Stadt Arnsberg
Fachdienst Planungsbüro

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West"

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Bisheriges Planungsrecht
   3.1 Flächennutzungsplan
   3.2 Bebauungsplan

4. Ziele der Raumordnung

5. Situation im Plangebiet

6. Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens

7. Städtebauliche Zielsetzung und Festsetzungen des Bebauungsplanes
   7.1 Art der baulichen Nutzung
   7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

8. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze

9. Pflanzgebot

10. Denkmalschutz

11. Kosten

Anlage: Auszug aus "Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept Arnsberg", März 2001

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan BR 3/I „Grosse Wiese/West" wird in einem Teilbereich geändert, um auf der einen Seite für das bestehende, nicht integrierte Einkaufszentrum zulässige Sortimentsgruppen präzise zu formulieren, Verkaufsflächen-Obergrenzen für diese einzuführen sowie die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente insgesamt herabzusetzen. Auf der anderen Seite sollen dadurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die flexiblere Anordnung von Sortimenten innerhalb des Einkaufszentrums „Grosse Wiese" geschaffen werden.

Konkreter Auslöser für die Bebauungsplanänderung war die Absicht des Betreibers des Einkaufszentrums, in den bestehenden Gebäuden eine Umschichtung der Sortimente zwischen den beiden Gebäuden vorzunehmen. Im Nebengebäude, das bislang als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen war, sollen die innenstadtrelevanten Sortimente, insbesondere Spielwaren und Multimedia-Artikel (U-Elektronik, EDV, Telekommunikation) aus dem nordwestlich gelegenen Hauptgebäude aufgenommen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Änderungsbereich) liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirkes Bruchhausen angrenzend an den Stadtbezirk Hüsten. Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,4 ha umfasst die beiden Gebäudekörper des Einkaufszentrums mit der dazwischen liegenden, überwiegend als Parkplatz genutzten Fläche. Er ist mit der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilgebiet 1 des zu ändernden Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" identisch.

Westlich und nördlich des Änderungsbereiches liegt das Sportzentrum „Grosse Wiese", östlich befindet sich die Straße Eichenkamp und südlich die Straße Westring.

Da sich die Bebauungsplanänderung nur auf die Art der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Grundstücksfläche bezieht, ist der Änderungsbereich nur auf die bestehenden Gebäudekörper beschränkt.

3. Bisheriges Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 1979 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg, an dieser Stelle 1992 geändert (49. Änderung des Flächennutzungsplanes: Sondergebiet „Grosse Wiese/Westring"), ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet und das im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindliche Nebengebäude als Gewerbegebiet dargestellt. Die neue Planungsabsicht deckt sich nicht mehr mit den bislang verfolgten Zielen in diesem Bereich, da das Gewerbegebiet in das Sondergebiet miteinbezogen werden soll. Parallel zum Bebauungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan unter der laufenden Nummer 120 geändert.

3.2 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan BR 3/I „Grosse Wiese/West" setzt für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches ein Sondergebiet – Einkaufszentrum fest. Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 6.700 m² begrenzt.

Im südlichen Teilbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, so dass hier die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO generell ausgeschlossen ist. Zusätzlich sind durch textliche Festsetzungen innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich nicht zugelassen. Ein Getränkemarkt bis 700 m² Größe ist hingegen zulässig. Zum Schutz des bei der Aufstellung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" vorhandenen Bestandes (Baumarkt/Zoohandlung/Gartencenter) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zulässig sind.

4. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind damit bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung im Bauleitplanverfahren gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Zur Durchsetzung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat das Land Nordrhein-Westfalen das Verfahren nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) eingeführt, wonach die Gemeinden zu Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen haben, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

Vor diesem Hintergrund ist von Seiten der Verwaltung bei der Bezirksregierung angefragt worden, inwieweit die beabsichtigte Planung hinsichtlich der erforderlichen Durchführung der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

Der Änderung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" und der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Bezirksregierung durch Verfügung vom 17.08.2000 zugestimmt, wenn im Erläuterungsbericht des FNP die Verkaufsflächenbegrenzung dargelegt und durch die Bebauungsplanänderung festgesetzt wird.

5. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Bruchhausen und Hüsten auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände im Ruhrtal. Diese Acker- und Weidefläche wurde durch den 1971 in Kraft getretenen Bebauungsplan BR3 „Grosse Wiese" überplant. Ziel und Inhalt dieses Planes war die Schaffung eines weiträumigen Gewerbe- und Industriegebietes sowie die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Das Gebiet der „Grossen Wiese" hat sich entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben entwickelt. Neben dem im Bebauungsplan vorgesehenen Verbrauchermarkt siedelten sich im Gebiet der „Grossen Wiese" verschiedene andere Großflächer an, so dass insgesamt an dem Standort eine bedeutende Kaufkraftbindung erfolgte. Die dortige Umsatzentwicklung erreichte eine derartige Sogwirkung, die den Einzelhandel im nahegelegenen Siedlungsschwerpunkt Hüsten auch heute noch erheblich beeinträchtigt. Um die Zulässigkeit weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die

nach der BauNVO 1968 auch im Gewerbegebiet zulässig waren, zu unterbinden, wurden die Inhalte des Bebauungsplanes neu überdacht. Da diese Entwicklungen im Widerspruch zu der angestrebten Zentrenplanung, die durch das Einzelhandelsgutachten von 1990 untermauert wurde, stand, wurden für den Bereich der „Grossen Wiese" neue Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan BR 3/I „Grosse Wiese/West" ist seit dem 01.10.1992 rechtskräftig. Trotzdem konnten einzelne Leerstände und Banalisierungseffekte im Hüstener Zentrum nicht verhindert werden.

