

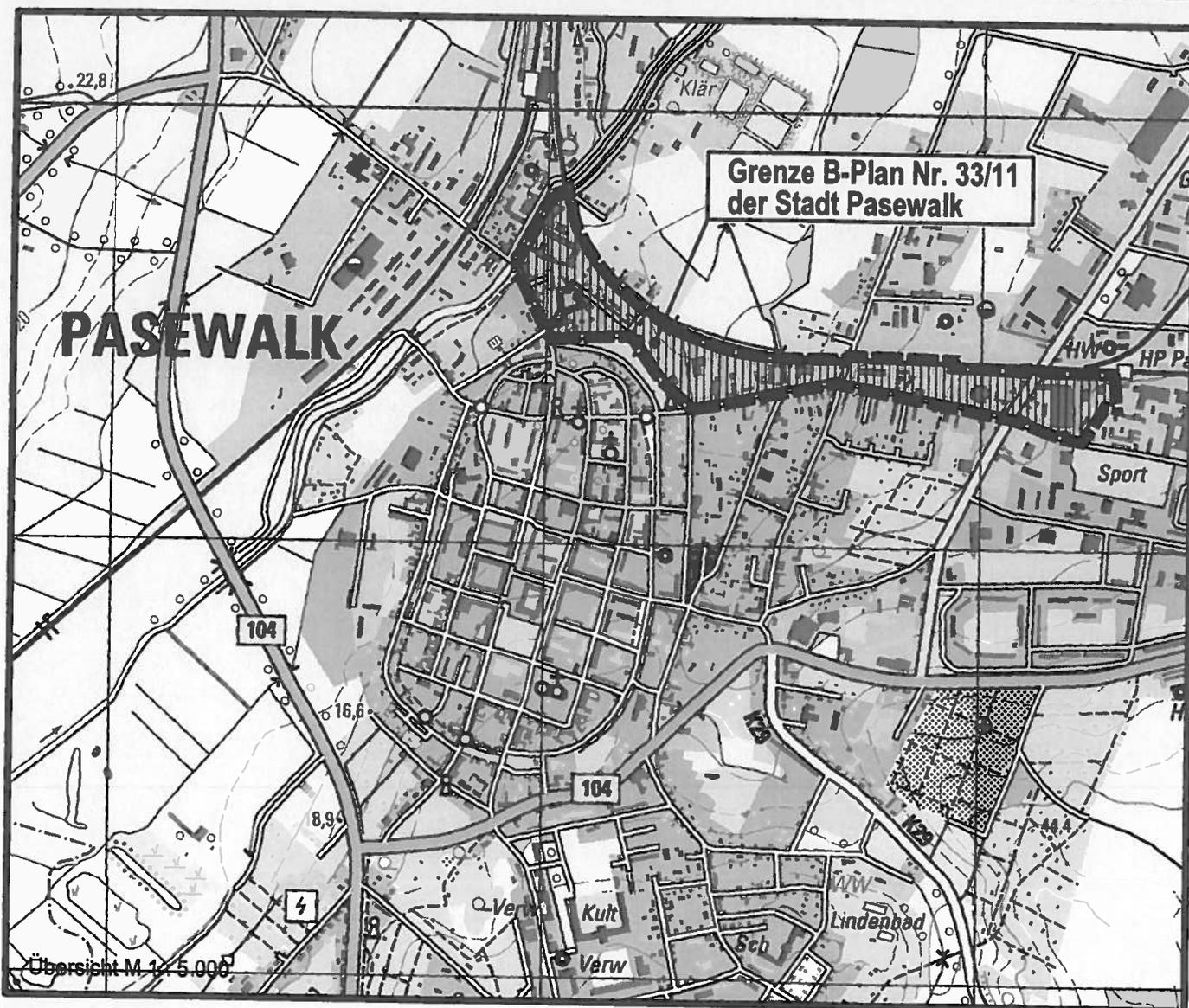
BEGRÜNDUNG

DER STADT PASEWALK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33/11

"LINDENSTRAßE"

nach § 9 Abs. 2a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. April 2014

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan 33/11 der Stadt Pasewalk für das Gebiet „Lindenstraße“ nach § 9 Abs. 2a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
1.1	Beschreibung des Plangebietes	2
1.2	Landes- und Regionalplanung	9
1.3	Flächennutzungsplan	9
1.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	9
1.5	Bestehendes Planungsrecht	10
1.6	Verfahren	11
2.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	11
2.1	Planungserfordernis	11
2.2	Ziele der Planung	15
2.3	Planungsalternativen	18
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	18
3.1	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen	19
3.2	Regelungen für bestehende Betriebe	21
3.3	Erschließung und Verkehr	22
4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
4.1	Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches	23
4.2	Auswirkungen auf Bestandsbetriebe	23
4.3	Auswirkungen auf die Umwelt	24
5.	Flächenbilanz	26
TEIL 2	Ausfertigung	27
1.	Beschluss über die Begründung	27
2.	Arbeitsvermerke	27
3.	Anhang	28
3.1	Anhang 1 Pasewalker Sortimentsliste	28

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Pasewalker Altstadt und der Bahnstrecke Neubrandenburg- Pasewalk- Stettin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ wurde um den 2. Bauabschnitt erweitert und wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Neubrandenburg- Pasewalk- Stettin,
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 34/11 „Gewerbegebiet Friedensstraße“,
- im Süden durch die Lindenstraße, Haußmannstraße und Bahnhofstraße,
- im Westen durch die Straße „Am Bollwerk“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,70 ha.

