¹⁰. Der Leitbodentyp umfasst Pseudogley-Parabraunerden, in der Bodentypengesellschaft mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol, aus Sandlehm und Normallehm als weichselzeitlicher Decklehm über Geschiebelehm/mergel.

Zusammenhängende, unversiegelte Flächen sind nur noch im Bereich des Erdbeerberges und an stark exponierten Flächen des zentralen Bereiches des Geltungsbereiches (nördlich Dieselstraße) vorhanden.

Mögliche Funde von Kampfmitteln im Plangebiet sind nicht auszuschließen, so dass die Fläche vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen ist. Diese Hinweise werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Altlasten sind für das Plangebiet nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Bezüglich einer möglichen Belastung des Plangebietes durch Altlasten wird das Gebiet als `altlastverdächtig` von geringem bis mittlerem Schätzwert eingestuft.¹¹ Jedoch wird im Landschaftsplan auf eine Kontamination durch eine chemische Reinigung auf dem Realgelände hingewiesen (K 3).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Das Gebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Grundwasserleiter die eine geringe Tiefenlage, Mächtigkeit und Ausdehnung aufweisen. Eine gewisse Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist daher anzunehmen. Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sind grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen Kleingewässer, die jedoch durch die Planung nicht betroffen sind.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwentidental (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentidental 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 Schwentidental. Das Gelände hat aufgrund der derzeitigen Nutzung und des hohen Verkehrsaufkommens keine Bedeu-

¹⁰ Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Bodenverbreitung, Bodenübersichtskarte Zugriff 20.02.2020

¹¹ Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein; Altlasten Altablagerungen; Zugriff 14.12. 2018.

tung für Erholungssuchende. Als wesentliche Maßstäbe für die Beurteilung des Landschaftsbildes können Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Erlebniswert der Landschaft herangezogen werden. Im Plangebiet besteht gegenüber diesen Faktoren keine erhöhte Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, da die Landschaft erheblich vorbelastet ist. Ein weiterer Faktor, der die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes beeinflusst ist die Einsehbarkeit der Fläche.

Im Plangebiet ist auch die Einsehbarkeit durch die vorhandenen baulichen Elemente bereits erheblich eingeschränkt, was ebenfalls eine Minderung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes zur Folge hat. Aufgrund seiner Lage und Ausprägung ist dem Plangebiet somit ein sehr geringer Landschaftsbildwert zuzuordnen.

Jedoch sind in Bezug auf Naturnähe und Einsehbarkeit der Bereich des südwestexponierten, ansteigenden Erdbeerberges als grasreiche Brachfläche mit Gehölzsaum herauszustellen. Dieser ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Sonderbaufläche dargestellt, so dass sich in Bezug auf die geplante FNP-Darstellung einer gewerblichen Baufläche auch keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben.

Im Landschaftsplan (2002) wird die Gesamtfläche des Ostseeparks als Gewerbegebiet mit einer sehr geringen Landschaftsbildbedeutung herausgestellt, einschließlich einer Fernwirkung beeinträchtigender Bauwerke und einem beeinträchtigten Siedlungsrand (Siedlungsrand mit störendem Übergang).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen und Ausprägungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.5 Klima

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird großklimatisch durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Charakteristisch sind mittlere Sommertemperaturen von 16 bis 16,8 Grad Celsius, mittlere Wintertemperaturen von 0,4 bis -0,2 Grad Celsius und Niederschlagsmengen von 750 - 800 Millimeter. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des klimatisch belasteten Siedlungsgebietes von 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 innergebietslichen unverbauten Flächen mit klimarelevanter Funktion (Luftaustausch, Frischluftentstehungsgebiet, Filterfunktion) sind im Plangebiet insbesondere die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie die noch unverbauten Freiflächen des Erdbeerberges hervorzuheben. Diese sind weitgehend gehölzbestanden, wie die 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, Gewebelärm. Die für die Beurteilung heranzuziehende immissionsschutzrechtliche Grundlage bildet daher die DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1, die tageszeit- und nutzungsabhängige Orientierungswerte für die Bauleitplanung enthält.