Das Einkaufszentrum, das aus einem Hauptgebäude mit dem Verbrauchermarkt und Shops sowie einem Nebengebäude besteht, ist seitdem auf seinen Bestand festgeschrieben. Ein Bau-/Heimwerkermarkt sowie ein Gartencenter/Zoohandlung im Nebengebäude waren in ihrem Bestand geschützt, sind inzwischen aber nicht mehr vorhanden, so dass heute im Nebengebäude nur noch der Getränkemarkt sowie Campingartikel, Auto- und Fahrradzubehör vorhanden sind. Ein Verkaufsraum (355 m²), in dem sich die Zoohandlung befand, steht zur Zeit leer. Die Fläche zwischen den beiden Gebäuden wird als Stellplatzfläche und Anlieferung für das Nebengebäude genutzt.

6. Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens

Im Oktober 2000 (bzw. März 2001 in der Endfassung) wurde von dem Planungsbüro Junker und Kruse, Dortmund, ein „Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept" für die Stadt Arnsberg vorgelegt. Dieses Gutachten stellt eine neutrale, fachbezogene Diskussionsgrundlage zur Förderung der politisch-fachlichen Auseinandersetzung bereit. Die Ergebnisse des Gutachtens sollen im wesentlichen in die aktuelle Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg einfließen. Des weiteren sollen fachlich fundierte Grundlagen geschaffen werden, um zukünftige Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe im gesamtstädtischen Kontext bewerten zu können.

Für den Einzelhandelsstandort „Grosse Wiese" trifft das Gutachten die folgende Aussage: „Das Gewerbegebiet Grosse Wiese wird insbesondere durch ein SB-Warenhaus geprägt, dessen hohe Versorgungsbedeutung anhand der Befragungsergebnisse klar hervortritt. Im Hinblick auf die auf die Stadtteilzentren auszurichtende Einzelhandelsentwicklung und unter landesplanerischen Gesichtspunkten ist dieser Standortbereich, der schon heute in Ansätzen eine Agglomeration darstellt, zukünftig nicht mit weiterem Einzelhandel zu belegen. Davon unbenommen sind Veränderungen im Bestand." (S. 292, März 2001) Der Siedlungsschwerpunkt Hüsten wird im Umgang mit großflächigen Erweiterungen und Standorten im Umfeld folgendermaßen beurteilt: „Um eine zusätzliche Beeinträchtigung der fragilen Ist-Situation zu vermeiden, gilt es jedoch auch, weitere, insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Stadtteilzentrums Hüsten zu vermeiden. Schon derzeit ist das Hüstener Zentrum durch größere Anbieter im Süden, Westen und Nordosten [„Grosse Wiese"] deutlich beeinträchtigt, was sich anhand der Untersuchungsergebnisse deutlich ablesen lässt. Entsprechend ist ein restriktiver Umgang mit Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben anzuraten. Ausnahmen ergeben sich jedoch bei Erweiterungen bestehender Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten." (S. 263)

7. Städtebauliche Zielsetzung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" verfolgt in erster Linie das Ziel, das Einkaufszentrum "Grosse Wiese" weiterhin auf seinen Bestand zu setzen, diesen aber differenzierter zu definieren, in dem einzelne Sortimentsgruppen mit Verkaufsflächenobergrenzen eingeführt werden. Das zentrenrelevante Sortiment wird dabei reduziert. Gleichzeitig wird das zum Einkaufszentrum gehörende Nebengebäude in das Einkaufszentrum einbezogen, damit alle zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entweder im Haupt- oder im Nebengebäude verkauft werden können. Aus Sicht der Stadtplanung wird somit das als städtebauliche Fehlentwicklung einzuschätzende Einkaufszentrum eingegrenzt, um vom Zentrum Hüsten und anderen gewachsenen Einkaufsbereichen noch extremere negative Auswirkungen als die heute bereits existierenden fernzuhalten.

Durch den bisherigen Bebauungsplan BR 3/I „Grosse Wiese/West" war eine Verlagerung von zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Multimedia, Spielwaren) vom Hauptgebäude in das derzeit hauptsächlich als Getränkemarkt genutzte Nebengebäude ausgeschlossen, da dieses Gebäude als Gewerbegebiet festgesetzt war, in dem zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Getränken) unzulässig waren. Dieses vom Betreiber des Einkaufszentrums angestrebte Vorhaben ist demzufolge ausgeschlossen gewesen. Für das Sondergebiet-Einkaufszentrum war durch den bisherigen Bebauungsplan eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.700 m² zulässig. Hinzu kommen bis zu 700 m² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt im Nebengebäude (GE), so dass im Standortbereich insgesamt 7.400 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente möglich waren. Durch diese Ausweisung sollten Fehlentwicklungen und die Herausbildung einer noch stärkeren, direkten Konkurrenz zur Hüstener Innenstadt verhindert werden. Aus diesem Grund scheidet für die beabsichtigte Sortimentsumschichtung eine Befreiung von den Festsetzungen aus, da auf diese Weise die Grundzüge der Planung berührt wären. Die Realisierung dieses Vorhabens ist also nur im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" möglich.

