



## Stadt Quickborn

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Vergnügungsstätten im zentralen Versorgungsbereich“

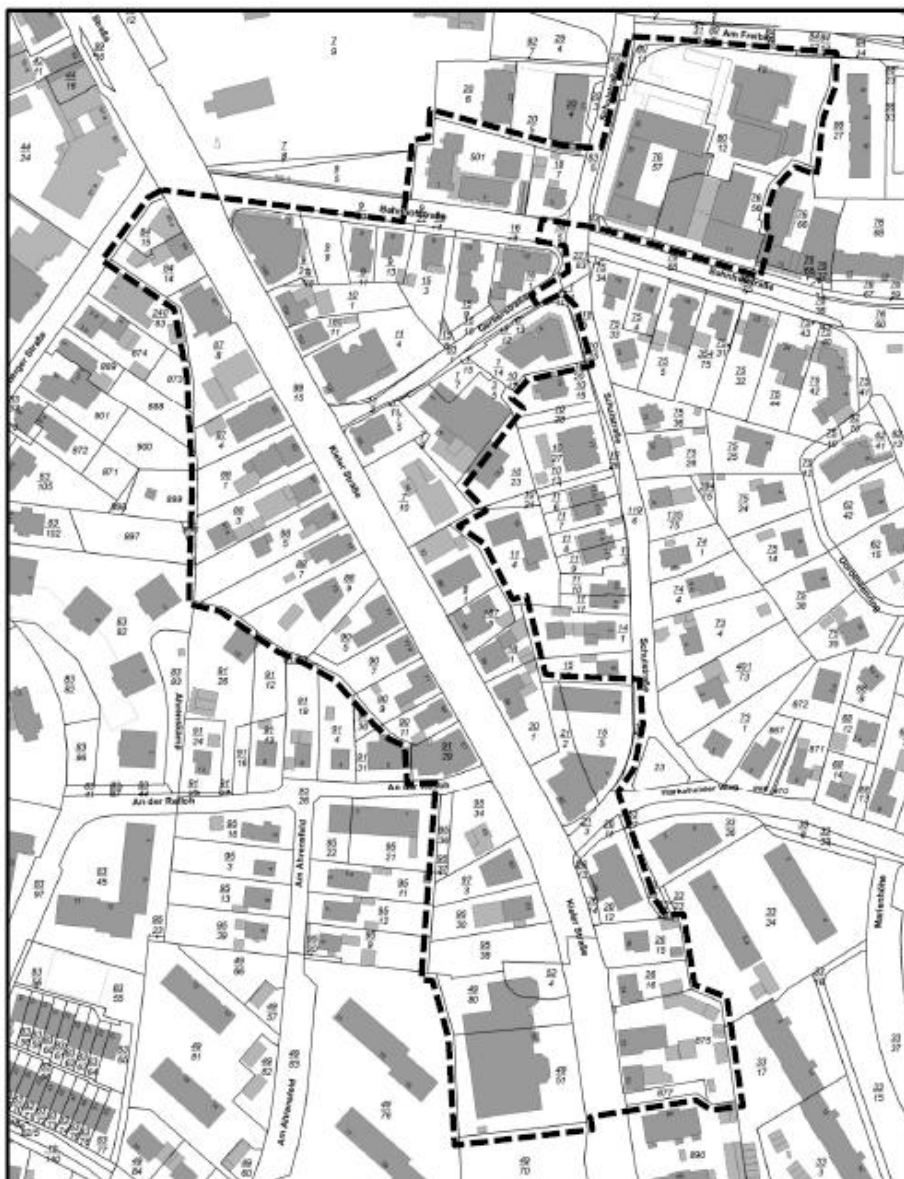


Abbildung ohne Maßstab

Für das Gebiet: Am Freibad und Bahnhofstraße (westlicher Teil)/ Kieler Straße zwischen  
Bahnhofstraße und südlich Harksheider Weg / Schulstraße tlw. / Gerberstraße.  
Stand: Vorentwurf September 2020