In Bereichen, in denen der Schallpegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitet, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist für das jeweilige Vorhaben die Einhaltung der Kontingente nach DIN 45691 nachzuweisen. Das Kontingent ist richtungsabhängig.

Luft

Zusammenfassend wird in der Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen (Lairm-Consult) festgestellt, dass der vorhergehenden Luftschadstoffuntersuchung aus 2006 entsprechend Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in den schutzbedürftigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 sowie im weiteren Umfeld nicht zu erwarten sind. Dies ist durch folgende Argumente zu begründen:

1. Die in 2006 zugrunde gelegten Straßenverkehrsbelastungen werden in aktuelleren Verkehrsprognosen nicht erreicht. Vielmehr sind noch – teilweise erhebliche – Spielräume für weitere Zunahmen der Verkehrsbelastungen enthalten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 69 sind keine relevanten Zusatzverkehre zu erwarten.
2. Bei der Berechnung der Abgasemissionen wurde in 2006 mit der Wahl des Bezugsjahres 2010 ein sehr konservativer Ansatz gewählt. Unter Berücksichtigung aktueller Emissionsfaktoren sind für das Bezugsjahr 2020 vergleichbare bzw. geringere Emissionen zu erwarten. Für spätere Prognosehorizonte ergeben sich deutliche Abnahmen.

3. Die bei der Berechnung der Gesamtbelastung zu berücksichtigende Hintergrundbelastung hat sich gegenüber 2006 deutlich reduziert.

Elektrosmog

Es besteht am westlichen Plangebietsrand im Bereich des Baugebiets SO 1 eine 110-KV-Freileitung. Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten. In der Regel werden keine neuen Gebäude unterhalb der Freileitungen mehr zugelassen, um möglich Strahlenbelastungen ausschließen zu können. Von kurzfristigen Aufenthalten unter der Leitung durch Fußgänger und Radfahrer dürften keine gesundheitsrelevanten Auswirkungen ausgehen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Die Nutzbarkeit der Flächen entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen eines großflächigen Einzelhandelsstandortes mit gewerblichen Flächen. Von einem Bestand der Freileitung ist auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Planungsrechtlich relevante Kultur- und sonstige Sachgüter (wie Denkmale, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente oder historische Ortslagen, etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im konkreten Fall bestehen keine besonderen Wechselwirkungen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht. Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in die vorstehenden Kapitel integriert.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt weitgehend die Übernahme der bestehenden baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Parkplätze und von Straßen, die gemäß 34 BauGB im Ostseepark realisiert sind. Mit dieser bestandsorientierten Übernahme sind keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen über das bestehende, planungsrechtliche Maß hinaus verbunden, somit liegt kein Eingriff vor.

Auch werden über diese Festsetzungen hinaus Flächen auf bisher un bebauten Böschungsbe reichen in die Planung einbezogen. Insbesondere für den zentralen und östlichen Teilbereich des Erdbeerberges liegt bisher noch keine Bebauung vor, während der Westteil durch die Anlage eines auf zwei Ebenen angelegten Parkplatz bereits beansprucht ist. Auf dieser innerge bietlichen Hangfläche hat sich durch Nutzungsaufgabe sukzessionsbedingt eine besondere Wertigkeit von Natur und Landschaft entwickelt. Infolge der Planung ist mit der Gewerbege bietsausweisung auf 8.316 m² des GE 5 mit einem Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelungen etc. zu rechnen Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts für diese un bebauten Bereiche gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zu sammenhang bebauter Ortsteile) ist kein zusätzlicher Eingriff mit der Ausweisung eines Ge werbegebietes 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 inner halb des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um sehr geringe Wertigkeiten. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen Brach- und Gehölzbereiche (Erdbeerberg, Gehölze auf den Bö schungen nördlich Dieselstraße und Einzelgehölze auf Parkplätzen, etc.) und unversiegelten Flächen stellen im Hinblick auf Tiere und Pflanzen höherwertigere Strukturen dar.

Mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiets und der bestehenden Gewerbe gebiete ergibt sich keine Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächeninanspruchnahme, da sich

insbesondere die Festsetzungen der jeweiligen Grundflächenzahl aus dem Bestand ergibt. Auch die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

Im Gegensatz zu den Bestandsfestsetzungen der Sonder- und Gewerbegebiete werden Teilflächen, die bisher noch weitgehend unversiegelt geblieben sind, in die Planung einbezogen. So wird der westliche und zentrale Teilbereich des Erdbeerberges auf einer Gesamtfläche von 8.316 m² als Gewerbegebiet (GE 5) neu ausgewiesen. Unter Zugrundelegung der bestehenden Versiegelungen durch den Parkplatz etc. und gemäß der Grundflächenzahl ergibt sich eine zusätzliche maximale Versiegelung von 4.104 m².

Aufgrund der sich an dem Standort ausgebildeten, sukzessionsbedingt eingestellten Wertigkeiten der Biotop- und Lebensraumverluste von offenen grasreichen Staudenfluren bis zu Sukzessionsgehölzen und einzelnen größeren Gehölzen im Übergang zu dem Parkplatz sind direkte, kurz-, mittel- und langfristige, ständige Auswirkungen zu erwarten, die als erheblich einzustufen sind.

Unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes und zur Aufrechterhaltung der Biotopwertigkeit und -verbundes sowie der Lebensraumfunktion werden die Böschungsbereiche nördlich der Dieselstraße sowie der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges als auch die dichten Altholzbestände im Süden des Erdbeerberges als zu erhalten festgesetzt und als Grünflächen gesichert. Darüber hinaus verbleibende erhebliche Biotopwertverluste sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu ermitteln.

In Bezug auf die Avifauna und Fledermäuse wird sich der Störungsgrad bzw. der Lebensraumverlust durch Inanspruchnahme einer Teilfläche des noch verbliebenen Erdbeerberges erhöhen, so dass auf Umsetzungsebene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

In der derzeitigen Ausprägung befindet sich innerhalb des Plangebietes unversiegelte Fläche lediglich an den Rändern des Geltungsbereiches in Form von Parkplatzeingrünung sowie den Böschungen im Bereich der Dieselstraße und des Erdbeerberges.

Während mit der bestandsorientierten Festsetzung der Sondergebiete (SO 1 – SO 23 inklusive Untergliederungen) und der Gewerbegebiete (GE 1 – GE 4 und GE 6 – GE 9) keine Erhöhung der Ausnutzungsziffern verbunden ist, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vorbereitet werden, erfolgt mit dem Gewerbegebiet GE 5 eine Neuausweisung auf insgesamt ca. 8.316 m². Abzüglich der Bestandssituation des bestehenden Parkplatzes im Westen des Gebietes verbleibt noch eine Fläche von rd. 5.130 m², die als Gewerbefläche neu ausgewiesen wird. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 ergibt sich der Anteil an Neuversiegelungen von 4.104 m². Versiegelte Flächen verlieren vollständig ihre Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium für Schadstoffe, infolge dessen sie aufgrund direkter, langfristiger und ständiger Wirkung mit negativer Umweltauswirkung in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft werden.

Darüber hinaus ist bei Realisierung eines ebenen Baufeldes eine großflächige Abtragung des Bodenmaterials aufgrund der extremen Hanglage anzunehmen. Diesbezüglich sind auf der Ebene der Baugenehmigung die anfallenden Aushubmengen zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Auf die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, wird hingewiesen, die umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen sind.