Das Bestreben des Betreibers wurde zum Anlass genommen, die Ausgestaltung des bisherigen Planungsrechtes zu überdenken, und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes BR 3/I „Grosse Wiese/West" auf der einen Seite die pauschale Festsetzung von 6.700 m² Verkaufsfläche im Hauptgebäude unter zentrenschützenden Gesichtpunkten durch Einführung von Sortimentsgruppen präzise einzugrenzen sowie die zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche zu reduzieren und auf der anderen Seite das Nebengebäude in das Sondergebiet Einkaufszentrum einzubeziehen.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es nicht nur, die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums auf max. 7.900 m² (Haupt- und Nebengebäude zusammen) festzusetzen, sondern vor allem einzelne Sortimentsgruppen mit jeweiligen Verkaufsflächen-Obergrenzen einzuführen. Dies ist gegenüber dem ursprünglichen Rechtszustand eine erhebliche Verbesserung. Denn auf diese Weise können Großanbieter, die beispielsweise nach altem Recht die 6.700 m² vollständig nur mit Bekleidung oder nur einem anderen innenstadtrelevanten Sortiment hätten belegen können (etwa Factory-Outlet-Center), an diesem nicht integrierten Standort ausgeschlossen werden. Die negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht nur in Arnsberg sondern auch in umliegenden Städten und Gemeinden wären beträchtlich gewesen. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche der innenstadtrelevan-

ten Sortimente auf 6.900 m² begrenzt – also 500 m² weniger als nach dem alten Rechtszustand zulässig. Auch dies dient der weiteren Begrenzung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Bebauungsplanänderung soll die Umschichtung der Sortimente innerhalb des Einkaufszentrums „Grosse Wiese" ermöglichen, damit alle Sortimente sowohl im Haupt- als auch im Nebengebäude verkauft werden dürfen. Die tatsächliche Gesamtfläche an vorhandenen Verkaufsräumen darf dadurch allerdings nicht überschritten werden. Daher wird die Gesamtverkaufsfläche auf 7.900 m² begrenzt. Insgesamt sind heute am Standort „Grosse Wiese" 7873 m² an Verkaufsräumen vorhanden, von denen bis zur Rechtskraft dieser Bebauungsplan-Änderung ein Teil im Nebengebäude (ca. 350 m²) nicht mehr mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden durfte, da er nur über einen erweiterten, inzwischen aber ausgelaufenen Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO) rechtlich abgesichert war.

Durch die 1. Änderung werden das Sondergebiet und das Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zusammengefasst. Im Nebengebäude des Einkaufszentrums wurde außer Einzelhandel keine andere gewerbliche Nutzung betrieben. Der Standort dieses Verbrauchermarktes wird nur noch insgesamt betrachtet, wobei es nicht darauf ankommt, welche Sortimentsgruppe in welchem Gebäude verkauft wird. Außerdem ist der geänderte Bebauungsplan nicht mehr nur auf einen Betreiber zugeschnitten, da immer damit gerechnet werden muss, dass der heutige Betreiber den Standort einem anderem Betreiber mit anderen Absichten überlässt oder im Zuge von Konzentrationsbestrebungen in der Einzelhandelsbranche der Standort grundsätzlich neu überdacht wird.

Die oben beschriebene Zielsetzung und Vorgehensweise sind sowohl mit dem heutigen Betreiber als auch mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt und entsprechen den Aussagen der Einzelhandelsuntersuchung vom März 2001 zum Standort „Grosse Wiese". Zweifelsohne besitzt der Einkaufsstandort Bruchhausen eine hohe Bedeutung als Einkaufsstandort innerhalb Arnsbergs. Die geplante Umverteilung, insbesondere durch die räumlich vom Haupthaus getrennten innenstadtrelevanten Sortimente, könnte zunächst auf eine weitere Attraktivitätszunahme des Standortes schließen lassen. Jedoch ist eine optisch klare Trennung von bestimmten Sortimenten (eigenständiges Ladenlokal mit separatem Eingang) nach dem bisherigen Recht innerhalb des Hauptgebäudes ohnehin zulässig und dadurch eine ähnlich zu beurteilende Attraktivitätssteigerung möglich gewesen.

Aufgrund des starken Kaufkraftzuflusses stellt das vorhandene Einkaufszentrum nach heutigen Erkenntnissen eine Fehlentwicklung dar, auch wenn es seinerzeit städtebaulich erwünscht und gefördert wurde. Insofern würde ein Zurückschrauben der zulässigerweise ausgeübten Nutzung über das hier beabsichtigte Maß hinaus die bei der Abwägung relevanten privaten Belange weitgehend unberücksichtigt lassen. Demgegenüber würde das Zentrum Hüstens bei Verdichtung oder Erweiterung der im Änderungsbereich ansässigen, zentrenschädigenden Nutzungen der Gefahr eines endgültigen Niedergangs preisgegeben.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 definiert den Begriff des Einkaufszentrums als räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe. Da es sich bei dem bestehenden Einkaufszentrum „Grosse Wiese" um lediglich einen Betreiber handelt, kann von einem einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex ausgegangen werden. Neben dem SB-Warenhaus sind noch neun Shops (Bäcker, Blumenhändler, CDs, Photoartikel, Schmuck, Kaffee, Lotto/Schreibwaren, Reisebüro, Apotheke) in einer Art „Mall" im Hauptgebäude des Einkaufszentrums integriert. Auch das Nebengebäude, das nach bislang geltenden Recht als Gewerbegebiet ausgewiesen war, ist faktisch Bestandteil dieses Einkaufszentrums und ist auch heute im Rahmen des Zulässigen mit Einzelhandelssortimenten belegt (Getränke). Eine andere gewerbliche Nutzung findet in diesem Teilbereich des Einkaufszentrums nicht statt. Insofern wird hier die planerische Konsequenz gezogen, diesen Bereich des Einkaufszentrums ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum auszuweisen.