**Stadt Quickborn**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Vergnügungsstätte im zentralen Versorgungsbereich“**

für das Gebiet: Gemarkung Quickborn

Am Freibad: Flurstücke            der Flur

Bahnhofstraße: Flurstücke       der Flur

Gerber Straße: Flurstücke        der Flur

Kieler Straße: Flurstücke        der Flur

Schulstraße: Flurstücke         der Flur

**Stadt Quickborn  
FB Stadtentwicklung  
Rathausplatz 1  
25451 Quickborn**

# Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage des Plangebietes / Bestand	4
<b>2. Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1 Landesentwicklungsplan	7
2.2 Regionalplan	7
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Einzelhandelskonzept von 2016	8
2.5 Städtebauliche Studie Kieler Straße	9
2.6 Vorhandene Bebauungspläne	10
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
3.1 Zentraler Versorgungsbereich	11
3.2 Art der baulichen Nutzung	11
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz</b>	<b>13</b>
<b>5. Kosten</b>	<b>13</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Leerstand einer Ladenfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Kieler Straße 80 veranlasste den Eigentümer nach Aufgabe seines Obst- und Gemüsehandels nach einer neuen Nutzung zu suchen. Er beantragte eine Nutzungsänderung zu einer Sportsbar mit Wettbüro. Bereits kurze Zeit zuvor wurde in einer 100 m entfernten Ladenzeile eine Spielhalle eröffnet, nach dem ein Konzeptstore mit Kleidung und Wohndeko-Artikeln aus der Ladenzeile ausgezogen war. Diese Entwicklung wurde als der Beginn eines Trading-Down-Effektes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn angesehen, der ein Planungserfordernis hervorrief.

### **1.2 Planverfahren**

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans, der lediglich spezifizierende Regelungen über die Art der Nutzung trifft, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB bzw. des § 33 bestehenden Zulässigkeitsmaßstabs nicht wesentlich geändert. Deshalb werden die Vorschriften des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ angewandt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 BauGB).

### **1.3 Lage des Plangebietes / Bestand**

Das Plangebiet liegt zentral verortet im Stadtteil Quickborn-Ort an der historisch bedeutsamen Achse Kieler Straße, ehem. Kiel-Altonaer Chaussee und erstreckt sich hier über den Straßenabschnitt zwischen der Kreuzung Bahnhofstraße / Kieler Straße / Pinneberger Straße und südlich der Kreuzung Harksheider Weg / Kieler Straße sowie den östlich angrenzenden Straßen Bahnhofstraße und Gerber Straße sowie der parallel verlaufenden Schulstraße und dem Bereich um die Klöngasse. Dieser Bereich schließt an den östlichen der Schulstraße anschließenden Teil der Bahnhofstraße und bildet zusammen mit diesem den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn.

Das Plangebiet liegt einerseits eingebettet in Wohngebiete, die einen unterschiedlichen Verdichtungsgrad aufweisen, sowie grenzt andererseits entlang der Straßenzüge Kieler Straße in nördlicher Richtung (westliche Straßenseite) bis zur Kreuzung B 4 / L 76 sowie in südlicher Richtung, im Bereich der Pinneberger Straße und der Bahnhofstraße an weitere Mischbauflächen an.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt an der Bahnhofstraße /Ecke Kieler Straße das Kirchengrundstück der evang. – lutherischen Kirchengemeinde Quickborn-Hasloh mit der denkmalgeschützten Marienkirche. Das Kirchenareal präsentiert sich als grüne Lunge. Nördlich der Straße Am Freibad liegt das Schuldorf mit der Comenius Gesamtschule und das Förderzentrum Ernst-Barlach-Schule.

**Baulicher Bestand und Bestandsnutzungen (Stichtag 26.08.2020)**

Der Geltungsbereich ist entlang der Kieler Straße und der Gerber Straße sowie der südlichen Straßenseite der Bahnhofstraße geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser, die i.d.R. in der Erdgeschoßzone Ladenflächen aufweisen, die durch Geschäfte, Gastronomie oder im untergeordnetem Umfang durch ladenbetrieбende Dienstleistungen genutzt werden.