Demgegenüber werden die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche des Erdbeerberges sowie die Böschungen nördlich der Dieselstraße unter dem Aspekt der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen als Grünfläche ausgewiesen und dauerhaft erhalten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine direkte Betroffenheit ergibt sich daher nicht. Naturnahe Gewässer sind vor allem im Süden an der Bahnlinie als auch im Südwesten u.a. mit dem naturnahen Rückhaltebecken vorhanden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgt weitgehend eine bestandorientierte Ausweisung, ohne weitergehende, eingriffsrelevante Auswirkungen. Demgegenüber wird es auf einer Teilfläche im Bereich des GE 5 zum einen zu einer versiegelungsbedingten Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen und zum anderen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Unter Beachtung der Erhaltungsfestsetzungen im Umfeld des Erdbeerberges, der Beachtung des Funktionsverlustes des Boden-Wasserhaushaltes unter dem Schutzgut Boden sowie der Möglichkeit der Regulierung des Oberflächenabflusses über das bestehende System wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planaufstellung nicht prognostiziert.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Unter Berücksichtigung der vollflächigen Bebauung der überwiegenden Teilflächen des Bebauungsplanes (aller Sondergebietsausweisungen sowie der Gewerbegebiete mit Ausnahme des GE 5) sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima bei Übernahme des Bestandes darüber hinaus auf diesen Flächen nicht ableitbar. Das Gebiet unterliegt bereits dem Gewerbeklima (vgl. auch Darstellung im Landschaftsplan).

Die Bestandssituation der Nutzungen wird sich nicht verändern; es wird lediglich mit Verschiebungen einzelner Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimenten gerechnet.

Demgegenüber wird mit der Neuausweisung des GE 5 eine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, infolge dessen sich durch den Verlust der Vegetationsstrukturen und der Versiegelung eine Verschärfung der kleinklimatischen Situation an dem Standort des stark exponierten Bereiches des Erdbeerberges ergibt. Ausgleichend auf die versiegelungsbedingte Erhöhung der Tagestemperatur, der höheren nächtlichen Ausstrahlung und Beeinträchtigung der Feuchtigkeitsregulation wirken die zu erhaltenden Grünflächen in einer Größenordnung von 15.076 m². Insgesamt kann mit der Begrenzung/ Rücknahme von zusätzlichen Bauflächen und die Sicherung von klimarelevanten Gehölz- und Grünflächen der Eingriff in die klimatische Situation des Gesamtraumes minimiert werden.

Trotz Erweiterung des Gewerbebestandes um eine Teilfläche des Erdbeerberges wird aufgrund der Gesamtsituation baulicher Anlagen und des Verkehrs sowie dem Erhalt einrahmender und filternder Gehölzstrukturen davon ausgegangen, dass die Emissionen von Luftschadstoffen durch Hausbrand und Anfahrtsverkehr ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

Bedeutsame Auswirkungen auf die Luftschadstoffentwicklung gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten. Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten und somit auch die Verkehrsentwicklung sind durch die flächenmäßig abgeschlossene Siedlungsentwicklung nur in einem geringen Umfang zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaft-/Ortsbild

Aufgrund der Bestandssituation und der Anpassung der Sondergebiets- und Gewerbegebietsfestsetzungen an die gebietstypische Ausprägung sind für die Bestandsbereiche keine Änderungen zu erwarten.

Doch wird im Bereich des stark reliefierten Erdbeerberges mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 5) eine Neubebauung vorbereitet. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz wird die Ausweisung auf die westliche, durch den Parkplatz bereits erschlossene Fläche und eine Erweiterungsfläche begrenzt, so dass die Höhen-/Kuppenlage des Erdbeerberges durch Ausweisung einer Grünfläche von Bebauung freigehalten wird. Somit wird nicht nur die Bebauung der exponierten Höhenlage eingeschränkt, was eine Erhöhung der Sichtbarkeit der baulichen, gewerblichen Anlage zur Folge hätten, sondern es werden auch die landschaftsbildrelevanten Gehölz- und Grünzüge erhalten. Durch Einbindung der baulichen Anlage in den Kontext der bestehenden Nutzungen im Ostseepark und unter Beachtung o.g. Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes über den unmittelbaren Bereich hinaus nicht abgeleitet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet wird durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen geprägt.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der unmittelbaren Lage zur B 76 und durch den von umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie Gewerbelärm.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen aus früheren Planungen wurde ein Gutachten zur Verkehrsbelastung erstellt, welches als Hauptemissionsquelle den durch die B 76 und durch die umliegenden Straßen induzierten Verkehrslärm sowie, lokal eingeschränkt, Gewerbelärm, benennt.