Bei der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist es unerlässlich, die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen. Es ist allerdings in diesem Falle davon auszugehen, dass die im § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten negativen Folgewirkungen der Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht eintreten. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Die Planung erfolgt nach Maßgabe des oben zitierten Einzelhandelsgutachtens. Danach ist der Standort nicht mit weiterem Einzelhandel zu belegen; Änderungen sind nur im Bestand zuzulassen.
- Durch bauliche Umstrukturierungen im Haupthaus ist die angestrebte Attraktivierung bereits nach bisherigem Recht möglich gewesen.
- Gegenüber dem alten Rechtszustand tritt eine erhebliche Verbesserung ein, indem die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente um 500 m² reduziert werden. Zusätzlich werden die zulässigen Sortimentsgruppen definiert und jeweils mit Verkaufsflächenobergrenzen versehen.

Insgesamt sind im Einkaufszentrum „Grosse Wiese" maximal 7.900 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese Höchstgrenze ist orientiert am Bestand an Verkaufsräumen, der 7.873 m² umfasst. Davon sind 6.642 m² Verkaufsfläche im Hauptgebäude belegt und 1.231 m² im Nebengebäude vorhanden, die nach altem Recht nur teilweise mit innenstadtrelevanten (Getränke bzw. Zooartikel und Teile des Gartenmarktes nach § 1 Abs. 10 BauNVO) mit innen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden durften.

Die maximal zulässigen 7.900 m² Gesamtverkaufsfläche dürfen nur von den unten aufgeführten Sortimentsgruppen ausgefüllt und insgesamt nicht überschritten werden. Jede einzelne Sortimentsgruppe ist am heutigen Bestand orientiert, wobei innerhalb einer Sortimentsgruppe noch Entwicklungsmöglichkeiten darüber hinaus eingeräumt werden. Zusammengenommen dürfen die im Änderungsbereich festgesetzten Sortimente die Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Werden beispielsweise bei 2 bis 3 Sortimentsgruppen die Obergrenzen der Verkaufsflächen voll ausgeschöpft, müssen andere Sortimentsgruppen eingeschränkt oder vollständig aus dem Geschäft genommen werden. Die Sortimentsgruppen 1,3,4 und die sonstigen Verkaufsflächen – also

insgesamt die zentrenrelevanten Verkaufsflächen - dürfen insgesamt 6.900 m² VK nicht überschreiten. Für jede einzelne Sortimentsgruppe ist die maximal zulässige Verkaufsfläche in der Tabelle angegeben:

- Sortimentsgruppe 1: Grundversorgung (Lebensmittel, Waschmittel, Körperpflege, Getränke) max. 4.000 m²
- Sortimentsgruppe 2: Heimwerkerbedarf, Campingartikel, Auto- und Fahrradteile max. 1.000 m²
- Sortimentsgruppe 3: Zentrenrelevante Sortimente (Haus- und Heimtextilien, Bekleidung Schuhe, Lederwaren, Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel, Nicht elektrische Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik) max. 2.500 m²
- Sortimentsgruppe 4: Unterhaltungselektronik, Spiel- und Sportwaren max. 1.200 m², davon dürfen maximal 700 m² Verkaufsfläche durch das Sortiment Spiel- und Sportwaren ausgefüllt werden.
- Sonst. Verkaufsflächen: Shops, Eingangsbereiche, Kassenzone, Toiletten zus. 2.500 m², davon max. 1.500 m² für Shops

Aufgrund der besonderen Zentrenrelevanz von Spiel- und Sportwaren ist die Verkaufsfläche bis an die Schwelle der Großflächigkeit begrenzt worden, um nicht im separaten Nebengebäude einen eigenständigen großflächigen Spielwarenmarkt zu ermöglichen, der an diesem nicht integrierten Standort erhebliche negative städtebauliche Folgewirkungen auf die Zentrenstruktur mit sich bringt. Dennoch kann durch diese Festsetzung ein vom Haupthaus räumlich getrenntes Angebot entstehen, das den Charakter eines eigenständigen Fachmarktes entfaltet. Dadurch wird der städtebaulich nicht integrierte Standort des Einkaufszentrums weiter verstärkt, da die Kunden den Standort als räumliche Einheit verstehen. Dem ist aber entgegenzuhalten, dass diese Festsetzung dahingehend eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Rechtszustand darstellt, als das Hauptgebäude (theoretisch) vollständig mit Spiel- und Sportwaren hätte belegt werden können, wodurch die negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur durch extreme Kaufkraftabschöpfung in diesem (oder einem anderem) Marksegment wahrscheinlich noch größer gewesen wären.

Zusätzlich zu diesen Einzelhandelsnutzungen sind im SO Einkaufszentrum noch das vorhandene Restaurant und der bestehende KFZ-Handwerksbetrieb zulässig, da sie der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen. Die jeweiligen Flächen von 300 m² bzw. 120 m² sind in der Gesamtverkaufsfläche nicht enthalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem bisherigen Recht übernommen. Entsprechend den in § 17 der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl, wie bisher, mit 0,8 festgesetzt (sonstige Sondergebiete). Die Vorgabe von Geschosszahlen erweist sich für großflächige Einzelhandelbetriebe als unzweckmäßig, da die Geschosshöhen der einzelnen Betriebe zu unterschiedlich sein können. Es wird daher die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Änderungsbereich entsprechend den höchsten vorhandenen Gebäudeteilen auf ca. 8 m begrenzt. Die Höhenangaben erfolgen in m.ü.NN.

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die sich weitgehend an den vorhandenen Baukörpern orientieren. Geringe Veränderungen am Gebäudekörper bleiben aber – vor allem am Nebengebäude - möglich. Die überwiegende Beschränkung auf die beiden Gebäudekörper soll verhindern, dass die heute als Parkplatz genutzte Lücke zwischen dem Haupt- und Nebengebäude zu einer Art „Mall" ausgebaut wird, die eine weitere Attraktivitätszunahme und Stärkung des Standortes zum Nachteil der Hüstener Innenstadt nach sich ziehen könnte.

8. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über vorhandene Anlagen. Die Erschließung des Einkaufszentrums kann als gesichert gelten; neue Anlagen sind nicht erforderlich. Die Neuplanung von Erschließungsanlagen sind somit auch nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Auf der Freifläche zwischen den beiden Gebäuden werden der heutigen Nutzung entsprechend Stellplätze zugelassen.

9. Pflanzgebot

Die im Änderungsbereich getroffenen Pflanzgebote für die Stellplätze finden ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b.

Die Anpflanzungen dienen neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung auch der Beachtung weiterer Grundsätze der Bauleitplanung, wie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Anpflanzungen leisten einen Beitrag zur Schaffung eines gesunden Arbeitsumfeldes und erfüllen damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem bewirkt die Anpflanzung von Laubgehölzen eine Maximierung der Sauerstoffproduktion sowie die Bindung von Staub.

Die Festlegung auf standortgerechte, einheimische Laubbäume erfolgt zum einen aus Gründen der ökologischen Zweckmäßigkeit und zum anderen unter Bezug auf Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BR 3/1 „Grosse Wiese/West", der nicht dieser Änderung unterliegt.

10. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind nach Angaben des Amtes für Bodendenkmalpflege, Olpe, Teile des mittelalterlichen Adelssitzes Bruchhausen betroffen. Der Adelssitz, der aus dem Dienstmannengut der Grafen von Arnsberg hervorgegangen ist, soll Sitz der Herren von Bruchhausen, von Quaterland und Schürmann gewesen sein, die in Bruchhausen im 13./14. Jahrhundert nachweislich begütert waren. Später gelangte Haus Bruchhausen an die Familie von Fürstenberg, die das Hauptgebäude kurz nach 1700 abbrechen ließen. Um 1800 wurde die Anlage als Garten genutzt.

Da Funde im Plangebiet zu erwarten sind, ist der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass der Beginn von Bodeneingriffen frühzeitig

anzuzeigen ist, damit begleitend zu den Baumaßnahmen eine Baustellenbeobachtung durchgeführt werden kann.

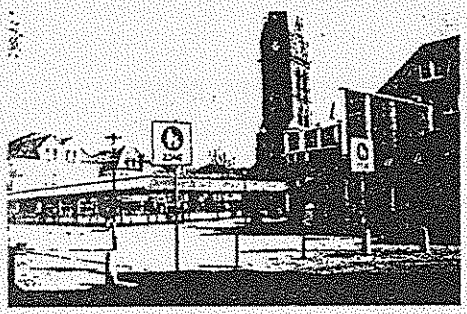
Ebenfalls ist die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Kosten

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadt Arnsberg keine Kosten.

Arnsberg im Juli 2001

Markus Honermann
Stadtplaner



Anlage zur Begründung: Auszug aus

Arnsberg

Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept

Untersuchung im Auftrag
der Stadt Arnsberg

Junker und Kruse
Stadtforschung ▪ Stadtplanung
Markt 5, 44137 Dortmund
Tel: 0231 5578580
Fax: 0231 55785850
info@junker-kruse.de
Stand: März 2001

Durchführung von Verkehrsmaßnahmen

Die derzeitig unschlüssige Bewirtschaftung der Stellplätze ist zu überarbeiten und zu vereinheitlichen. Des weiteren ist die Einführung eines Parkleitsystems an den Stadteinfahrten bzw. im Bereich des innerstädtischen Straßennetzes einzurichten.

Die bereits im Innenstadtkonzept Neheim-Vision angedachte Verkehrsberuhigung des Teilstücks Engelbertstraße (zwischen der Langen Wende und Schulstraße) erscheint aus gutachterlicher Sicht sinnvoll und ist im Rahmen der Überlegungen der Überbauung des Engelbertplatzes verstärkt zu verfolgen. Eine weitmöglichste Verkehrsberuhigung und Herausnahme des Durchgangsverkehrs bedeutet eine deutliche Markierung des südlichen und östlichen Einganges in das Geschäftszentrum bzw. die mögliche Erweiterung der Lauflage und des „Flanierbereiches".

11.3.3 Hüsten

Die Ausgangssituation für Hüsten stellt sich derzeit wenig zufriedenstellend dar. Um die im Leitbild genannten Ziele eines lebendigen Nahversorgungszentrums mit ergänzenden Freizeitfunktionen zu erreichen, gilt es, eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen in Angriff zu nehmen und zügig umzusetzen.