Diese Struktur ist geprägt durch einen heterogenen Nutzungsmix (Stand August 2020):

Hs.Nr.	Kieler Straße (Westseite)	Hs.Nr.	Kieler Straße (Ostseite)
55	Rewe-Markt (Vollsortimenter)	72	Computer – Dienstleister
61	Italienische Gastronomie	74	Klempnerei
63	Steakhaus	76	Wohnhaus
65	Autohaus	78	Friseur + Arztpraxen + Physiotherapie +Betreutes Wohnen
67	Leerstand	80	Makler +Kamine
69	Frühstücks-Café	84	Joy Bar + Leerstand
71	Optiker	86	Inneneinrichter
73a	Holzschilder + Deko	88	Tattoo-Shop
73	-	90	Baustoffe + Gartenbedarf
75	Steuerberater	92	Eventgestalter
77	Limousinen Verleih	94	Leerstand
79	Brautmoden und Abendgarderobe	96	Apotheke
81	Versicherer	100	Sparkasse Südholstein
83	Computer-Dienstleistung	102	Leerstand
85	Wettbüro Griechischer Imbiss	104	Wohn- und Geschäftshaus in Entwicklung
87	Tankstelle	106	Volks- und Raiffeisenbank
87	Bäckerei + Eisdielen		
87a	Pizzaservice		
89	Thaimassage + Goldhandel		
89a	Fahrschule		

Hs.Nr.	Bahnhofstraße (Südseite)	Hs.Nr.	Bahnhofstraße (Nordseite)
2	Anwälte + Notare	3	Leerstand + Friseur
4	Imbiss	5	ehem. Zeitung + Tabak = steht momentan nicht zur Verfügung
6	Leerstand	7	Schusterei mit Wäscherei + Reformhaus + Friseur
8	Leerstand	9	Schreibwarengeschäft
10	Wohnhaus	11	Spielzeughandel + Bäckerei
12	Maniküre + Polsterei + Schneiderei +Boutique Tabas-Bar + Computer-Dienstleistung Rückseite von Bahnhofstraße 12		

Hs.Nr.	Gerber Straße	Hs.Nr.	Schulstraße
2	Drogerie + Fitness	1	2 Spielhallen + Fahrschule + Markisen und dänische Wohn-Deko
4	Kosmetik- und Wellnessstudio	3	Sportstudio
6 -	Schneiderei+ Optiker + Boutique	16-18	Bank
6	Eisdiele	20	Online-Handel

Hs.Nr.	Klöngasse (Westseite)	Hs.Nr.	Klöngasse (Ostseite)
	Schreibwarenhandel (siehe Bahnhofstraße 7) + Italiener + Dessous + Bekleidung mit Bistro		Leerstand + Obst-+Gemüse-Handel, Arko + Fotogeschäft
	<b>Klöngasse( Nordseite)</b>		<b>Klöngasse (Nordseite)</b>
	Bekleidung + Buchladen + Optiker + ?+ Arztpraxen		Griechisches Lokal + Goldschmied + Fitness-Studio + Apotheke

Der Gebäudebestand entlang der Kieler Straße ist geprägt durch eine ältere Bausubstanz die in Teilen als Historisch zu betrachten ist – in der Jahrhundertwende 19. / 20. Jh. entstanden die Gebäude 77 bis 87 an der westlichen Straßenseite sowie Kieler Straße auf der östlichen Straßenseite zwischen Bahnhofstraße und Gerber Straße sowie das Gebäude Kieler Straße 96 bis 106. Entlang der Bahnhofstraße stammt die Bebauung aus den frühen 50er Jahren des 20. Jh., an der Schulstraße 1 und 3 entstand in den 60er Jahren des 20. Jh. zwei Ladenzeilen und rund um die Klöngasse entwickelte sich in die 70er und 80er Jahren ein kleineres Einkaufszentrum.

Die Gebäude entlang der Kieler Straße und auf der Südseite der Bahnhofstraße sind eher kleinteilig, die Ladenflächen sind daher begrenzt, zugunsten von Wohnflächen wurden die Gebäude teilweise im rückwärtigen Bereich erweitert. Trotzdem werden die Gebäude nachweislich auch der gewerblichen Nutzung gerecht wie die Auflistung der Gewerbenutzungen anschaulich beweist.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsplan von 2010**

Quickborn liegt im Ordnungsraum Metropolregion Hamburg sowie im 10 km-Umkreis des Mittelzentrums (im Verdichtungsraum) Norderstedt. Die Stadt Quickborn liegt Huckepack auf der Siedlungsachse Hamburg-Langenhorn, Norderstedt-Garstedt, Norderstedt-Mitte, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und ist in dem zentralörtlichen System als Stadtrandkern 1. Ordnung eingestuft. Deutlich wird die Lage in einem konzentriertem Verkehrsraum: Bundesstraße (B 4), Bahnlinie (AKN 1) und Bundesautobahn (A7) durchschneiden die Gemarkung Quickborn in Nord-Süd-Richtung und sorgen für eine gute verkehrliche Anbindung.