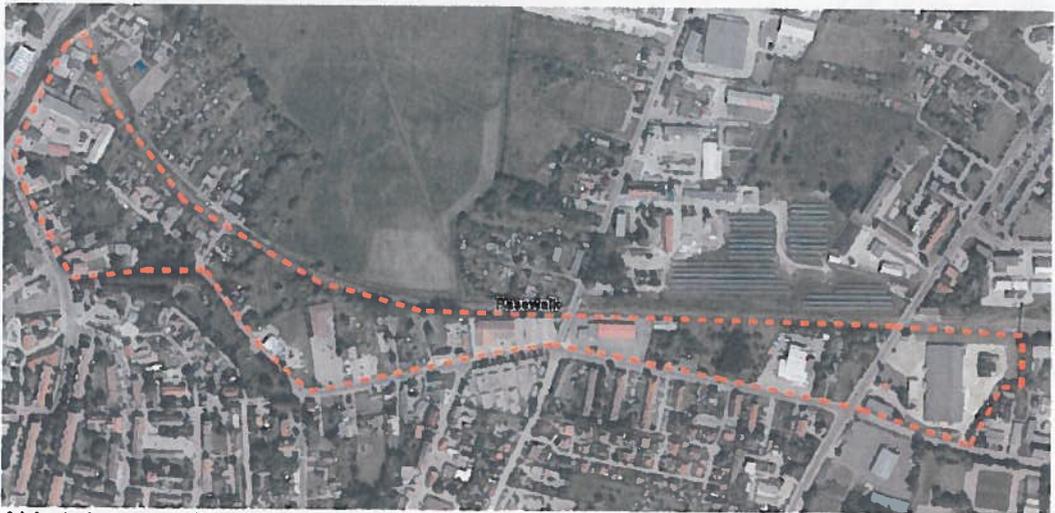


Abb.1: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ umfasst die Flurstücke 474, 489/28, 489/27, 489/26, 489/25, 489/24, 489/23 sowie die Flurstücke 489/19, 489/18, 489/17, 489/16, 489/15, 489/14 der Flur 27 in der Gemarkung Pasewalk und befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 11 „Lindenstraße“ nach § 9 Abs. 2a BauGB.

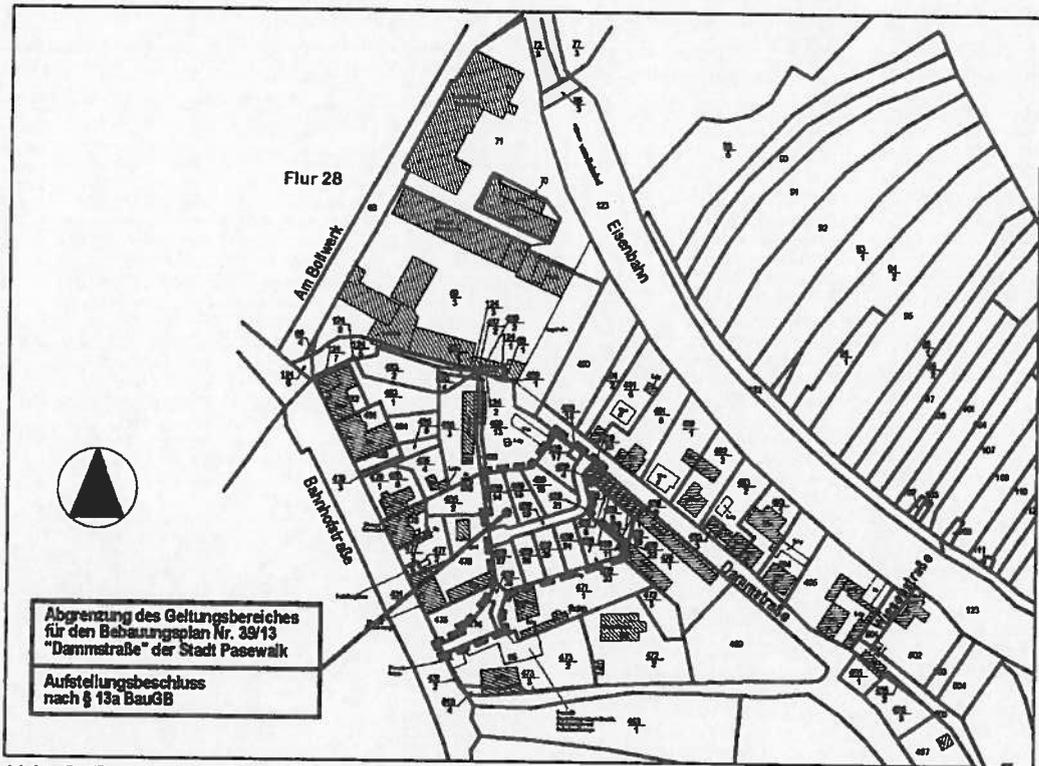


Abb. 2: Darstellung Plangebiet Nr. 39/13 „Dammstraße“

Eine Überlagerung der Geltungsbereiche ist hier unzulässig. Der Bebauungsplan Nr. 39/13 „Dammstraße“ enthält Festsetzungen zur der Art der baulichen Nutzung und der Bebauungsplan Nr. 33/11 „Lindenstraße“ nach § 9 Abs. 2a BauGB lässt gerade keine Festsetzung von Baugebieten zu. Eine Herausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39/13 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ ist somit erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ stellt sich nach der Herausnahme der Überlagerung wie folgt dar.