Verkehrliche Neuordung

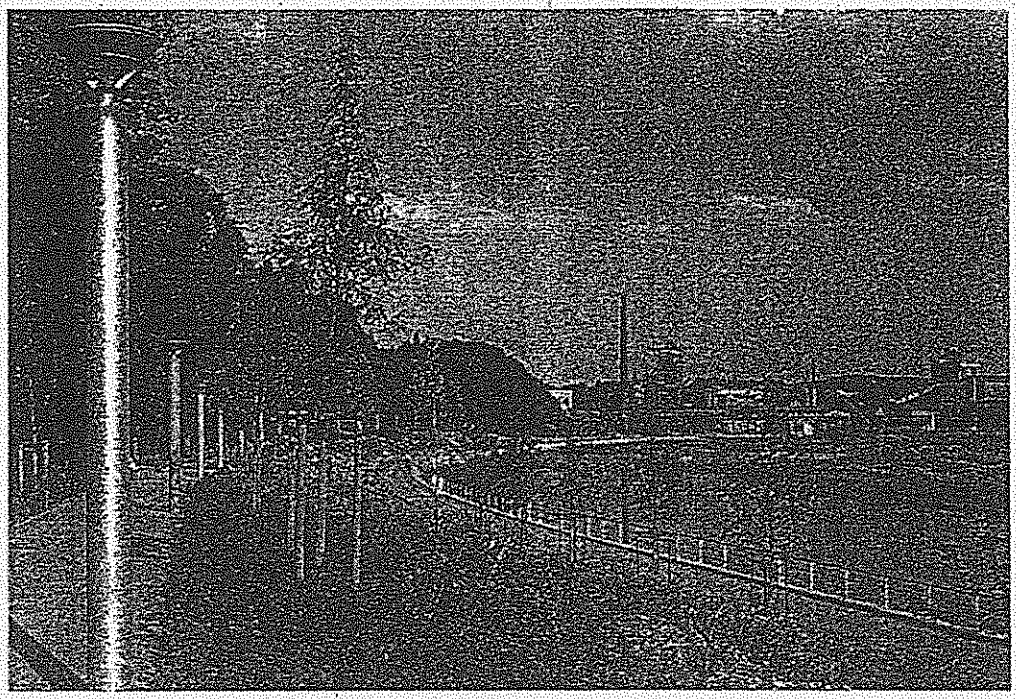
Ein grundsätzliches Problem, welches einer attraktiven Weiterentwicklung der Hüstener Innenstadt diametral entgegensteht, ist die derzeit hohe Verkehrsbelastung der Heinrich-Lübke-Straße (B 229) durch den Durchgangsverkehr. Insbesondere hier gilt es von allen Akteuren auf eine zügige Realisierung der Umgehungsstraße hinzuwirken.

Daneben sind aber auch weitere verkehrliche Maßnahmen durchzuführen, die zum einen unabhängig von der Umgehung Hüsten, zum anderen mit dem Ausbau der Naherholung eng verknüpft sind. So stellt sich die derzeitige Verbindung zwischen dem Hüstener Zentrum und dem nördlichen Ruhrufer über die Eisenbahnbrücke ausgesprochen unattraktiv dar. Hier gilt es zum einen eine Gestaltungskonzeption inklusive einer guten Ausleuchtung des Wegeverlaufs zu initiieren, welche Orientierung und Sicherheit vermittelt (Abbau eines „Angstraumes"), zum anderen ist

der Abbau anderer Störungen, die im weiteren noch aufgezeigt werden, voranzutreiben.

Durch den Ausbau der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem hinteren Bereich des Möbelanbieters Wortmann bzw. in der Weiterführung zu den Sportanlagen und dem Kirch- bzw. Kirmesplatz bieten sich Chancen einer besseren räumlich und gestalterischen Verknüpfung beider Bereiche. Vorrangiges Ziel dieser Maßnahmen ist es, insbesondere die Ruhr stärker in das „Stadterlebnis" mit einzubeziehen. Synergieeffekte für den Handel sind hier als marginal einzustufen. Der Ausbau und die Aufwertung des Fahrradweges entlang der Ruhr ist des weiteren im Zusammenhang mit der möglichen Vergabe der Landesgartenschau an Arnsberg zu sehen und ist als ein Baustein für eine Gesamtkonzeption zur Inszenierung der Ruhr und Erhöhung des Erlebniswertes der Stadt und Landschaft Arnsbergs zu begreifen.

Foto 31: Beispiel von Naherholung am Wasser – Wegerouten



*Quelle: **Eigene Aufnahme***

Innerhalb des Hüstener Zentrums ergeben sich bei einer Realisierung der Ortsumgehung und durch eine Verkehrsberuhigung der Heinrich-Lübke-Straße Chancen, den Hüstener Markt bzw. den Ludgeri-Platz besser mit der Hauptgeschäftslage Marktstraße zu verknüpfen und den Bereich insgesamt attraktiv nach Osten abzurunden. Größere verkehrliche Probleme, insbesondere des ruhenden Verkehrs, sind in Anbetracht des Stellplatzangebotes nicht zu erwarten.

Vorantreiben eines Stadtteilmarketings Hüsten

Im Rahmen der Diskussion auf der Klausurtagung Anfang Februar 2000 ist deutlich geworden, daß es für die Umsetzung der genannten und folgenden Maßnahmen dringend und zeitnah geboten erscheint, den Stadtmarketingprozeß für Hüsten voranzutreiben. Dies ist zudem ein Schritt in Richtung eines gesamtstädtischen Stadtmarketingprozesses. Hier sind insbesondere Gewerbetreibende, Stadt und Immobilieneigentümer aufgefordert, den Stadtmarketingprozeß zügig weiter zu entwickeln.

Ausbau der Naherholung

Durch die Lage des Stadtteils an Ruhr und Röhr, insbesondere des zentralen Stadtteilbereiches, bieten sich gute Chancen, den Naherholungscharakter des Umfeldes noch weiter zu stärken. Durch die verkehrlichen Maßnahmen ist ein wichtiger Baustein bereits genannt worden. Hinzu müssen auch noch gartenbautechnische Maßnahmen treten, durch die eine „Erlebbarmachung" der Flußlandschaft noch stärker akzentuiert wird.

Ausbau der Wohnfunktion

Zur Stärkung des Stadtteils kann insbesondere auch die Fortführung der Stadtteilerweiterung im Bereich Flammberg beitragen. Neubürger können durch die Attraktivierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie der Hüstener Innenstadt potentielle neue Kunden und Nutzer der Hüstener Einrichtungen darstellen.

Bündelung und Ausbau des Freizeitangebotes

Angesichts der Nähe zu umfangreichen sportlichen Anlagen im Bereich Große Wiese nördlich des Stadtteilzentrums und hinsichtlich von Überlegungen diesen Bereich noch stärker mit Sport- und Freizeiteinrichtungen zu besetzen (Hallenbad), ergeben sich auch für Hüsten partielle Chancen von diesen Angeboten zu profitieren. Durch entsprechende Bewerbung in den Sportanlagen auf der „Großen Wiese" von Angeboten im Stadtteilzentrum von Hüsten erscheint es möglich einige Nutzer und Besucher der Anlagen, nicht zuletzt auch durch die anzustrebende Verbesserung der Fuß- und Radwege, zu einem Besuch von Hüsten zu animieren.