Der Landesentwicklungsplan von 2010/2020 befindet sich in der Überarbeitung. Bereits heute werden Neuerungen zu der wohnbaulichen Entwicklung in Anpassung an den aktuellen Wohnraumbedarf sowie eine flexiblere Anwendung dieser Entwicklungsspielräume angewandt. Das bestehende Zielsystem zur räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels wurde flexibilisiert und an die geltende Rechtsprechung angepasst.

### **2.2 Regionalplan**

Quickborn liegt im Planungsraum I des Regionalplanes Süd des Landes Schleswig-Holstein (von 1998). In dem zentralörtlichem System ist die Stadt Quickborn als Stadtrandkern 1. Ordnung aufgeführt. Quickborn liegt an der Siedlungsachse (Hamburg-Langenhorn) - Norderstedt-Garstedt, Norderstedt-Mitte - Quickborn - Henstedt-Ulzburg – Kaltenkirchen. Das Achsenkonzept von Kurt Schumacher markiert auch heute noch die Entwicklungsschwerpunkte. Kern des Siedlungskonzeptes des Regionalplanes im Hamburger Umland ist das Ziel, dass sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen-Schwerpunkten vollzieht.

Als Stadtrandkern I. Ordnung übernimmt Quickborn eine zentralörtliche Funktion nicht nur für das Stadtgebiet sondern auch für die Nachbarkommunen Hasloh und Bilsen eine Versorgungsfunktion. „Durch den Ausbau der Innenstadt zu einem leistungsfähigen und attraktiven Dienstleistungszentrum soll die zentralörtliche Funktion von Quickborn gestärkt werden.“ Der Ausbau der Bahnhofstraße wurde in den Jahren 2007 bis 2009 mit Städtebaufördermitteln eingeleitet.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn von 2001 weist das gesamte Gebiet als Mischbaufläche dar. Die Geltungsbereichsgrenze stößt im Bereich der Kieler Straße überwiegend an Wohnbauflächen. Der Bereich Kieler Straße liegt an der Verkehrlichen Hauptachse, der Bundesstraße 4. Über die Bahnhofstraße und die Pinneberger Straße führt eine Hauptrad- und Fußwegeverbindung, eine weitere Hauptrad- und fußläufige Verbindung die die Kieler Straße auf Höhe der Gerber Straße queren soll und über das Grundstück Kieler Straße 85 führen soll, der dort in Richtung Süden in einen westlich angrenzenden Grünzug dann durch den Amselweg bis in die Siedlung am Prophetensee weitergeführt werden sollte, ist bislang nicht realisiert worden.

## 2.4 Einzelhandelskonzept von 2016

In 2016 wurde die Neuaufstellung und Ablösung des Einzelhandelskonzeptes von 2006 beschlossen. Hierin werden die bestehende Einzelhandelsstruktur und die Einzelhandelszentralität, die Kaufkraftströme sowie die Nahversorgungsstruktur analysiert und Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen gegeben.

Abb.83: Einzelhandelsentwicklungsmodell für Quickborn (schematische Darstellung)

	zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungs- relevante Hauptsortimente	Nicht- zentrenrelevantes Hauptsortimente
<b>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt</b>	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
<b>Nahversorgungszentrum Harksheider Weg</b>	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich <small>(Nachweis der Verträglichkeit notwendig auf ZVB Innenstadt)</small>	Kleinflächig möglich <small>(Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)</small>
<b>Sonderstandort Gewerbegebiet Nord/Halenberg</b>	Keine Ansiedlung <small>(ggf. Anpassung des Baurechts notwendig)</small>	Keine Ansiedlung <small>(Erweiterungen im Sinne der Marktanpassung möglich, Nachweis der Verträglichkeit notwendig)</small>	Uneingeschränkte Ansiedlung <small>(Beachtung landesplanerischer Rahmenbedingungen)</small>
<b>Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte</b>	Keine Ansiedlung <small>(Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion)</small>	Ggf. großflächig möglich <small>(Nachweis der Verträglichkeit auf beide ZVB notwendig)</small>	Keine Ansiedlung
<b>Gewerbegebiete</b>	keine Einzelhandelsansiedlungen, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten <small>(Annexhandel zulässig)</small>		

