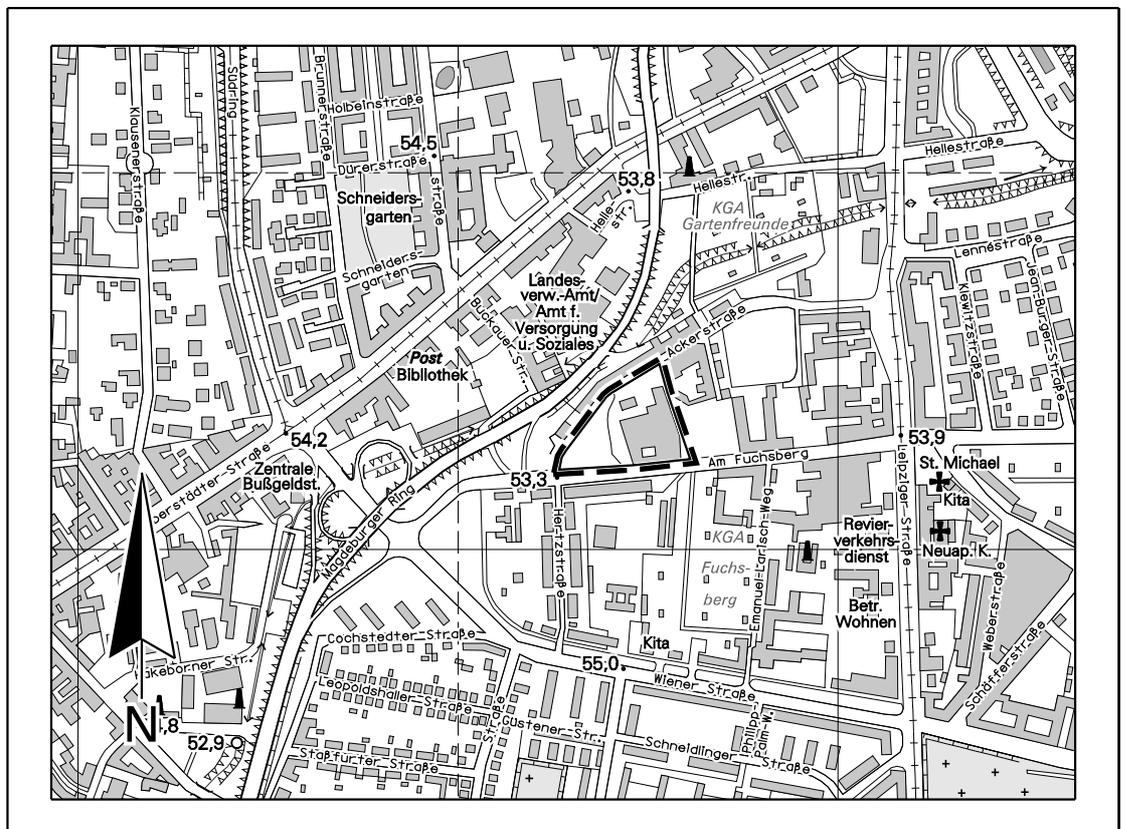




Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 402-2.1

AM FUCHSBERG 18 - 24

Stand: Mai 2011



Planverfasser:

P + P Planungsbüro

Rogätzer Straße 59

39 106 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2010

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zum einfachen Bebauungsplan „Fuchsberg 402-2.1“

1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Inhaltlich - Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes	3
4.	Räumlicher Geltungsbereich	3
5.	Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes	4
5.1.	Bedeutung im Raum	4
5.2.	Lage und Geländebeziehungen	6
5.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
5.4.	Freiflächen und Landschaftsbild	7
6.	Planungskonzept	8
6.1.	Städtebauliches Konzept	8
6.2.	Nutzungskonzept	9
6.3.	Festsetzungen	9
6.4.	Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr)	10
6.5.	Grünflächen	11
6.6.	Immissionsschutz	11

II. Textliche Festsetzungen

1.	Textliche Festsetzung	12
----	-----------------------	----

III. Kopie des Bebauungsplanes

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan hat gem. Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bauleitpläne sollen nur die tatsächlich erforderlichen Regelungen treffen. Da sich am Standort das bauleitplanerische Erfordernis auf die Regelung einer Teilnutzung des vorhandenen Objekts beschränkt wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Die Gebietsfestsetzung (Mischgebiet) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung i. V. m. speziellen Regelungen zum Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB bildet einen ausreichenden Rahmen für die Bestandsbebauung und die vom Vorhabensträger beabsichtigten Maßnahmen.

Die Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxisflächen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ist im Mischgebiet möglich.