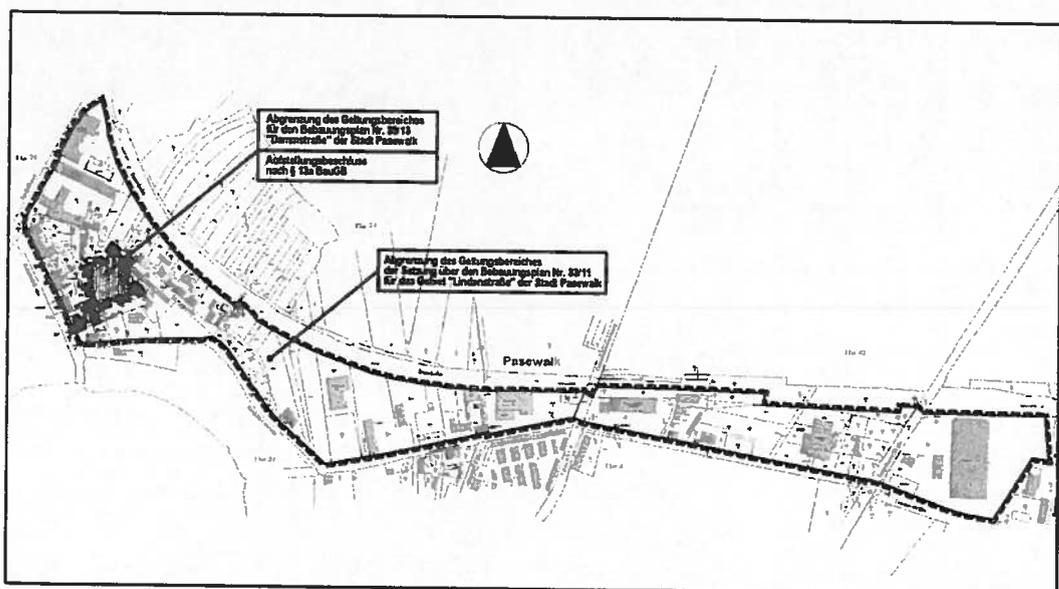


Abb. 3: Darstellung der Plangebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ hat nunmehr eine Größe von 13,38 ha.



Abb. 3: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

Beschreibung

Das Plangebiet gehört zur Innenstadt der Stadt Pasewalk und befindet sich in nördlicher Randlage der Innenstadt. Das Plangebiet weist über die Torgelower Straße eine schnelle überörtliche Anbindung und Erreichbarkeit auf. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und in seiner Gesamtheit uneinheitlich strukturiert. Im Plangebiet sind verschiedene bebaute und unbebaute Brachflächen mit Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung mit einer Funktionsunterlagerung für Dienstleistungen geprägt. Die Bebauungsstruktur stellt sich hier vielfach kleinteilig dar. Innerhalb dieses Bereiches erfolgt auf einer bereits parzellierten Brachfläche derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“. Dieser Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“.

Das daran angrenzende Gebiet entlang der Haußmannstraße, der Lindenstraße bis zur Torgelower Straße ist durch größere gewerblich genutzte Grundstücke und auch durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die hier vorhandene Wohnnutzung nimmt eine untergeordnete Bedeutung ein. Östlich der Torgelower Straße innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort der Bundeswehr. Im gesamten Plangebiet sind größere Garagenkomplexe vorhanden. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als eine Gemengelage dar, die in weiten Teilen keinem der Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung vollständig entspricht.

Der Teilbereich 1 von der Straße Am Bollwerk bis zur Wiesenstraße gliedert sich in einen nordwestlichen und südwestlichen Bereich. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes an der Straße „Am Bollwerk“ ist durch eine bebaute und brach gefallene Fläche und eine gewerblich genutzte Fläche geprägt. Hierbei handelt es sich um eine Fahrzeughalle, einen TÜV-Stützpunkt, eine Multicar-Servicewerkstatt und ein Autohaus. Das Autohaus wird als Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetrieb mit angegliederter Servicewerkstatt eingeordnet. Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße bis zur Wiesenstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung

geprägt. In den Erdgeschoßzonen sind Funktionsunterlagerungen insbesondere Dienstleistungen vorhanden. In diesem Teilbereich befinden sich zwei größere Garagenkomplexe. Die bereits kleinteilig parzellierte Brachfläche im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße/ Dammstraße ist nicht mehr Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Hierfür wird derzeit ein gesondertes Planverfahren durchgeführt. Die Planungsziele gehen über die des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ hinaus.

Der Teilbereich 2 zwischen Wiesenstraße und Torgelower Straße sowie der miteinbezogene Standort der Bundeswehr östlich der Torgelower Straße wird durch die Haußmann- und Lindenstraße erschlossen und durch Bahnflächen begrenzt. Dieser Teilbereich ist bereits in nicht unerheblichem Maße durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hierbei ist beachtlich, dass der vorhandene Lebensmitteldiscounter Lidl in der Lindenstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO einzuordnen ist.¹ Daneben befinden sich hier Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, brach gefallene Grundstücke, Garagenkomplexe und Wohnnutzungen.

Das vorhandene Autohaus in der Haußmannstraße wird als Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetrieb mit angegliederter Servicewerkstatt eingeordnet. Der Elektrohandwerksbetrieb mit Werkstatt, Büro und Wohnhaus verfügt über ein untergeordnetes Elektrofachgeschäft.