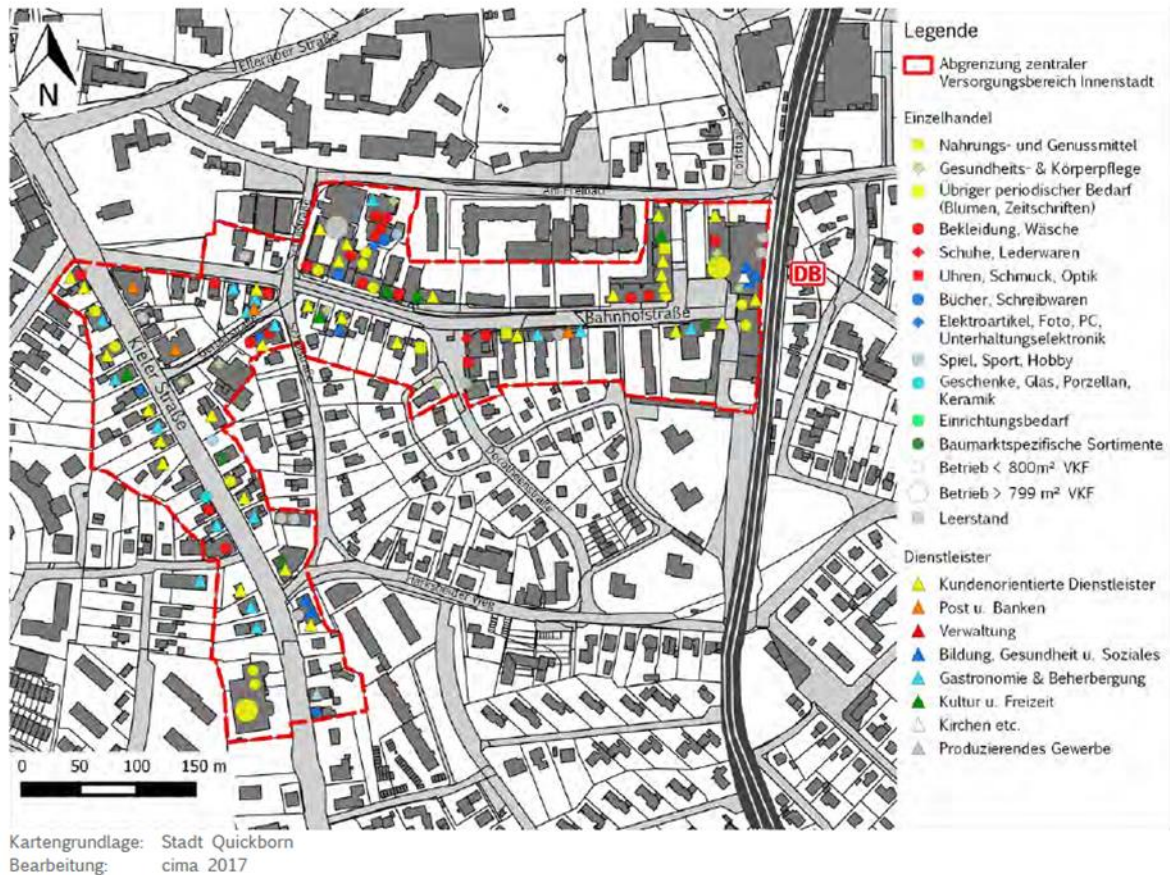
Quelle: cima 2017

Die Einzelhandelsstandorte werden definiert und der Zentrale Versorgungsbereich sowie das Nahversorgungszentrum parzellenscharf festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Quickborn der sich desweiteren entlang der Bahnhofstraße bis zur AKN Haltestelle Quickborn erstreckt. Dieser Teil wird durch den Bebauungsplan Nr. 77 abgedeckt, der ebenfalls zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion und des Facheinzelhandel- und Dienstleistungsmixes in den Misch- und Kerngebieten Vergnügungstätten ausschließt. (siehe hierzu 2.6 vorhandene Bebauungspläne)



