

Stadt Neumarkt i.d.OPf.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

**„UNTERES TOR“**

DER STADT NEUMARKT i. d. OPF.

## BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung F 54

NEUMARKT I.D.OPF.



Neumarkt i.d.OPf., 22.10.2007  
ergänzt, 30.07.2008

## 1. Ausgangssituation

Die Flächen nördlich der Dammstraße wurden vor ca. zehn Jahren durch die Aus-siedlung von Schlachthof, Fa. Jurafleisch, Mineralölhandel und Tankstelle für eine Neuverplanung frei.

Seit dem Abbruch der Schlachthofgebäude, der Gebäude der Fa. Jurafleisch und der Tankstelle liegt das Gelände als eine innerstädtische Brachfläche. In den letzten Jah-ren werden die befestigten Flächen als öffentliche Parkplätze genutzt. Im Frühjahr 2007 erfolgte der Abbruch des östlich des Plangebiets gelegenen städtischen Park-hauses und des ehem. Aldimarktes.

Für das „Areal Am Unteren Tor“ hat die Stadt Neumarkt i.d.OPf. 1997/98 einen städ-tebaulichen Realisierungswettbewerb für ein Einkaufszentrum und eine Stadthalle aus-geboten, im Anschluss daran einen Realisierungswettbewerb für ein Einkaufszent-rum.

Ergebnis aus dem städtebaulichen Wettbewerb war der Standort an der Nürnberger Straße / Dammstraße für das Einkaufszentrum, einschließlich Kinocenter, mit Erhalt des vorhandenen Parkhauses und dem Neubau eines zusätzlichen Parkhauses.

Nachdem das damalige Konzept am Markt nicht platziert werden konnte begann im Jahr 2000 eine Neuplanung mit Standort des Einkaufszentrums auf den östlich an-schließenden Grundstücksflächen des städtischen Parkhauses.

In Folge des ablehnenden Bürgerentscheids vom März 2001 wurde diese Planung nicht mehr weitergeführt.

Das derzeitige Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren „Unteres Tor“ sieht in mo-difizierter Form das Einkaufszentrum wieder auf dem ursprünglich geplanten Stand-ort an der Nürnberger Straße / Dammstraße vor.

Die Bauleitplanung für die Stadthalle bleibt einem künftigen, eigenen Verfahren süd-lich der Mühlstraße / Dammstraße vorbehalten.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

In der Landesplanung ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. als mögliches Oberzentrum eingestuft und liegt am Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Neumarkt-Amberg und Nürnberg-Regensburg. Mögliche Oberzentren sollen die Oberzentren bei der nach-haltigen Verbesserung der Versorgung des Ländlichen Raumes und bei der Bereit-stellung hochqualifizierter Arbeitsplätze ergänzen und bei Bedarf entlasten. In Neu-markt sollen die vorhandenen Arbeitsplätze nach Möglichkeit gesichert und die be-stehende Wirtschaftsstruktur durch die Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeits-plätze in qualifizierten Tätigkeitsbereichen verbessert werden. Die Entwicklungsach-sen dienen als Schwerpunkte für Siedlungsentwicklung, Freiraumsicherung und Inf-rastrukturausbau.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen i.d.R. nur in zentralen Orten höherer Stufen und in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

Bei der Siedlungsentwicklung sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Während eine organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden möglich ist, ist die überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig (BAYSTMWVT 2006, NM 2004).

## 2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 30.03.2004 vor. Hierin ist das Planungsgebiet als Mischgebiet, Straßenfläche, die nordöstliche Freifläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Diese Fläche ist gleichzeitig als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasser gekennzeichnet.

Für das Baugebiet „Unteres Tor“ ist als Art der künftigen baulichen Nutzung die Festsetzung als „Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ vorgesehen.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist notwendig um dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen.

Der entsprechende Änderungsbeschluss wurde am 12.05.2005 vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gefasst.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unteres Tor“ erfolgte am 28.06.2005.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Änderungsgebiet schließt über das Untere Tor an die Nordseite der Altstadt von Neumarkt i.d.OPf. an und ist wie folgt umgrenzt:

Im Süden: von der Dammstraße

Im Westen: von der Nürnberger Straße und den Grundstücken westlich des Schwarzachweges

Im Norden: von Fl.Nr. 1032/9 und Fl.Nr. 612 Teilfläche

Im Osten: von Fl.Nr. 612 Teilfläche (ehem. Parkhaus und Parkplatz)

Der Änderungsbereich mit ca. 2,33 ha beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Neumarkt i.d.OPf.:

Fl.Nr. 612 Teilfl., 612/1 Teilfl., 612/7, 612/11 Teilfl., 948/8 Teilfl., 948/9 Teilfl., 1005, 1007 Teilfl., 1007/1, 1007/2 Teilfl., 1028 Teilfl., 1032 Teilfl., 1032/2, 1032/3 Teilfl., 1033/4 Teilfl., 1306/8.