Denkbar erscheinen hier beispielsweise sportive Freizeitangebote mit ergänzenden gastronomischen Angeboten

im rückwärtigen Bereich der Marktstraße (Fitness- / Wellness-Center, Bowling-Center, Vereinslokal, ergänzender kleinteiliger Einzelhandel etc.), die gleichermaßen eine Ergänzung und Belebung des Hüstener Zentrums darstellen könnten.

Aufwertung und Verstetigung der einzelhandelsspezifischen und städtebaulichen Situation

Neben der Umgestaltung des Standortumfeldes ist in erster Linie auch eine Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandels sowie der städtebaulichen Situation im Hüstener Zentrum vorrangig einzuleiten. Insbesondere ist anzustreben, den Einzelhandel stärker als bisher räumlich im Bereich Marktstraße, Hüstener Markt und Heinrich-Lübke-Straße zu konzentrieren. Möglicherweise ergeben sich auch Chancen durch den Um- oder Neubau von Teilbereichen bzw. im Rahmen attraktiver Passagenlösungen weitere Verbindungen zwischen den beiden Hauptgeschäftsstraßen zu etablieren. Im Rahmen des Stadtmarketingsprozesses gilt es derartige Ansätze zu erörtern und zudem Möglichkeiten auszuloten ob Anbieter, die derzeit keinen unmittelbaren Bezug zum Haupteinkaufsbereich besitzen, zu einer Standortverlagerung animiert werden können.

Ein augenfälliges Problem stellt die Inwertsetzung der leerstehenden Ladenlokale im Hüstener Zentrum dar. Hier sind insbesondere die Hauseigentümer mit Hilfe der anderen städtischen Akteure (z.B. Wirtschaftsförderung) ebenfalls im Rahmen des Stadtmarketings aufgefordert, eine sinnvolle Nutzung der Leerstände zu erreichen bzw. auch Um- und Neubauten in Angriff zu nehmen.

Nicht nur Private sondern auch die Stadt Arnsberg ist aufgefordert nach der Verkehrsentlastung durch die B 229n, erhebliche Aufwertungen des öffentlichen Raumes im Bereich der Heinrich-Lübke-Straße durchzuführen. Ohne hier ins Detail zu gehen sind bei dem Straßenprofil, den Gehwegen, der Baumüberstellung, im Oberflächenmaterial, den Möblierungselementen und bei der Beleuchtung größere Maßnahmen notwendig. Hier ist eine Anlehnung an die Gestaltungslinie der Marktstraße zu empfehlen, um auch die „optische Einheit" und den Zusammenhang als „kompaktes Ganzes" zu gewährleisten. Des weiteren ist die Randbebauung in Teilbereichen zu modernisieren bzw. diese dringend zu verbessern.

Ergänzend ist auch der Kirchplatz bzw. der Hüstener Markt deutlicher in das (Geschäfts-)Zentrum einzubinden. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Belebung des Kirchplatzes bzw. des Marktplatzes kann insbesondere durch verstärkte platzbezogene Randnutzungen, z.B. der Gast-

ronomie erfolgen.

Verlagerung von störenden Funktionen und städtebauliche Neuordnung des Kirmesplatzes

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Verknüpfung zwischen dem Hüstener Zentrum und den nordöstlich gelegenen Stadtbereichen über die Eisenbahnbrücke gilt es nicht nur gestalterische sondern auch funktionale Veränderungen einzuleiten. So ist der Standort des Schrottplatzes im östlichen Bereich des Kirmesplatzes als ausgesprochen unattraktiv zu werten und erschwert eine Inwertsetzung des gesamten Umfeldes. Hier sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten bestehen, diesen Betrieb zu verlagern. Ähnliches gilt für den in der Praxis als LKW-Rastplatz genutzten Kirmesplatz. Hier gilt es Standorte in direkter Nähe zur Autobahn zu finden, die städtebaulich unproblematisch erscheinen. Erst nach Durchführung dieser Maßnahmen ist mit der Neufassung und Umgestaltung des Kirmesplatzes zu beginnen, auch im Hinblick auf eine stärkere Einbeziehung der Ruhr in das Stadtteilgefüge. Durch die Anlage eines Grüngestaltungs- und Beleuchtungskonzeptes ist mit der Aufwertung des Grünbereichs auch eine erhöhte Sicherheit im öffentlichen Raum verbunden.

Umgang mit großflächigen Erweiterungen und Standorten im Umfeld

Um eine zusätzliche Beeinträchtigung der fragilen Ist-Situation zu vermeiden gilt es jedoch auch, weitere, insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben außerhalb des Stadtteilzentrums von Hüsten zu vermeiden. Schon derzeit ist das Hüstener Zentrum durch größere (Lebensmittel-) Anbieter im Süden, Westen und Nordosten deutlich beeinträchtigt, was sich anhand der Untersuchungsergebnisse deutlich ablesen läßt. Entsprechend ist ein restriktiver Umgang mit Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben anzuraten. Ausnahmen ergeben sich jedoch bei Erweiterungen bestehender Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. So ist die geplante Erweiterung des Möbelhauses „Wortmann", unter Beachtung einer Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes, prinzipiell unproblematisch. Weitere, im Standortbereich des Möbelhauses Wortmann angedachte Einzelhandelsnutzungen mit zentrentypischen Sortimenten können hingegen weder landesplanerisch noch städtebaulich befürwortet werden.