## 2.5 Städtebauliche Studie Kieler Straße

Abb.77: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen



Die Stadt Quickborn hat mit dem Ziel der Umgestaltung der Kieler Straße eine städtebauliche und verkehrsplanerische Studie in Auftrag gegeben, die in Kürze abgeschlossen ist. Ziel ist es, im Zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes von Hauswand zu Hauswand anzustoßen. Gleichzeitig ist eine Neuordnung der Verkehrsflächen geplant, um dem Rad- und Fußverkehr mehr Raum einzuräumen. Dies soll eine bessere Erreichbarkeit ermöglichen und die Frequenz steigern. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und insbesondere vor den Geschäften verbessert werden. Die Ziele beinhalten privates wie öffentliches Engagement und fußen auf einer breit aufgestellten Bürgerbeteiligung. Es geht darum, die Kieler Straße lebens- und liebenswerter zu machen.

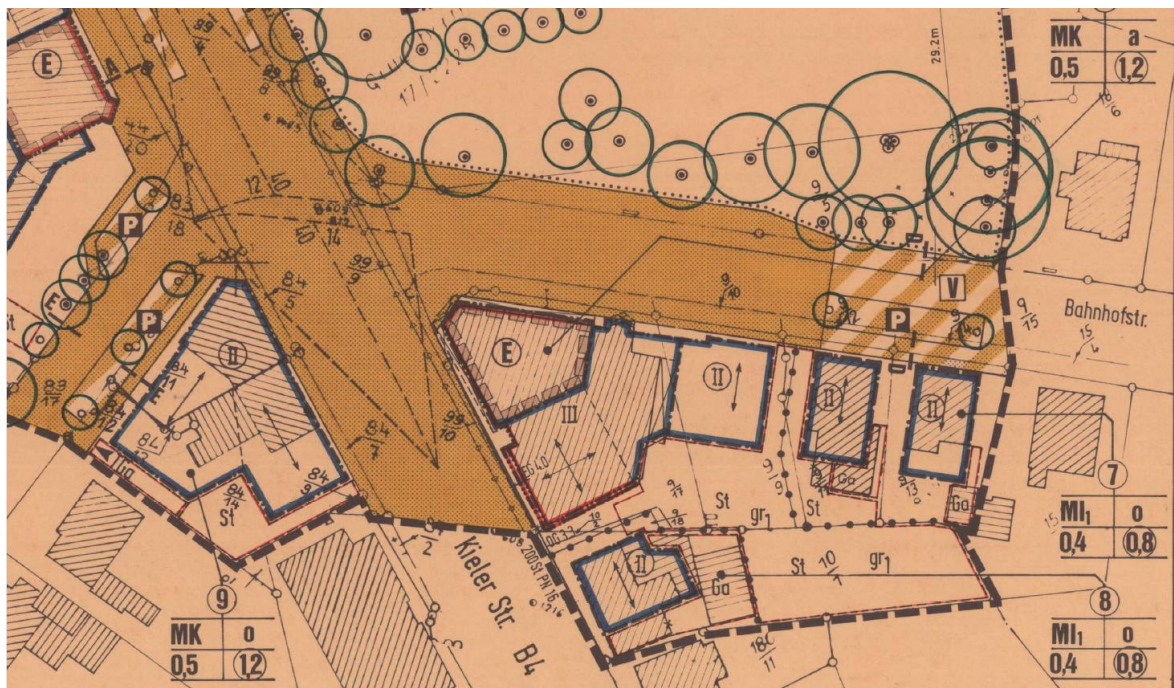
Die umfangreiche Bestandsaufnahme hat sichtbar gemacht, dass gerade die Bebauung an der Kieler Straße mit ihrer historisch durchsetzten Bausubstanz identitätsstiftendes Potential im Sinne eines unverwechselbaren Ortsbildes in sich trägt, das es gilt, sichtbar zu machen. Hierzu wird die Bereinigung der Geschäftsvorzone von überdimensionierten Werbeanlagen, aufgeständerte Werbebotschaften sog. „Stopperrn“ etc. - die ausschließlich auf den Durchgangsverkehr ausgerichtet zu sein scheinen – empfohlen und stattdessen eine aufenthaltsattraktivierende Ausgestaltung der Geschäftsvorzone geplant. Zusammen mit einer interessanten Schaufenstergestaltung sollen die Geschäftsbereiche zum Flanieren einladen.