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

In einzelnen Teilbereichen werden zum Schutz der östlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen Lärmkontingente festgesetzt.

Eine Elektrosmogbelastung durch die Querung der 110-KV-Leitung im Westen des Plangebietes wird keine gesundheitsrelevanten Wirkungen haben.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind durch die Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Sonstige Sachgüter, die eine hohe funktionale oder gestalterische Bedeutung haben, sind nicht betroffen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Besondere Wechselwirkungen bestehen nicht.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsunternehmen durch bestandsorientierte Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten,
- Begrenzung der Erweiterung des Gewerbegebietes (GE 5) auf eine Teilfläche des bisher unbebauten „Erdbeerberges“,
- Festsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Gehölzbestände nördlich der Dieselstraße und der Rand- und Saumstrukturen des Erdbeerberges einschließlich der einrahmenden Gehölze im Norden und Osten sowie Sicherung des Biotopkomplexes im Süden mit den Altbaumbeständen, Sukzessionsgehölzen, Saumstrukturen und offenen Gras- und Staudenfluren.

Innerhalb dieser als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz vorzunehmen. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen: Heister/Sträucher: 2-3 xv Wurzelware. Zur Anwendung kommt die nachfolgende Pflanzliste.

Pflanzliste für Ersatzpflanzungen in privaten Grünflächen

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

- 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

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

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden können. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere Maßnahmen, die einen sach- und fachgerechten Umgang mit möglichen Gehölzfällungen, artenschutzrechtliche Vorgaben sowie die Beachtung von Ausführungsbestimmungen im Landschaftsbau betreffen.

- Soweit Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Brutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen

die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden. (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 1 gemäß Artenschutzbericht).

- Bei den Fledermäusen bezieht sich der maßgebliche Eingriff auf der Umsetzungsebene auf die Beseitigung von Bäumen, die von Zwerg- und/oder Mückenfledermaus sowie dem Großen Abendsegler als Tageseinstand genutzt werden können, wodurch es zu direkten Tötungen kommen kann.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotes ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, welche den gesamten Zeitraum der sommerlichen Fledermausaktivitätsphase umfasst. So sind alle Baumfällungen ab einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm im Zeitraum von 01.12 bis 28/29.02 durchzuführen.

- Darüber hinaus sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von ab 50 cm vor Fällung auf Höhlen zu überprüfen, um potentiellen Besatz zu überprüfen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen AV 2 im Artenschutzbericht).
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die zu erhaltenden Gehölzbestände auf dem Erdbeerberg, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- **Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Auf der Ebene der Baugenehmigung sind die anfallenden Aushubmengen zu kalkulieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen.**
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Eingriffsbilanzierung / Bemessen von externen Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und Sondergebieten im Ostseepark sowie des auch für die noch unverbauten Bereiche des Erdbeerberges geltenden Baurechte gemäß § 34 BauGB, wonach Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wäre auch für die Teilfläche des GE 5 eine gewerbliche Entwicklung bereits zulässig. Demzufolge ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (§ 1a Abs. 3 Satz 6

BauGB). Daher ist im Folgenden zu prüfen, ob und inwieweit mit der Ausweisung des Gewerbegebietes eine höhere Flächeninanspruchnahme mit überbaubarer Fläche zulässig ist, als es gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Gegenüberstellung eingriffsrelevanter Flächeninanspruchnahmen