- Unterstützung der angestrebten einzelhandelsspezifischen Zentrenstruktur

Gewerbegebiet R.3

Gewerbegebiet „Große Wiese/West"

Das Gewerbegebiet Große Wiese wird insbesondere durch ein SB-Warenhaus geprägt, dessen hohe Versorgungsbedeutung anhand der Befragungsergebnisse klar hervortritt. Im Hinblick auf die auf die Stadtteilzentren auszurichtende Einzelhandelsentwicklung und unter landesplanerischen Gesichtspunkten ist dieser Standortbereich, der schon heute in Ansätzen eine Agglomeration darstellt, zukünftig nicht mit weiterem Einzelhandel zu belegen. Davon unbenommen sind Veränderungen im Bestand.

Sortiment:

- Festschreibung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentes, enger Spielraum für Arrondierungen im Bestand

Begründung:

- Vermeidung einer Stärkung des Gesamtbereiches als Einzelhandelsagglomeration
- Stärkung eines städtebaulich nicht-integrierten Standortbereiches bzw. Ausbau der „Handelsachse" zwischen Hüsten und Alt-Arnsberg.

11.4.6 Fazit des Standortkonzeptes

Um das aufgestellte Standortkonzept umzusetzen, muß eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslandschaft innerhalb des Arnsberger Stadtgebietes unbedingt vermieden werden.

Oberste Prämisse ist die Forcierung einer räumlichen Konzentration und die Festschreibung einiger nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte und der dort vorhandenen Spielräume.

Insbesondere in Gewerbegebieten, von denen viele mit altindustriellen Anlagen belegt sind, aber auch in derzeit noch nicht gefährdeten Bereichen, ist in den nächsten Jahren auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu verzichten.

07.02.2001

Sortimentsliste Einkaufszentrum „Große Wiese" (Famila, Bruchhausen)

Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Sortimentsgruppe 1: Grundversorgung

Lebensmittel, Waschmittel, Körperpflege, Getränke

WB Nr.	Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
- WB 00-10, 12-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)	2.176	
- WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- Körperpflegemittel, Kosmetika	526	
- WB 11	Getränke	680	
Verkaufsflächen Kernsortiment 1: Grundversorgung insg. maximal (m² VK)		**3.382**	**4.000**

Sortimentsgruppe 2

Heimwerkerbedarf, Campingartikel, Auto- und Fahrradteile

WB Nr.	Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
- WB 61-65	Eisenkurzwaren, Werkzeuge, Heimwerkerbedarf, Camping	147	
- WB 4570, 7809	Fahrräder, Kinderfahrzeuge	272	
- WB 774-779, 785/7	Auto- und Fahrradelektrik, -zubehör, -teile, -pflegemittel	95	
Verkaufsflächen Sortimentsgruppe 2 insg. (m² VK)		**514**	**1.000**

Sortimentsgruppe 3

Zentrenrelevante Sortimente

WB Nr.	Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
- WB 19-20, 23-29	Haus- und Heimtextilien, Bekleidung	662	
- WB 31-34	Schuhe, Lederwaren	174	
- WB 52-57	Papier, Schreibwaren, Bücher, Bürokleinartikel	345	
- WB 66	Nicht elektrische Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	448	
Verkaufsflächen Sortimentsgruppe 3 insg. maximal (m² VK)		**1.629**	**2.500**

Sortimentsgruppe 4

Unterhaltungselektronik, Spiel- und Sportwaren

WB Nr.	Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
- WB 37, 391-394	Unterhaltungselektronik	330	
- WB 45, 65	Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)	228	
Verkaufsflächen Sortimentsgruppe 4 insgesamt (m² VK)		**558**	**1.200 ****

** davon maximal 700 m² VK für das Sortiment Spiel- und Sportwaren

Sonstige Verkaufsflächen

Shops, Eingangsbereiche, Kassenzone, Toiletten

WB Nr.	Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
-	Shops (Tchibo, Foto, Schmuck, Apotheke, Bäcker, Blumen, Lotto, u.a.)	834	
-	Tierfachmarkt	355	
-	Eingangszone, Kassenbereich, Toiletten	611	
Sonstige Verkaufsflächen insgesamt (m² VK), davon max. 1.500 m² für Shops		**1.800**	**2.500**

Zusammenfassung

Sortiments-gruppe	Kurzbezeichnung	Verkaufsfläche (m²) je WB Gruppe	
		bisheriger Bestand	neu - maximal
Sortimentsgruppe 1	Lebensmittel, Waschmittel, Körperpflege, Getränke	3.382	4.000
Sortimentsgruppe 2	Heimwerkerbedarf, Campingartikel, Auto- und Fahrradartikel	514	1.000
Sortimentsgruppe 3	Haus- und Heimtex, Schuhe, Papier, nicht elektr. Haushaltswaren	1.629	2.500
Sortimentsgruppe 4	Unterhaltungselektronik, Spiel- und Sportwaren	558	1.200 **
Sonstige Verkaufsflächen	Shops, Eingang, Kassenzone, Toiletten, Tierfachmarkt	1.800	2.500
Maximale Verkaufsflächen insgesamt (m² VK)		**7.883**	**7.900 ***

* **Alle fünf Sortimentsgruppen zusammen dürfen die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 7.900 m², die Sortimentsgruppen 1,3,4 und die sonstigen Verkaufsflächen (ohne Sortimentsgruppe 2) dürfen insgesamt 6.900 m² VK nicht überschreiten.**

** **Das Sortiment Spiel- und Sportwaren darf insgesamt 700 m² der insgesamt 1.200 m² VK nicht überschreiten.**

Zusätzlich darf ein Restaurant mit einer Fläche von 300 m² betrieben werden.