Im Westen schließt das Landratsamt, im Norden und Nordosten Wohnbebauung und im Osten, nach dem Areal des ehem. Parkhauses und Parkplatz, Wohnbebauung an.

Das Gelände ist leicht von Süd nach Nord geneigt und fällt zu den angrenzenden Hausgärten ab.

## 4. Planungsziele

Oberziele sind hier:

- Aufwertung von unter und nicht mehr genutzten Flächen, - Revitalisierung
- Einbindung des Plangebietes in die Stadtentwicklung, - Urbanisierung
- Stärkung des innerstädtischen Handelsstandortes, - Zentralität
- Etablierung einer städtebaulich / architektonischen Qualität, - Imagebildung
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen, - Aufenthaltsqualität
- Erzeugung eines vielseitig nutzbaren Grünachsenverbundes, - Grünverbund

Eine Wiederansiedlung von Gewerbebetrieben am Unteren Tor, an der Schnittstelle von Altstadt, dem Behördenzentrum Landratsamt und der nach Norden anschließenden Wohnbebauung, fügt sich nicht ein und würde der Zentralität des Standortes nicht gerecht.

Die Planfläche gleichfalls für Wohnbebauung zu nutzen, wäre wegen der im Süden und Westen anliegenden stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen Dammstraße und Nürnberger Straße nur eingeschränkt möglich.

Seit Jahren besteht in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ein ständiger Nachfragedruck für periphere Einzelhandelsflächen an den Ausfallstraßen und am Stadtrand.

Die Absicht der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist es deshalb, die in der Vergangenheit gemischt gewerblich genutzten Flächen, mit den geplanten Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, einer dem Standort angemessenen Nutzung zuzuführen.

Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums an zentraler, integrierter Stelle sollen Handelsflächen verschiedener Größen bereitgestellt werden um die Einzelhandelsentwicklung wieder vermehrt in die Innenstadt zu lenken. Damit kann der Dezentralisierung entgegen gewirkt werden und das Stadtzentrum in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort aufgewertet und gestärkt werden.

Für die im Verlauf der letzten Jahre diskutierten Alternativnutzungen der Flächen nördlich des Unteren Tores (z.B. Stadthalle, Kinocenter, Hotel), haben sich die Planungen auf andere Standorte verlagert.

## 5. Neuplanung

Den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechend, das mögliche Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. zu aktivieren, seine Eigenständigkeit gegenüber dem Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen zu verbessern, die Mehrung von Arbeitsplätzen sicherzustellen und damit eine positive Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen, ist die Bereitstellung von modernen Handels und Dienstleistungsflächen eine Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neumarkt i.d.OPf.

Zur Förderung der Wirtschaftskraft und um die Attraktivität des Standortes Neumarkt als mögliches Oberzentrum zu erhöhen, plant die Stadt Neumarkt i.d.OPf. hier am Unteren Tor ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

Auf der unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Fläche, bietet sich die Möglichkeit, in Korrespondenz zum Unteren Markt und zur gesamten Marktstraße, großflächigen Einzelhandel zu verwirklichen.

Die kleinteilige Struktur der Altstadt offeriert keine zusammenhängende Fläche in vergleichbarer Größenordnung und mit entsprechender Verkehrserschließung.

Eine von der Regierung der Oberpfalz 1997 durchgeführte und im Jahr 2000 ergänzte landesplanerische Beurteilung ergab, dass das geplante Einkaufszentrum den Zielen der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich entspricht. Dies wurde ebenso zu den modifizierten Planungen im Jahr 2000 und im Mai 2007 bestätigt.

Mit der Ausweisung an dieser Stelle kann dem Entstehen von großen Einzelhandelsflächen in peripherer Lage und außerhalb des Stadtgefüges entgegengewirkt werden.

Der Planbereich steht außerdem im stadträumlichen Bezug zu der zentralen Verwaltungsstelle des Landkreises, dem Landratsamt Neumarkt, auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße.

Die überörtliche Verkehrserschließung ist durch die Lage an zwei Bundesstraßen, der Nürnberger Straße B 8 und der Dammstraße B 299, sowie der Altdorfer Straße St 2240, optimal gesichert. Ebenso besteht die enge Anbindung an das innerstädtische Straßennetz

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV mit den Bushaltestellen an der Dammstraße und an der Nürnberger Straße verknüpft das Plangebiet mit den lokalen und regionalen Buslinien.