Die Beschränkung auf die Gebietsfestsetzung ist die Voraussetzung für Flexibilität, die bei einer erneuten Nutzungsaufnahme / Vermietung eines derart großen Baukörpers unabdingbar ist.

Bauliche Eingriffe, Erweiterungen und ähnliches sind ausreichend über § 34 BauGB regelbar.

Weiterhin werden im Geltungsbereich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen festgesetzt.

Es handelt sich um vorhandene Anlagen in Baulastträgerschaft des Tiefbauamtes (Fußwege, Straßenbegleitgrün).

Durch den langen Leerstand des vorhandenen Objektes ist der Bestandsschutz für die Nutzung erloschen.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18 – 24“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den einfachen Bebauungsplanes Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße / Magdeburger Ring“. Dieser Beschluss wurde am 06.12.2007 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan (402-1), der ausschließlich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB enthalten wird, soll auf der Grundlage des Märktekonzeptes die verbrauchernahe Versorgung im Gebiet gesteuert und gestärkt werden.

Aufgrund der Lage des Standortes „Gewerbepark Am Fuchsberg“ außerhalb der Zentrenstruktur des Märktekonzeptes und der geplanten großräumigen planerischen Regelung zum Einzelhandel ergibt sich bezüglich der geplanten Erdgeschossnutzung Planungsbedarf.

Im Rahmen des Planverfahrens werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zielstellungen des Märktekonzeptes geprüft.

Die Einzelhandelsnutzung wird sortimentskonkret und flächengenau festgeschrieben.

Damit wird sichergestellt, dass keine spätere Erweiterung der Handelsflächen durch Umnutzungen vorgenommen werden kann.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung dieses Objektes entsprechend der derzeitigen rechtlichen Grundlagen neu regeln.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.09.2004, §§ 1 - 4 und 8 - 12
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 – bauliche Nutzung von Grundstücken)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung von Planzeichen (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S.58)
- Stadtratbeschluss der LHS Magdeburg vom 06.12.2007
- Stadtratbeschluss der LHS Magdeburg vom 14.10.2010
- Landesbauordnung Sachsen-Anhalt

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Das Verfahren wird im Rahmen des § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Inhaltlich - räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich liegt in einem Wohngebiet, das durch unterschiedlich vorhandene Bebauung eine klare Siedlungs- und Nutzungsstruktur aufweist.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich.

Dieses Gebiet wird im Uhrzeigersinn umgrenzt durch:

- die Nordgrenze der Straße Am Fuchsberg (nördliche Gehweghinterkante) bis auf Höhe des Fußgängerüberweges, sodann durch die
- Ostseite der befestigten Fläche zwischen der Seitenbahn und dem Zugang zum privaten Parkplatz
- durch die Ostseite des anschließenden Fußweges, die im weiteren Verlauf der südlichen Gehbahnhinterkante der Ackerstraße entspricht
- der Nord- und der Ostgrenze des Flurstücks 1464/99 (Flur 438)
- und der Ostgrenze des Flurstücks 99/1 (Flur 438), verlängert bis zum Gehweg

Der räumliche Geltungsbereich wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

Für die Abgrenzung gilt zudem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan verlangt werden muss, die ihm anzurechnenden Konflikte zu bewältigen.

5. Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes

5.1. Bedeutung im Raum

Das Gebäude der ehemaligen Schraubenfabrik in der Straße Am Fuchsberg wurde zu Beginn der 1990er Jahre zum „Gewerbepark Am Fuchsberg“ umgebaut.

Im Erdgeschoss entstand neben einem Lebensmittelmarkt eine Einkaufspassage mit einer Vielzahl kleinerer Geschäfte.

Außerdem siedelte sich hier Gastronomie an.

Es kam relativ schnell zu Leerstandserscheinungen, so dass der SB-Markt bereits nach wenigen Jahren schloss.

Zur Jahrtausendwende wurden laut Gewerbeanmeldung noch eine Gaststätte und ein Drogeriemarkt betrieben.

Mit dem Auszug der Schlecker-Filiale im Jahr 2004 endete die Nutzung der Gewerbeflächen.

Bestandsschutz für die ursprünglich vorhandenen Nutzungen konnte deshalb nicht mehr geltend gemacht werden.

Bei der Wiederbelebung des Standortes wird auf die vorhandene Bausubstanz zurückgegriffen.

Sowohl die Gebäudehülle als auch die Nebenanlagen sollen nur (städtebaulich) unwesentlich verändert werden.

Der Standort gehört zum unbeplanten Innenbereich.

Die Anwendung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) stößt bei der für das Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungsstruktur an seine Grenzen.