Bestehendes Planrecht gem. §34 BauGB	Gewerbegebietsausweisung	Eingriffsbeurteilung
<p>In der direkten Umgebung sind die die Grundstücke an der Carls-Zeiss-Straße, der Dieselstraße sowie nördlich der Gutenbergstraße im Wesentlichen bebaut und versiegelt, neben großvolumigen und langgestreckten Gebäuden sind auch umfangreiche Nebenanlagen umgesetzt.</p> <p>Anzunehmender Versiegelungsgrad mind. 80%</p>	<p>Gewerbegebietsausweisung im GE 5 mit einer Grundflächenzahl von 0,8,</p> <p>so dass eine maximal 80 %ige Versiegelung anzunehmen ist</p>	<p>Gegenüber dem Planrecht gemäß § 34 BauGB und der Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile, ergibt sich kein Eingriff über das planungsrechtlich bestehende Maß hinaus,</p> <p>ein Eingriff liegt nicht vor.</p>

Gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB und der oben genannten Gegenüberstellung von bestehendem Planrecht und der Gewerbegebietsausweisung sind keine weitergehenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

Doch ist auf der Umsetzungsebene der Ausgleich von Einzelbäumen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwentimental zu beachten.

Eingriffsbilanzierung Straßenbäume

Parallel zur Dieselstraße stehen in Pflanzbeeten bzw. den gärtnerisch gestalteten Flächen im Übergang zu dem Parkplatz fünf Straßenbäume, die entsprechend über die Baumschutzsatzung geschützt sind.

<i>Verlust an Laubbäumen</i>	<i>Stammumfang in cm</i>	<i>Ausgleichsfaktor</i>	<i>Erforderlicher Ausgleich / Anzahl</i>
5 Straßenbäume	bis 100	1:1	5 Ersatzbäume (STU. 14-18)

2.3.3 Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Die Böschungsbereiche des Erdbeerberges, die von der Ausweisung des GE 5 betroffen sind, unterliegen einer Brachvegetation mit ruderalen Gras- und Staudenflur. Zu den Randbereichen

und im Übergang zu dem westlich angrenzenden Parkplatz ist ein zunehmender Verbuchungsgrad anzunehmen, es hat sich ein flächiger Gehölzsaum eingestellt.

Insgesamt wird diesem Gebiet eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und dem Artenschutz zugeordnet. Demnach sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Für die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter eine entsprechende Neupflanzung im Verhältnis 2:1 aus regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornentragenden Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Wildrose) umzusetzen (**Maßnahme AA1: Gehölz-neuanlage**)
- Für die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde Bodenbrüter, vor allem der halboffen brütenden Arten wie Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger im Zusammenhang mit der Maßnahmen AA 1 eine entsprechende Neupflanzung artenreicher Gras- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 aus regionalem Saatgut vorzunehmen (**Maßnahme AA 3: Neuanlage Gras- und Staudenfluren**)
- Die im Artenschutzbericht herausgestellte Maßnahme AA 2 (Wald-Neuanlage) wird durch den Erhalt des Altbaumkomplexes, der Gehölz- und Saumbereiche einschließlich der ökologischen Funktion im Südwesten nicht erforderlich

Wie zuvor beschrieben, ergibt sich das Ausgleichserfordernis anhand der Biotop- und Lebensraumverluste, die sich aufgrund der Gewerbegebietsausweisung wie folgt darstellt:

Betroffene Biotopstrukturen/ Verlust der	Flächen- größe	Ausgleichs- faktor	Erforderlicher Ausgleich
grasreichen Ruderal- und Staudenflur	2.730	1:1	2.730
Sukzessionsgehölze der Böschungsbereiche	1.410	1:2	2.820
Gesamt	4.140		5.550

Die Umsetzung der Maßnahmen ist so zu gestalten, dass die im Artenschutzbericht herausgestellten erforderlichen, nicht vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen AA 1 und AA 3 zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit erreicht werden. Diesbezüglich sind die Vorgaben zur Gehölzneuanlage auf 2.820 m² (Maßnahme AA 1) sowie zur Neuanlage einer Gras- und Staudenflur auf 2.730 m² (Maßnahmen AA 3) zu beachten.