Östlich, im direkten Anschluss an den Standort der Bundeswehr, befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 34/11 „Gewerbegebiet Friedensstraße“. Der Bundeswehrstandort östlich der Torgelower Straße wird derzeit noch genutzt, jedoch bei Aufgabe des Standortes könnte es sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage aus Sicht der Stadt Pasewalk um einen potenziellen Entwicklungsstandort für den zentrenrelevanten Einzelhandel handeln. Diese Entwicklung ist von der Stadt Pasewalk nicht gewünscht. Die Einzelhandelsbetriebe, die sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ befinden, sind überwiegend als solche einzustufen, die nach der Pasewalker Sortimentsliste als zentrenrelevant hier insbesondere nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Die Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe (Autohaus) sind als solche einzustufen, die nach der Pasewalker Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Elektrofachgeschäft führt sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Pasewalker Sortimentsliste.

¹ Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund, Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 S.28

Die Zusammenstellung und Einordnung der Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nach der Pasewalker Sortimentsliste ist in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Nr.	Grundstück	Verkaufsfläche (m ²)	Kernsortiment	Betriebsart
1	Am Bollwerk 1	322,00 m ² Ausstellungsraum	nicht zentrenrelevant	Autohaus mit Sevicewerkstatt
2	Haußmannstraße 46	98,00 m ² Ausstellungsraum	nicht zentrenrelevant	Autohaus mit Sevicewerkstatt
3	Lindenstraße 1	755,09 m ²	nahversorgungsrelevant	Lebensmitteldiscounter
4	Lindenstraße 3	200,00 m ²	nahversorgungsrelevant	Getränkemarkt
5	Lindenstraße 19	86,00 m ²	teilweise zentrenrelevant	Elektrofachgeschäft
6	Lindenstraße 21	955,48 m ²	nahversorgungsrelevant	Lebensmitteldiscounter mit Backshop
7	Lindenstraße 33	933,00 m ²	nahversorgungsrelevant	Getränkemarkt

Der Bestandsplan stellt die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet flächenhaft dar. Ebenso wurde eine Bewertung der Flächen hinsichtlich Leerstand und Funktionsunterlagerung vorgenommen.

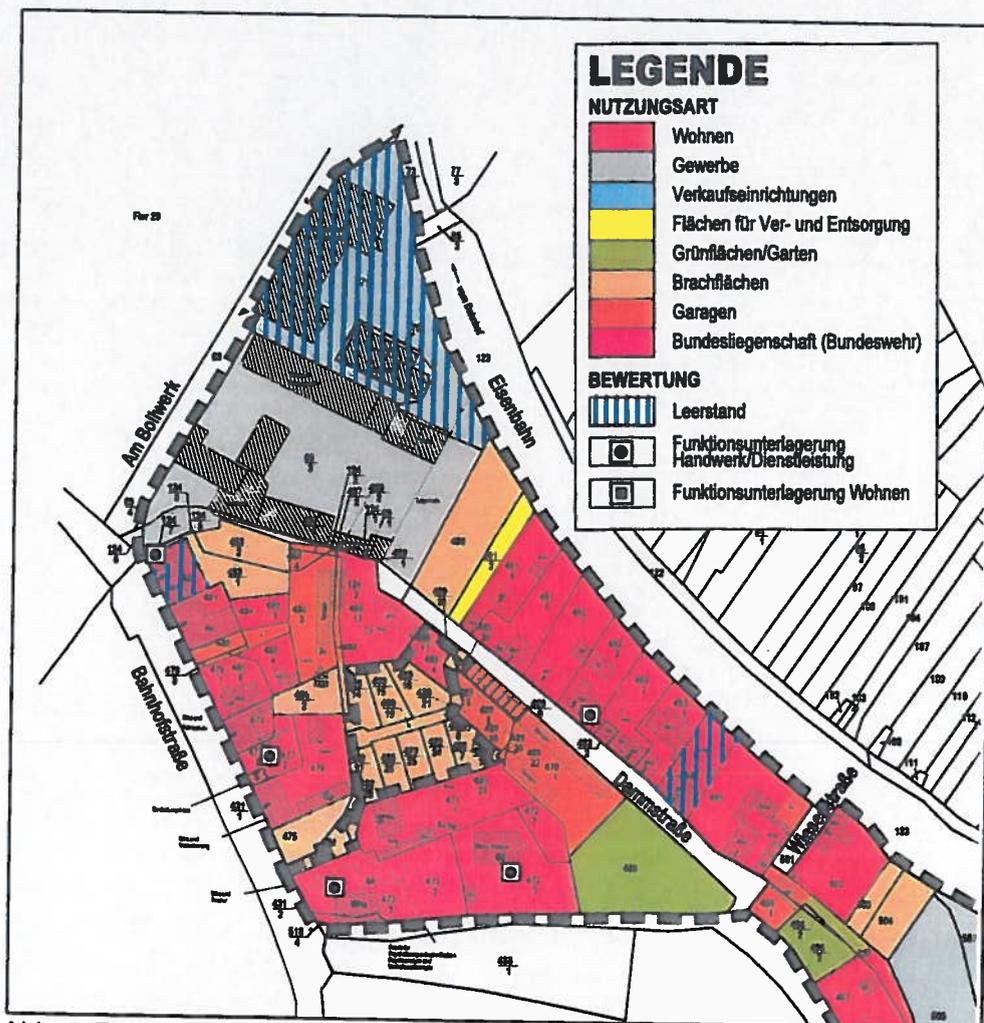


Abb. 4: Teilbereich 1 – Straße Am Bollwerk bis Wiesenstraße mit Darstellung des herausgenommenen Plangebietes Nr. 39/13