Gemäß § 11 Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig.

Die Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit eines solchen Betriebes liegt bei 1200 m² Geschossfläche.

Beim „Gewerbepark Am Fuchsberg“ handelt es sich um das Grundstück eines Eigentümers auf dem sich der Baukörper und der überwiegende Teil der Stellplatzanlage befinden.

Beabsichtigt ist zwar die Unterbringung von drei Einzelhandelsobjekten, die aber aufgrund des räumlichen Zusammenhangs (Erdgeschoss des Bestandsgebäudes) und des gemeinsamen Parkplatzes als eine Einheit, als ein Betrieb im planungsrechtlichen Sinn zu werten ist. Die Aufteilung in einzelne, separat zu vermietende Geschäftsflächen ist dabei unbeachtlich.

Dieser „Einzelhandelsbetrieb“ liegt mit 900 m² Verkaufsfläche im Bereich der Großflächigkeit.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei solchen Betrieben mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz zu rechnen ist und sich daraus Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Gemeinden bzw. auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt ergeben könnten.

Im konkreten Fall können die meisten der genannten Punkte ausgeschlossen werden.

Der (vorhandene) Parkplatz befindet sich an einer Hauptnetzstraße.

Das Verkehrsaufkommen und der Lieferverkehr werden sich nicht wesentlich erhöhen.

Auch die Kundenfrequenz ist nicht in einer Höhe zu erwarten, die negative Auswirkungen für die nächstgelegene Wohnbebauung befürchten ließe (Hochzeitsmoden, Blumen, Lebensmittel in der Größe eines Nachbarschaftsladens).

Für die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dürfte der Lebensmittelladen einen positiven Aspekt darstellen.

Eine Änderung des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes sind von der erneuten Nutzung des Bestandsobjektes nicht zu erwarten.

Auswirkungen sind allerdings hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt mit dem Magdeburger Märktekonzept über ein Steuerungsinstrument für den Einzelhandel.

Entsprechend dem Märktekonzept ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die, im genannten Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zu beschränken.

Der nächstgelegene derartige Bereich ist die Semmelweis-Passage, der Nahversorgungsbereich (Kategorie A) für das Gebiet Leipziger Straße.

Zum Standort „Gewerbepark Fuchsberg“ wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Mai 2011 eine „Verträglichkeitsanalyse zur Bewertung von Einzelhandel in Magdeburg – Leipziger Straße, Am Fuchsberg“ erstellt.

Aufgrund der sortimentspezifischen Besonderheiten wurden einerseits die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Betriebsstätten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, wie Lebensmittel-SB- Markt, Lebensmittelhandwerk / Bäcker, Blumen / Pflanzen) und andererseits der Spezialanbieter mit der Sortimentsausrichtung Bekleidung / Hochzeitsmoden zusammenfassend betrachtet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass von den Planobjekten mit nahversorgungsrelevanten Nutzungen keine zentrenschädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auf den Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ zu erwarten sind.

Die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Spezialanbieters für Hochzeitsmoden auf zentrale Versorgungsbereiche sind u. a. wegen der Standortverteilung der vorhandenen Spezialanbieter im Stadtgebiet als verträglich einzustufen. Wettbewerbsüberschneidungen sind auch mit weiteren innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Da das Sortiment allerdings auf spezielle Anlässe abgestimmt ist, sind die Überschneidungen auf Teilsortimente begrenzt und als wettbewerbsüblich einzustufen.

5.2. Lage und Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Stadtlage der Landeshauptstadt Magdeburg.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Ackerstraße mit der angrenzenden Stadtschnellstraße, dem Magdeburger Ring.

Die Grenze des südlichen Bereiches bildet der Fuchsberg, der als Verbindungsweg zwischen den Stadtteilgebieten Halberstädter Straße und Leipziger Straße gilt.

Das Stadtzentrum liegt in nördlicher Richtung, ca. 2,5 km entfernt.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt vorrangig über den Fuchsberg, vereinzelt aber auch über die Ackerstraße.

Die Höhendifferenz im Plangebiet beträgt ca. 1,40 m, wobei von einer durchschnittlichen Höhenlage von 53,34 m bis 54,74 m über HN ausgegangen werden kann.

5.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 1454/99, 99/1, 979/98, 98/1, 97/16, 97/17, 2914/96 mit einer Gesamtfläche von ca. 11.777 m² im Eigentum des Vorhabensträgers.