Die nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da nicht absehbar ist, ob und wann eine Bebauung auf dem Erdbeerberg überhaupt umgesetzt wird. Diese Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Baurealisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sicherzustellen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schwentimental beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 im Wesentlichen, die bereits bestehenden Nutzungen entsprechend der landesplanerischen Vorgaben zu ordnen und eine gebietstypische, städtebauliche und raumordnerische Absicherung durchzuführen. Eine Standortalternativenprüfung ergibt sich durch diese bestandsorientierte Bauleitplanung nicht.

Der bestehende Standort des „Kernbereich Ostseeparks“ befindet sich in einer zentralen Lage innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks und ist durch die bestehenden Erschließungsstraßen bereits erschlossen.

Neben der umfangreichen Bestandsbebauung sind nur einzelne Böschungsbereiche noch unbebaut, wie die Fläche nördlich der Dieselstraße und der sogenannte Erdbeerberg. Während für den Böschungsbereich im Norden an der Dieselstraße sowie für den nördlichen, östlichen und gesamten südlichen Bereich des Erdbeerberges mit den bedeutenden Gehölz- und Saumstrukturen zur Aufrechterhaltung des Biotopverbundes und der Lebensraumbedeutung diese als private Grünflächen ausgewiesen werden, wird eine westliche Teilfläche mit 8.316 m² als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Teilfläche des Erdbeerberges unterliegt teilweise bereits Vorbelastungen durch den bestehenden Parkplatz, dennoch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und der Bodenfunktionen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei den geplanten Vorhaben – unter Beachtung der Hanglage - nicht abgeleitet.

Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zum Einsatz. Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) befinden sich keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung im Umkreis von 2 km zum Stadtgebiet von Schwentimental und somit auch nicht im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden die Umweltdaten aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein¹² ausgewertet,
- Zum faunistischen Potential liegt ein Artenschutzbericht¹³ vor,
- Verkehrsuntersuchung für die Stadt Schwentinental¹⁴,
- Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III¹⁵, Landschaftsplan der Gemeinde Raisdorf¹⁶, Baumschutzsatzung der Stadt Schwentinental¹⁷

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbe- reich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Pla- nung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen ge- mäß § 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 Rege- lung der Einzelhandelsentwicklung im Wege der Anpassung an die Ziele der Raumordnung gesichert werden.

¹² Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung: Landwirtschafts- und Umwelt- atlas Schleswig-Holstein, Abfrage Februar 2020

¹³ *BIOPLAN*, März 2020

¹⁴ Masuch + Olbrisch, Stand 20.04.2012

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster

¹⁶ Gemeinde Raisdorf: Landschaftsplan, 2002

¹⁷ Satzung der Stadt Schwentinental zum Schutz des Baumbestandes (vom 27.09.2010)

Dazu erfolgt eine Differenzierung der Festsetzungen in Gewerbegebiete und in Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einzelhandel und Gewerbe.

Der Geltungsbereich umfasst ein überwiegend bebautes Gebiet im zentralen Bereich des Ostseeparks mit großflächigen, kompakten Baukörpern und zahlreichen Stellplätzen, neben Erschließungsflächen. Bisher zusammenhängende, unversiegelte und unverbauten Flächen sind noch mit dem Gehölzbestand auf der Böschung nördlich der Dieselstraße und dem Erdbeerberg vorhanden.

Insgesamt ergeben sich im Bestand umfangreiche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit zugeordneten Hofflächen und Nebenanlagen sowie ein bestehendes Straßennetz zur Erschließung dieser Teilflächen im Ostseepark. Diese werden als Gewerbegebiet, sonstige Sondergebiete und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus besteht mit dem sogenannten Erdbeerberg noch eine inselartig im zentralen Bereich des Ostseeparks gelegene Hangfläche, die neben offenen Ruderalfluren eine zunehmende Verbuschung und Sukzessionsgehölze aufweist, so dass sich insbesondere an nördlichen, östlichen und südlichen Abschnitt ein zusammenhängender Gehölzsaum entwickelt hat. Unter Beachtung der Biotopwertigkeit und Lebensraumbedeutung dieses Bestandes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und zum Biotopverbund wird dieser Bestand auf einer Fläche von 11.211 m² als private Grünfläche ausgewiesen und somit dauerhaft erhalten. Auch der Böschungsbereich nördlich der Dieselstraße in einer Größe von 3.865 m² wird als private Grünfläche gesichert.