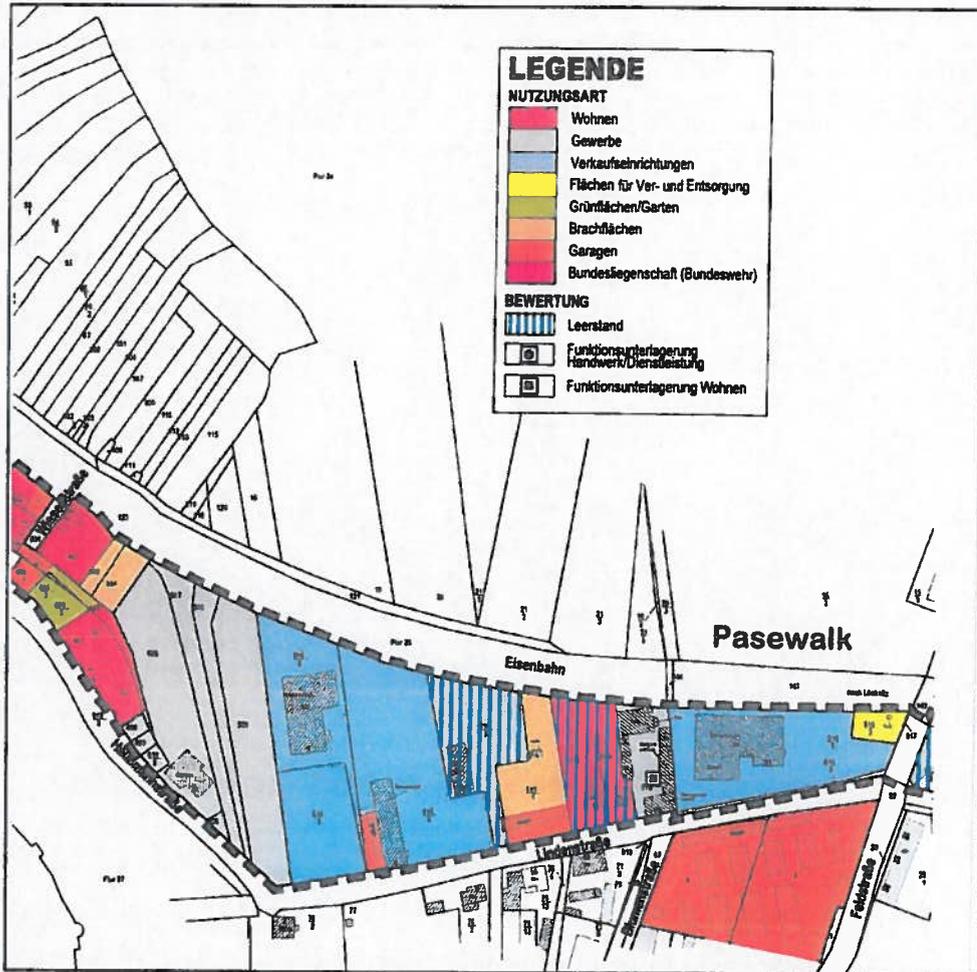


Abb. 5: Teilbereich 2 – Wiesenstraße bis Feldstraße/Gemeindewiesenweg

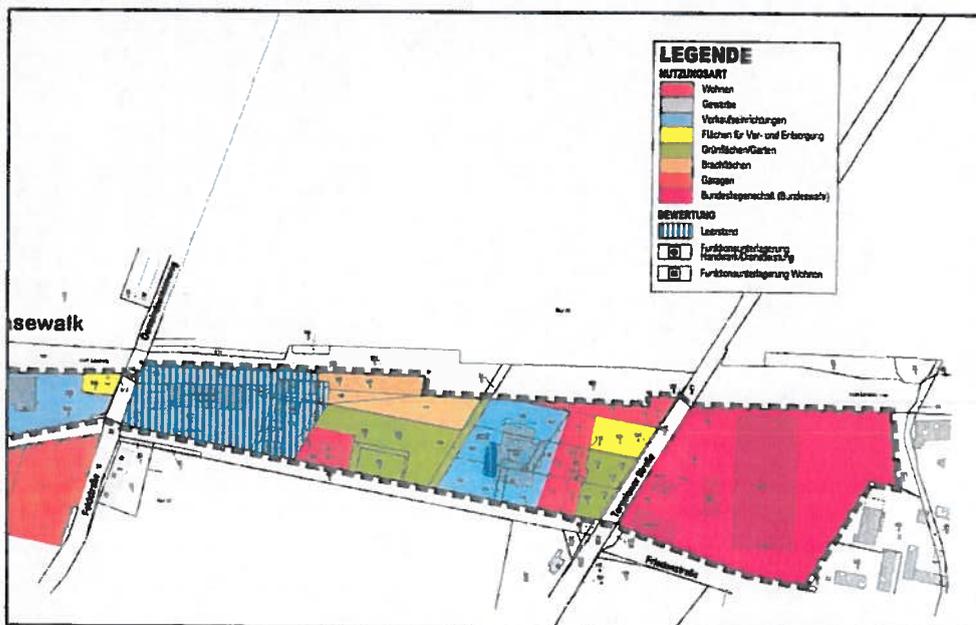


Abb. 6: Teilbereich 2 – Feldstraße/ Gemeindewiesenweg bis Torgelower Straße

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 33/11 der Stadt Pasewalk dient eine Amtliche Plangrundlage auf der Basis der ALK, erstellt durch die ÖbVI Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk.