## 2.6 Vorhandene Bebauungspläne

Im überwiegendem Bereich ist die Beurteilung nach § 34 BauGB geltendes Planungsrecht und wird als faktisches Mischgebiet behandelt. Teile des nördlichen Plangebietes liegen im **Bebauungsplan Nr. 39** aus dem Jahre 1989. Dieser B-Plan regelte seinerzeit die bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung rund um die Verkehrsknotenpunkte Kieler Straße (B 4) und Ellerauer Straße / Marktstraße (L 76) u.a. mit dem Ziel diese Kreuzung mit städtebaulichen Dominanten zu fassen und der Kreuzung Kieler Straße / Bahnhofstraße / Pinneberger Straße u.a. mit dem Ziel der Sicherung historischer Bausubstanz.

Die Grundstücke Kieler Straße 89 und 89a sind als Kerngebiet ausgewiesen, mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 - die Grundstücke Kieler Straße 106, Bahnhofstraße 2 (Volksbank) sind ebenfalls als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 ausgewiesen. Zudem ist das Gebäude Kieler Straße 106 zur Erhaltung festgesetzt.

Die Grundstücke Kieler Straße 104 und Bahnhofstraße 4 und 6 sind als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt.



Auszug aus dem B-Plan 39

Mit dem **B-Plan 77 „Bahnhofstraße / Bahnhofplatz“** gibt es keine Überschneidung, sondern der Geltungsbereich dieses Planverfahrens hat ergänzenden Charakter. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird hiermit für den gesamten Zentralen Versorgungsbereich verbindlich behandelt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Zentraler Versorgungsbereich**

Die gemischtgenutzte Bebauungsstruktur und die Präsenz von Fachgeschäften, Ladenbetriebenen Dienstleistungen, Gastronomie und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel hat dazu geführt, dass die Grundstücke des Geltungsbereiches in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn aufgenommen wurden. Städtebauliches Ziel ist es, den Zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion zu stärken und zu entwickeln. Dem Verlust von Ladenflächen für den Facheinzelhandel und der Gastronomie-Vielfalt soll entgegen gewirkt werden. Ein Trading-Down-Prozess durch eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten insbesondere mit Schwerpunkt auf Wett- und Glücksspiel wie sie im Antragsgeschehen sichtbar werden, soll vorgebeugt werden. Ladengeschäfte, die durch Spielhallen und ähnliche Einrichtungen genutzt werden, verlieren an optischer Attraktivität durch fehlende Gestaltung eines Schaufensters, stören die Vielfalt des Angebotes und die Nutzung rund um Glücksspielgewerbe führt aufgrund der Mietpreispolitik zur Verdrängung des Facheinzelhandels, der Gastronomie und den ladenmäßig geführten Dienstleistungsbetrieben.

Vergnügungsstätten sind bereits im Plangebiet vertreten: hier kann auf zwei (drei) Bestandsobjekte hingewiesen werden, die sich auf zwei Spielhallen (Schulstraße 1) und ein Wettlokal (Kieler Straße 85). Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich an der Kieler Straße 91b zwei Spielhallen und 91a eine Spielhalle. Diese sind über Jahrzehnte etabliert.

Zusammen mit einer interessanten Schaufenstergestaltung sollen die Geschäftsbereiche zum Flanieren einladen. Gerade bei der Schaffung funktionierender Geschäftslagen ist die Nachbarschaft von attraktiven und abwechslungsreichem Angeboten entscheidend. Zu viele Blindflächen und Unterbrechungen in der Angebotsstruktur stören die Bewegungsmuster der potentiellen Kundschaft. Gerade ein lückenarmes abwechslungsreiches Angebot verführt dazu, den Zentralen Versorgungsbereich zu Fuß oder mit dem Fahrrad anzusteuern, statt gezielt mit dem Kfz nur einzelne Läden anzufahren.