Darüber hinaus befinden sich folgende städtische Grundstücke (bzw. Teilflächen davon) im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes:

- in der Flur 354
eine Teilfläche des Flurstücks 3057/6 in Größe von ca. 85 m²,
- in der Flur 438
die Flurstücke 10094, 10092, 10096 und 10101 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2910/98 in Größe von ca. 85 m², eine Teilfläche des Flurstücks 2912/97 in Größe von ca. 465 m², eine Teilfläche des Flurstücks 2915/96 in Größe von ca. 495 m², eine Teilfläche des Flurstücks 10097 in Größe von 60 m², eine Teilfläche des Flurstücks 10098 in Größe von 490 m².

Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche des Flurstücks 10093 (Flur 438) in Größe von ca. 115 m², welche sich in Privateigentum eines Dritten befindet.

Damit umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 13 839 m².

5.4. Freiflächen und Landschaftsbild

Die Geländeoberfläche des Bebauungsplanes ist größtenteils eben.

- östlicher Bereich des B-Plan: geschlossene Bebauung, teilweise 4-geschossig entstanden 1994 aus vorhandener Industriebebauung
- nördlicher Bereich des B-Plan: aufgelockerte Bebauung, maximal 2-geschossig
- westlicher Bereich des B-Plan: große Parkplatzfläche. Von Bedeutung für das zukünftige Gewerbe

Das Plangebiet grenzt an vorhandene bebaute Flächen, so:

- nördlich des Plangebietes: Wohnbebauung entlang der Ackerstraße, geprägt durch geschlossene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- östlich des Plangebietes: vorhandene mehrgeschossige Bebauung (Wohnungsbau, Praxen, Büros, Verkaufsflächen)
- südlich des Plangebietes: geschlossene und offene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- westlich des Plangebietes: öffentliche Grünflächenanlagen

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das leer stehende Objekt soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Damit wird die planerische Voraussetzung für die Befriedigung des zukünftigen Wohnungs- und Handelsbedarfs der Bevölkerung geschaffen.

Die Einbindung in die bestehende städtebauliche Struktur erfolgt insofern, als vorhandene Nutzungen in ähnlicher Form aufgegriffen und ergänzt werden.

Mit Hilfe dieser Bauleitplanung wird gewährleistet, dass bei der Wiederbelebung des Objektes die städteplanerischen Grundlagen beachtet und erfüllt werden.

Die zukünftige Nutzung wird im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels weitestgehend dem Märktekonzept angepasst, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen und gut funktionierenden Strukturen sowohl in der Leipziger als auch der Halberstädter Straße zu vermeiden (s. auch 5.1).

Das Magdeburger Märktekonzept unterscheidet zwischen zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten.

Die nichtzentrenrelevanten Sortimente umfassen:

Möbel; Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf; Teppiche, Auslegware, Rahmen; Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen; Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter; Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Campingartikel; Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u. ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Leistungsartikel), Fahrräder, Fahrrad-

und Motorradzubehör, Landmaschinen; Kohle, Mineralölerzeugnisse; Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste).

Für diese Warengruppen / Sortimente bestehen keine Einschränkungen.

Dem Vorhabensträger stehen damit, über die am Standort nur beschränkt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente hinaus, umfangreiche Möglichkeiten für die Ansiedlung weiterer Läden und Einzelhandelsbetriebe offen.

Eine Festschreibung der Verkaufsflächengrößen wird nur im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente wie Lebensmittel, Blumen und Hochzeitsmoden vorgenommen.

Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sind davon nicht betroffen, so dass auch in dieser Hinsicht der Vorhabensträger auf die Wünsche von Mietinteressenten reagieren kann.

Der vom Vorhabenträger weiterhin vorgesehene Sanitärgrößhandel, welcher sowohl Verkaufs- als auch Lagerflächen aufweisen wird, ist nicht dem zentrenrelevanten Sortiment einzuordnen. Diese vorgesehene Nutzung ist konform dem Magdeburger Märktekonzept. Auf eine diesbezügliche Festsetzung kann somit verzichtet werden.

6.2 Nutzungskonzept

Das übergeordnete Nutzungskonzept sieht eine städtebauliche Ordnung vor, die den Gebietscharakter festschreibt und weiter entwickelt.

Ausgehend von der derzeitigen Situation, besteht das Ziel des Bebauungsplanes in der Erwirkung des Planungsrechts für mögliche Neunutzung als Wohnbebauung sowie der speziellen Regelung bezüglich der gewerblichen Anlagen im Bereich Einzelhandel.

6.3 Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Vorhabensträger beabsichtigt bei der Wiederaufnahme der Nutzung des Bestandsobjektes eine Nutzungsmischung die diesem Baugebietstypus entspricht. Das Erdgeschoss soll dem gewerblichen Bereich vorbehalten bleiben, in den Obergeschossen werden Büros und Wohnungen untergebracht.