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Pasewalk liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1547).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Stadt Pasewalk hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) begonnen und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Für das Planverfahren sind demzufolge die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) maßgebend. Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, grundsätzlich nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Aus den Überleitungsvorschriften ergibt sich nichts anderes. Die Stadt Pasewalk hat bestimmt, dass die Änderung des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) nicht Rechtsgrundlage weiterer Verfahrensschritte ist. Die Präambel berücksichtigt den Stand des Baugesetzbuches, nachdem die Stadt Pasewalk das Planverfahren geführt hat.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2003 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP Vorpommern) vom August 2010. Die Stadt Pasewalk ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dem Oberbereich Neubrandenburg zugeordnet. Mittelzentren sollen wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume beitragen. Die Flächen des Bebauungsplanes werden als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern) beinhaltet für den Bebauungsplan zu berücksichtigende Ziele:

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. (Z)“

(2) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. (Z)“

Die formulierten Ziele werden wie folgt begründet.

„Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte in der Planungsregion Vorpommern liegt mit fast 1,6 m² bereits heute über der im Bundesdurchschnitt sehr hohen Flächenausstattung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Trotz gesättigter Flächenausstattung weisen die Innenstädte und Ortszentren der Zentralen Orte Angebotsdefizite auf. Periphere Einzelhandelsstandorte gefährden die Funktionsfähigkeit der Innenstädte. Um die Entwicklungsbedingungen und die Anreize für Investitionen nicht weiter zu verschlechtern, ist eine klare Ausrichtung der Einzelhandelsansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche zwingend.“

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet die Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und stellt eine Umsetzung der Ziele der Raumordnung dar. Dem Bebauungsplan wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit verschiedenen wirksamen Änderungen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

1.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Stadt Pasewalk verfügt seit Februar 2005 über eine Einzelhandelskonzeption/ Einzelhandelsfachplan für die Gesamtstadt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Einzelhandel sowie durch die Novellierung

des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB ein weiteres Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels geschaffen. Die Stadt Pasewalk hat eine Fortschreibung des vorhandenen Einzelhandelskonzeptes vorgenommen und verfügt nunmehr zur Steuerung des Einzelhandels über ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden Versorgungsbereiche in der Stadt Pasewalk trifft. Dieses Gesamtkonzept ist in der Lage, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen und wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am 02.02.2012 als Selbstbindungsinstrument beschlossen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 von Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund zu Grunde gelegt.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass von einem Status eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB auszugehen ist.

Die Stadt Pasewalk hatte bereits mit Beschluss vom 31.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33/11 „Lindenstraße“ 1. BA gefasst. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pasewalk - Fortschreibung - vom Januar 2012 beschließt die Stadt Pasewalk die Erweiterung des Plangebietes um den 2. BA. Damit wird ein Geltungsbereich betrachtet, der eine in sich geschlossene städtebauliche Einheit zwischen der Bahnlinie im Norden und der Erschließungsstraße im Süden des Plangeltungsbereiches darstellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Plangeltungsbereiches wurde am 05.12.2012 durch die Stadt Pasewalk gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 33/11 „Lindenstraße“ gesamtheitlich als Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden soll.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39/13 „Dammstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2013 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Dieser Plangeltungsbereich wird aufgrund der dort definierten Planungsziele aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33/11 herausgelöst. Es handelt sich um eine kleinteilig parzellierte Brachfläche, die in diesem Planverfahren nicht mehr mit betrachtet wird.

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am 31.03.2011 für einen Teilbereich (1. BA) des Plangeltungsbereiches eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am 15.05.2011 in Kraft getreten und ist am 15.05.2013 außer Kraft getreten (Zweijahresfrist). Das Sicherungsbedürfnis im Plangebiet besteht fort und die Sicherung der Planungsziele erfolgt nunmehr über den Erlass einer erneuten Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 3 BauGB. Zur weiteren Sicherung der Planung ist eine erneute Veränderungssperre für einen Teilbereich (1. BA) des Plangeltungsbereiches durch die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am 02.05.2013 beschlossen wurden Die Satzung über die erneute Veränderungssperre ist am 26.05. 2013 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen

Bebauungsplanes Nr. 33/11 der Stadt Pasewalk ist nicht identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der erneuten Veränderungssperre. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nur den 1.BA des Bebauungsplanes Nr. 33/11.

1.6 Verfahren

Der Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB kann nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt diese Voraussetzung.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Stadt Pasewalk hat daher am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.33/11 „Lindenstraße“ gemäß § 9 Abs. 2a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung sind nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Das hat die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss bestimmt.

Die Planunterlagen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung zu ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

2. Planungserfordernis und Ziele der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, die im beschlossenen Einzelhandelskonzept (Stand Januar 2012) vorgeschlagenen Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels und die dargestellten Entwicklungsziele im Stadtgebiet durch planungsrechtliche Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Priorität haben hierbei Maßnahmen, die durch Anlass begründet sind. Es besteht der Wunsch des Lebensmitteldiscounters Netto sich aus dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Pasewalk in den Plangeltungsbereich zu verlagern. Darüber hinaus

besteht der Wunsch des Lebensmitteldiscounters Aldi nach Verlagerung und gleichzeitiger Vergrößerung innerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine Vorprägung des Standortes durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe ist bereits gegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept definiert die Grundsätze der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels und dient der Stadt Pasewalk als Entscheidungsgrundlage zur Prüfung konkreter Ansiedlungsbegehren.

„Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung und Funktionssicherung der Innenstadt, zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen oder der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten beitragen“²

Im Einzelhandelskonzept wurden drei Grundsätze formuliert, die zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Pasewalk beitragen und die die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen.³

„Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i.S. der Pasewalker Sortimentsliste:

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Innenstadt liegen und können an folgenden der Nahversorgung dienenden (städtebaulich integrierten) Standorten liegen: Bereich Pestalozzistraße (derzeit Rewe); Bereich Am Luisenplatz (derzeit Norma)
- b. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Innenstadt liegen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind auszuschließen (Einzelfallprüfung erforderlich)
- c. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme 1

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in

GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“):

- Verkaufsstätte ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet

² Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund, Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 S. 82

³ vgl. ebd. S. 90 ff

**Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem
Kernsortiment i.S. der Pasewalker Sortimentsliste :**

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (so- wohl großflächige als auch kleinflächige) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.
- b. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten sowie (über den genehmigten Bestand hinaus) in den Fach- marktzentren „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in

GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“):

- Verkaufsstätte ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet.

**Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem
Kernsortiment i.S. der Pasewalker Sortimentsliste:**

- a. Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (sowohl großflächige als auch kleinflächige) können im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.
- b. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an einem der definierten Sonderstandorte / Ergänzungsstandorte „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ liegen. Dabei ist darauf zu achten, keinen neuen Standort, der derzeit noch gar nicht durch Einzelhandel geprägt ist, zu „öffnen“.
- c. Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an einem der definierten Sonderstandorte „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ liegen.

Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- betrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

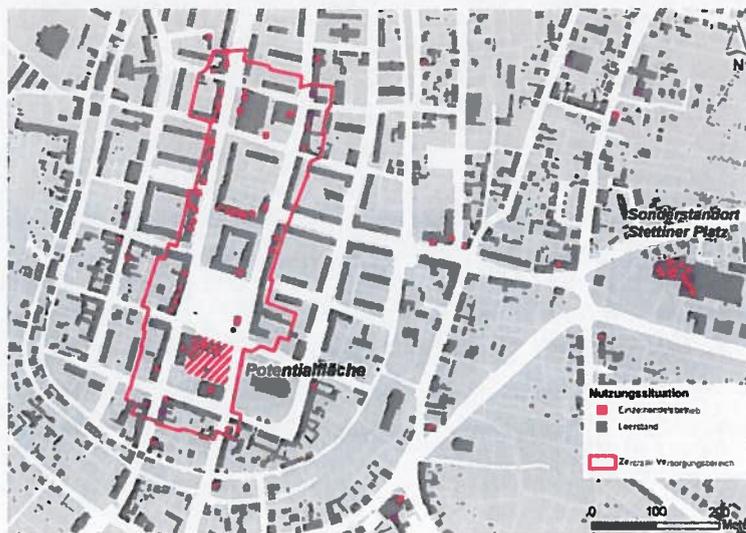
- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird“³

Neben den definierten Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung wurde ein Standortstrukturmodell entwickelt, das folgende Struktur für die Stadt Pasewalk beinhaltet:

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt – schützenswerter Zentraler Versorgungsbereich,
- Solitäre Nahversorgungsstandorte – wohnungsnahes Grundversorgungsangebot
- Ergänzungsstandorte – großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.⁴

Die Sicherung und Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich ist ein städtebaulich definiertes Planungsziel der Stadt Pasewalk. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde gutachterliche wie folgt vorgenommen:

„Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“⁵



Quelle: eigene Darstellung“

Darüber hinaus gilt es die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Das Einzelhandelsgutachten trifft hierzu folgende Aussage:

„Da eine flächendeckende (wohnortnahe) Grundversorgung innerhalb des Pasewalker Stadtgebiets nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnortnahe Grundversorgungsstruktur in Pasewalk gewährleistet.“⁶

³ Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund, Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 S. 90 ff

⁴ vgl. ebd. S. 63 ff

⁵ vgl. ebd. S. 71

⁶ vgl. ebd. S. 65

Im Einzelhandelsgutachten wird hierbei zwischen den integrierten Standorten Am Luisenplatz (derzeit Norma) und Pestalozzistraße (derzeit Rewe) sowie den teilintegrierten Standorten Bahnhofstraße (derzeit Netto) und Lindenstraße (derzeit Aldi und Lidl) differenziert. Die solitären Nahversorgungstandorte an den integrierten Standorten sind langfristig für die flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung in der Stadt Pasewalk erforderlich.⁶

Das Einzelhandelsgutachten trifft hierzu folgende Aussage:

„Perspektivisch sollten Verkaufsflächenvergrößerungen der bestehenden Märkte jedoch nur an den beiden städtebaulich integrierten Standorten Am Luisenplatz und Pestalozzistraße stattfinden, da hier aufgrund der räumlichen Lage im Umfeld von Wohnsiedlungsbereichen und einer entsprechende Mantelbevölkerung eine Nahversorgungsfunktion erfüllt wird. An den vorhandenen Standorten in der Bahnhofstraße und Lindenstraße ist die für eine Nahversorgungsfunktion relevante Mantelbevölkerung nur in Teilen vorhanden, so dass diese Standorte einen geringeren versorgungsstrukturellen Stellenwert für Pasewalk haben. Die aktuellen Marktgrößen sind hier als absolut ausreichend zu bewerten, so dass eine Verkaufsflächenerweiterungen somit nicht empfehlenswert sind.“⁷