Schaufenstergestaltungen, die hauptsächlich die Aufgabe erfüllen, das Geschehen dahinter zu verstecken, passen somit nicht in das Zielkonzept. Eine Monostruktur, die sich nur an eingeschränktes Klientel richtet, ebenfalls nicht. Deutlich wird dieser Effekt in dem nördlich an dieses Plangebiet angrenzenden Bereich um das nur eingeschränkt betriebene Hotel „Quickborner Hof“, das mit seinen drei Spielhallen eine auffällig unbelebte Zone schafft.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich wird aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie der Struktur der Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Die ausgeprägte Bebauungsstruktur mit gemischtgenutzten Wohn- und Geschäftshäusern soll fortgeführt werden, um der Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches gerecht zu werden.

Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der kleinteiligen Gebietsstruktur der im B-Plan 39 ausgewiesenen Kerngebiete (Kieler Straße 89 und 89a) sowie des Erhaltungsgebotes der

Bebauung Kieler Straße 106, wird die Ausweisung MK nicht weiter verfolgt. Weder die Grundstücksgröße noch die Nutzung erfordert eine Kerngebietsausweisung. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und damit Nutzungen, die grundsätzlich mit größeren Flächenansprüchen einhergehen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Ableitung der vorherrschenden Bebauungsstruktur sind in der straßenseitigen Bauflucht nur **gemischtgenutzte Gebäude** (Wohn- und Gewerbe) mit einer **erdgeschossigen Ladenfläche** zulässig. Reine Gewerbebauten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn auch in oberen Geschossen gewerbliche oder gemeinnützige Nutzungen vorgesehen werden.

**Definition Ladenfläche bzw. Ladenmäßig betrieben:** die Fassadengestaltung weist im EG Schaufenster auf die einen umfassenden Einblick gewähren und dekoriert werden können oder Schauplätze zur Präsentation aufweisen können ohne die Funktion eines Fensters (Lichteinfall in und Einblick in dahinterliegende Räume) nicht zu verlieren.

Die Ladenflächen können durch **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, ladenbetriebene Dienstleister** sowie **freie Berufe** genutzt werden.

Ausnahmsweise ist das **Beherbergungsgewerbe** im gesamten Gebäude zulässig, wenn die Rezeption ladenmäßig betrieben wird. Das Erdgeschoss muss zur Umnutzung in eine gewerbliche ladenbetriebene Nutzung geeignet sein. (Mindestgröße der Ladenfläche)

**Gartenbaubetriebe und Tankstellen** sowie Vergnügungsstätten werden künftig ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist die Erweiterung, Erneuerung und Änderung von Bestandsbetrieben zulässig.

**Vergnügungsstätten** sind generell ausgeschlossen.

Betriebe des **Sex-Gewerbes**

Unzulässig sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zulässig sind **Sportsbars**, die als Speiselokal geführt werden und regelmäßig das gemeinsame auch generationsübergreifende Verfolgen von Sportübertragungen anbieten. Typischerweise können Sportsbars auch als Fanclub eines örtlichen Vereins geführt werden oder mit Dart, Billard & Co kombiniert werden. Es sind maximal zwei Geschicklichkeitsautomaten zulässig. Die Kombination mit Geldspielautomaten wird ausgeschlossen. Eine Kombination mit Wettannahmestellen ist nicht zulässig.

**4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan nur die Art der Nutzung im Bestand sowie in Ersatzbauten regeln. Im Übrigen ist weiterhin zur Beurteilung von Vorhaben § 34 BauGB anzuwenden („Einfügen in die bebaute Umgebung“). Natur- oder Artenschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Eine naturschutzrechtliche Betrachtung (Eingriffsregelung) wird daher in diesem Plan-Verfahren nicht erforderlich.

**5. Kosten**

Der Bebauungsplan wird in Eigenregie der Verwaltung erarbeitet. Haushaltsmäßige Kosten fallen nicht an.