Die Größe des Bebauungsplans beträgt insgesamt 345.316 m², die sich aufteilen in

- Gewerbegebiete auf 55.219 m²,
- Sondergebiete auf 239.350 m²,
- Straßenverkehrsflächen auf 35.671 m² und
- Grünflächen auf insgesamt 15.076 m².

Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Gewerbe- und Sondergebieten wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet.

Doch erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 5 auf einer teilweise als Parkplatz genutzten und darüber hinaus auf bisher unversiegelten, unbebauten Böschungsfächen 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

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

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planänderung im planungsrechtlichen Sinne nicht zu prognostizieren. Auf einer Teilfläche kommt es zu einer erweiterten Flächeninanspruchnahme, die in die Eingriffsregelung einzustellen ist.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Vergleich zum Bestand an Gewerbe- und Sondergebietsflächen erfolgen mit der Planaufstellung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Doch wird auf einer Teilfläche im GE 5 ein Flächeninanspruchnahme auf einer als § 34 BauGB einzustufenden Fläche vorbereitet, die eine Betroffenheit natürlicher Ressourcen auslöst und bezüglich Boden, Pflanzen und Tiere zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird aber keine zusätzliche Ausgleichspflichtung ausgelöst
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Aufgrund der Vorbelastungen an baulichen und betrieblichen Emissionen ist mit der Bebauungsplanaufstellung nicht mit einer gravierenden Erhöhung gegenüber dem bestehenden Maß auszugehen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Erhebliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Risiken auf die menschliche Gesundheit sind nicht ersichtlich; Technologien mit besonderem Unfallrisiko kommen nicht zum Einsatz.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung führen, sind nicht ersichtlich. Es handelt sich im Bestand bereits um eine bebaute und erschlossene Fläche innerhalb des Gesamtkomplexes des Ostseeparks.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planänderung sind aufgrund der Bestandssituation und mit der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung – unter Beachtung des Erhalts klimarelevanter und klimaausgleichender Vegetationsstrukturen mit Ausweisung von Grünflächen - keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Aufgrund der Bestandssituation sind Änderungen eingesetzter Techniken und Stoffen nicht zu erwarten. Auch für den Erweiterungsbereich auf bisher unbebauten Flächen liegen keine Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen vor.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Tiere, Vermeidung und artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich;.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Überwiegend bestandsorientierte Übernahme; nur auf einer Teilfläche Neuausweisung von Gewerbeflächen mit relevanten Auswirkungen auf Pflanzen; aufgrund Baurecht nach § 34 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich;.
Fläche	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Neuausweisung auf 8.316 m ² , ansonsten keine Änderung im Vergleich zum Bestand.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur durch Neuausweisungen Flächeninanspruchnahmen, aber gegenüber Baurecht kein Ausgleichserfordernis
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Es ergeben sich durch die Planaufstellung keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft gegenüber Bestandsituation
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Durch Erhalt einrahmender, klimarelevanter und zusammenhängender Grünflächen keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Vergleich zum Bestand.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine be-

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													sonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die mit der Planaufstellung ermöglichte zusätzliche Flächeninanspruchnahme bewirkt aufgrund der Vermeidungsgrundsätze, (Erhalt bedeutender Gehölz- und Saumstrukturen) keine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Betroffenheit von Brachvegetation und Gehölzsukzession, aufgrund Lage und Ausprägung keine erhebliche Beeinträchtigung.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Festsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Planungsrelevante, sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
f) Nutzung erneuerbarer Energien													Mit der Planung werden keine erneuerbaren Energien verstärkt.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan keine relevanten Zielvorgaben formuliert.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
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	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	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.