Dem Ziel, in integrierter Lage großflächige Einkaufsflächen zu schaffen, folgt der Beschluss die Darstellungen „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) und „Grünfläche“ zurückzunehmen, und neu darzustellen als:

- „Sondergebiet Zweckbestimmung: Einkaufszentrum“ (§11 BauNVO)
- „Grünfläche“

## 6. Auswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt als vorbereitende Planung zur Bebauungsplanaufstellung „Unteres Tor“.

1. Die Neudarstellung des „Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ betrifft den wesentlichen Teil der Flächennutzungsplanänderung.

Die Ausweisung großer Einzelhandelsflächen angrenzend an das Kerngebiet der Innenstadt bewirkt eine Neuorientierung des Kunden- und Kaufkraftstromes. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums funktional eine Verlängerung der Marktstraße entsteht und sich dabei Synergieeffekte für die Innenstadt entwickeln. Gefördert werden soll diese Korrespondenz mit der Innenstadt durch eine gute fußläufige Anbindung.

Die Fläche des Einkaufszentrums wird somit als Altstadtergänzungsgebiet gesehen das die Funktion der Innenstadt erweitert.

Bei der Ansiedlung von Märkten im Außenbereich tritt im Allgemeinen eine gegenteilige Wirkung ein, d.h. ein Abfließen von Kaufkraft und der Verlust von Zentrumsaktivität in der Innenstadt.

2. Die Neugestaltung der Straßenverkehrsflächen die das Planungsgebiet berühren, erfolgt entsprechend der Verkehrsuntersuchung des Büro Prof. Dr.-Ing. Kurzak, München.  
Der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die geplante Sondergebietsnutzung kann mit dem Ausbau der Dammstraße und der Nürnberger Straße Rechnung getragen werden. Mit einer Verbreiterung des Schwarzachwegs kann die geplante großflächige Tiefgarage zur Nürnberger Straße hin erschlossen werden.
3. Im Norden grenzt an das Sondergebiet unmittelbar Allgemeines Wohngebiet an. Im Bebauungsplan sind Schutzmaßnahmen festzulegen, um für die umgebende Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte für Geräusch, Geruch, Abgase, Staub etc. sicher zu unterschreiten.
4. Das unterirdische Regenrückhaltebecken der städtischen Abwasserkanalisation in der Grünfläche im Norden des Planbereiches wird von der Neuplanung in seiner Funktion nicht berührt. Es kann unverändert bestehen bleiben. Vorhandene Abwasserkanäle und Leitungstrassen werden berücksichtigt bzw. durch Umbaumaßnahmen in die Planung integriert.
5. Die Schwarzachverrohrung, die das Plangebiet als Kastenprofil unterquert, wurde vor einigen Jahren neu verlegt. Die Tiefgaragenplanung berücksichtigt deren Verlauf, sodass kein Eingriff in diese Verrohrung entsteht.
6. Die vorhandene Gasregelstation und die Trafostation an der Ecke Nürnberger Straße / Schwarzachweg fallen in den erweiterten Straßenraum und müssen verlegt werden. Ersatz ist im Untergeschoss des geplanten Neubaus am Schwarzachweg vorgesehen.

### **6.1. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

1. Die „landesplanerische Beurteilung“ der Regierung der Oberpfalz für ein Einkaufszentrum nördlich der Altstadt kommt im Schreiben vom 20.11.1997 zu dem Ergebnis:  
Das geplante Einkaufszentrum „Areal Unteres Tor“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Lebensmittelverkaufsfläche insgesamt 3.000 qm nicht überschreitet.  
Diese positive Stellungnahme wurde von der Regierung der Oberpfalz, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, auch für die konkretisierten Planungen mit dem vorgesehenen Nutzungsumfang und mit maximal 12.500 qm Verkaufsfläche, am 18.10.2000 und am 15.05.2007 bestätigt.
2. Im Oktober 2005 hat die BBE Unternehmensberatung, Köln, ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. erstellt.  
Ebenfalls von der BBE Unternehmensberatung, Köln liegt eine Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufszentrum am „Unteren Tor“ vom Juli 2005 vor, mit Aktualisierung der Analyse vom März / April 2007.

Mit den Maßgaben der Begrenzung auf 12.500 qm Gesamtverkaufsfläche und auf die Innenstadt abgestimmter sortimentbezogener Beschränkungen, die im Bebauungsplan konkret festzulegen sind, kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine negativen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Versorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu erwarten sind. Ebenso werden auch für die Nachbar- bzw. Umlandkommunen keine negativen Auswirkungen erwartet.