Nutzungseinschränkungen werden nur hinsichtlich der Gewerbeflächen für den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Der Standort befindet sich außerhalb der im „Magdeburger Märktekonzept“ festgelegten Versorgungsbereiche. Die geplanten Sortimente, die Größen der beabsichtigten Verkaufsflächen und die

sich daraus ergebenden Wechselwirkungen mit der bestehenden Zentrenstruktur wurden gutachterlich bewertet. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass auch zukünftig vom Standort keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur ausgehen.

Weitere Festsetzungen sind entbehrlich, da es sich um ein Bestandsobjekt handelt. Auch die entsprechenden Nebenanlagen (Stellplätze) sind vorhanden. Es kann deshalb auf einen qualifizierten Bebauungsplan mit einem entsprechend höheren Regelungsgehalt verzichtet werden. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan erstellt.

6.4 Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr)

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen entsprechende Verkehrserschließung
- eine den Anforderungen entsprechende Dimensionierung der zentralen Wasser- und Elektrizitätsversorgung
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung
- eine problemlose Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post

Das Plangebiet ist bereits angeschlossen an die:

- zentrale Trinkwasserversorgung Träger: Stadtwerke Magdeburg SWM
- zentrale Elektrizitätsversorgung Träger: Stadtwerke Magdeburg SWM
- zentrale Erdgasversorgung Träger: Stadtwerke Magdeburg SWM
- Fernmeldenetz Träger: Deutschen Telekom AG
- Abwasserwasserkanalisation Träger: SAM mit Sitz in Magdeburg
- Abfallbeseitigung Träger: Stadt Magdeburg
Entsorgung durch die Müllfahrzeuge auf bereits vorhandenen Verkehrsflächen des Plangebietes
- Die Fahrzeuge für die Postzustellung nutzen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen des Plangebietes

Eine Erschließung des Plangebietes mit den Medien: Trinkwasser, Abwasser, Strom und Gas ist gegeben. Sie erfolgt sowohl über den Fuchsberg als auch über die Ackerstraße.

Das Vorhabensgrundstück verfügt über mehrere Anbindungen an den öffentlichen Verkehrsraum (Grundstückszufahrten). Das Gelände kann damit sowohl von der Straße Am Fuchsberg als auch über die Ackerstraße angefahren werden. Es sind ausgebaute Stellplätze vorhanden.

Da die ursprünglich genehmigte Nutzung und die mit der Revitalisierung des Objektes beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich ihrer Art und ihres Ausmaßes vergleichbar sind, ist davon auszugehen, dass der Bestand an Stellplätzen auch weiterhin ausreichend sein wird.

Der konkrete Nachweis unter Zuordnung zu den speziellen Nutzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Ggf. sich daraus ergebende notwendige Anpassungen / Änderungen sind im Rahmen des § 34 BauGB zu regeln.

6.5. Grünflächen

Das Plangebiet weist wenig Grün auf. Die Vegetationsflächen beschränken sich auf kleinteilige Bereiche in Randlage zu den Stellplätzen.

Bäume sind als Einzelgehölze innerhalb der Stellplatzflächen aber auch straßenbegleitend vorhanden.

Die meisten Gehölze unterliegen der Baumschutzsatzung.

6.6. Immissionsschutz

Die an die Ackerstraße angrenzende Schnellstraße, die so genannte Tangente, befindet sich in ca. 65 m Entfernung zum Nutzungsobjekt nördlich des Plangebietes.

Ausgehend von der Bebauung der Ackerstraße und der vorhandenen Schallschutzwände ist die Schallimmission im Plangebiet als gering einzuordnen.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen die sich aus der Wiederaufnahme gewerblicher Nutzungen ergeben könnten werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

II Textliche Festsetzungen

§ 1

Im Mischgebiet sind Läden / Einzelhandelsbetriebe nur wie folgt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel	400 m ² Verkaufsfläche
Blumen	100 m ² Verkaufsfläche
Oberbekleidung (Hochzeitsmoden)	400 m ² Verkaufsfläche

§2

Die in § 1 festgesetzte Verkaufsfläche für die jeweilige Warengruppe bezieht sich auf das gesamte Baugebiet (MI), unabhängig von der Anzahl der Betriebe.

§ 3

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist über den in § 1 und 2 geregelten Umfang hinaus unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren; Blumen; zoologischer Bedarf; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.; Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte; Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte; Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren; Papier- und Schreibwaren, Bücher; Spielwaren, Musikalien; Antiquitäten, Kunstgegenstände.