## **6.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für das Einkaufszentrum und seinen Umgriff wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung eine Prüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt. Der Umweltbericht, erstellt vom Büro Lösch, Amberg, untersucht die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere + Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft / Ortsbild, Kultur und Sachgüter. Er kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der Synopse aller Umweltgüter als umweltverträglich einzustufen ist.

Von der Flächennutzungsplanänderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG betroffen.

Da die Planflächen bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt sind, treten keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Wassers, des Klimas, des Bodens und des Landschaftsbildes durch die Änderungsplanung ein. Dies ist im Umweltbericht näher dargestellt.

Mit einer neuen Bebauung können die aus der Vornutzung auf Teilflächen vorhandene Bodenkontaminationen beseitigt werden und eine innerstädtische Durchgrünung des Plangebietes geschaffen werden.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

## **7. Umweltbericht**

Der anliegende Textteil Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

## **8. Ergänzung vom Anlagen**

Gemäß Maßgabe der Regierung der Oberpfalz, Genehmigungsbescheid vom 18.07.2008, ist die Festsetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen wie sie im Bebauungsplan „Unteres Tor“ erfolgt, dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Stadt Neumarkt i.d.OPf., den 22.10.2007  
ergänzt, 30.07.2008

**Anlage:****Art der baulichen Nutzung** (textliche Festsetzungen, Bebauungsplan „Unteres Tor“)

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird festgesetzt:

a)

- Gesamtverkaufsfläche maximal: 12.500 qm

Für die folgenden Sortimente sind als maximale Verkaufsflächengrößen zulässig:

- Lebensmittel: 3.000 qm
- Gesundheit (Drogerie, Apotheke): 1.000 qm
- Bekleidung: 2.000 qm in maximal 4 Ladeneinheiten
- Schuhe: 600 qm in maximal 2 Ladeneinheiten
- Sportartikel: 900 qm
- Elektro/Elektronik: 3.000 qm
- Sonstige innenstadtrelevante Sortimente, außer Lebensmittel, Gesundheit, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektro/Elektronik: 2.000 qm  
mit maximaler Verkaufsfläche pro Sortiment: 250 qm

Als innenstadtrelevante Sortimente bzw. nicht-innenstadtrelevante Sortimente gelten die in der „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005 -, aufgeführten Warensortimente.

Bei den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen pro Sortiment ist zur Abgrenzung der einzelnen Sortimente die Zuordnung zu verschiedenen WZ-Nummern in der „Neumarkter Liste“ erforderlich.

- alternative Nutzung:

Verkaufsfläche für nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß „Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf., - erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005.

„Neumarkter Liste“ des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für Neumarkt i.d.OPf.,  
- erstellt von der BBE, Köln, Stand Oktober 2005

**Defintion der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente**

WZ-Nr. 2003 Bezeichnung

**nahversorgungsrelevante Sortimente**

- |               |  |
|---------------|--|
| 52.11.1, 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren<br>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln                         |
| 52.31.0       | Apotheken  |
| 52.33.2       | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel<br>Schädlingsbekämpfungsmittel |
| 52.49.2       | Heim- u. Kleintierfutter   |

**innenstadtrelevante Sortimente**

- |         |  |
|---------|--|
| 52.33.0 | medizinische u. orthopädische Artikel                                |
| 52.33.1 | kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel                        |
| 52.49.3 | Augenoptiker   |
| 52.47.1 | Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel                                 |
| 52.47.2 | Bücher u. Fachzeitschriften  |
| 52.47.3 | Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen                              |
| 52.49.1 | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)        |
| 52.49.2 | zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) |
| 52.42   | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren                       |
| 52.43   | Schuhe, Leder- u. Täschnenwaren                                      |

52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren ohne Teppicherzeugnisse)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationssendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.8	Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
	Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck

### Definition der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2003 Bezeichnung

#### nicht-innenstadtrelevante Sortimente

52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmereinrichtungen, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- u. Korbwaren
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße
	Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel
	Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
52.49.8	Campingartikel (Zelte u. Zubehör)
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern u. Zubehör

b)

- Gastronomie inkl. Nebenräumen: 750 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277

c)

- Dienstleistungsfläche im EG: 600 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277
- Dienstleistungsfläche im 1.OG: 350 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277
- Dienstleistungsfläche im 2.OG: 1.150 qm max. Netto-Grundfläche gemäß DIN 277