Die geplante Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den Plangeltungsbereich hinein sowie die Verlagerung und Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen im Widerspruch zu den formulierten Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Pasewalk möchte die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umsetzen und hat bereits mit dem an das Plangebiet angrenzenden und zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34/ 11 entsprechende Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Nunmehr ist für den Bebauungsplan Nr. 33/ 11 beabsichtigt, über einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 39/11 (herausgelöst aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/11) betrachtet die Stadt Pasewalk ebenso Regelungen und Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

2.2 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Entwicklung des im Einzelhandelskonzept definierten und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in der Stadt Pasewalk.

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht über rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.

Insofern sind Betriebe des Einzelhandels, sofern sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB grundsätzlich zulässig.

⁶ vgl. ebd. S. 65

⁷ vgl. ebd. S. 66

Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation kommt eine Abwehr für nicht großflächige Betriebe regelmäßig nicht in Betracht. Eine Abwehr für großflächige Betriebe besteht aufgrund der Vorprägung des Plangebietes, es sind bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, regelmäßig nur über § 34 Abs. 3 BauGB.

Durch einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB können die städtebaulich definierten Ziele erreicht werden. Es ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen künftig bestimmte Arten der gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, ausnahmsweise zuzulassen oder nicht zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten kommen bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB nicht in Betracht.

„Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsstandorten dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung und Funktionssicherung der Innenstadt, zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen oder der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an Sonderstandorten beitragen.“⁸

Demnach ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den teilintegrierten Lagen zu steuern und der Entwicklung von Einzelhandelskonzentrationen an solchen Standorten entgegen zu wirken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilintegrierten solitären Nahversorgungsstandort.

Folgende aktuellen Standortverlagerungen sind angestrebt und wurden gutachterlich bewertet:⁹

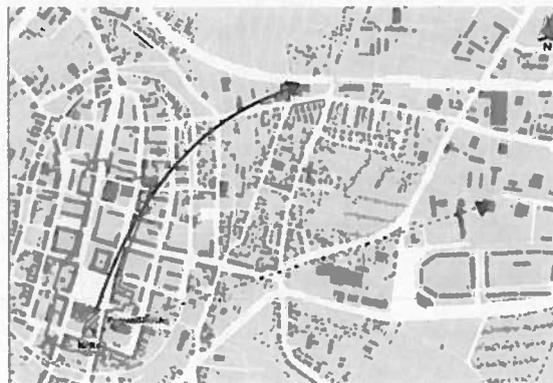
„Vorhaben Netto

Bestand:

Netto im südlichen Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches

Vorhaben:

Verlagerungswunsch an den städtebaulich teilintegrierten Standort Lindenstraße



⁸ Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund, Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 S. 82

Fazit / Empfehlung :

Einer Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto an den teilintegrierten Standort Lindenstraße stehen die Entwicklungsziele und Grundsätze (siehe Grundsatz 1) des vorliegenden Konzeptes entgegen. Der ohnehin bereits ausreichend ausgestattete teilintegrierte Standort Lindenstraße würde hierdurch nur weiter an Bedeutung als Konkurrenzstandort zu den restlich verbliebenen nahversorgungsrelevanten Standorten gewinnen. Im Falle einer Rewe Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich wäre der Lebensmitteldiscounter jedoch eine in Betracht zu ziehende Alternative für eine Nachfolgenutzung am Standort Pestalozzistraße.

Vorhaben Aldi

Bestand:

Aldi am solitären Nahversorgungsstandort Lindenstraße

Vorhaben:

Ersatzplanung in der Lindenstraße in östliche Richtung zum derzeitigen Standort



Fazit / Empfehlung :

Einer Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters Aldi in östliche Richtung Lindenstraße ist nicht empfehlenswert. In Kombination mit dem Anbieter Lidl würde der ohnehin bereits ausreichend ausgestattete teilintegrierte Standort Lindenstraße weiter an Bedeutung gewinnen. Zudem ergäbe sich das Problem der Nachfolgenutzung des derzeit bestehenden Aldi-Marktes. Durch diesen „Domino-Effekt“ wäre dann ggf. ein wichtiger Entwicklungsimpuls für den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches vertan.“⁹

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich insbesondere solcher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten würden zur Verfestigung und Ausweitung des Standortes auch unter Berücksichtigung der günstigen Verkehrsanbindung über die Torgelower Straße führen und die Erhaltung und Entwicklung des definierten zentralen Versorgungsbereiches behindern. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet hätte einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zur Folge und würde zur Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Diese Entwicklung steht einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Pasewalk entgegen.

⁹ vgl. ebd. S. 73/ 74

2.3 Planungsalternativen

Einziges Ziel dieses Bebauungsplanes besteht in der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und in der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung durch die beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet. Dazu werden im Plangebiet ausschließlich Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Auf Grund dieser ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB und enthält somit Regelungen zur Zulässigkeit einzelner ansonsten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in diesem Gebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten. Als Maßnahme der planerischen Feinsteuerung in diesem Gebiet erfolgt eine Differenzierung der festsetzungsfähigen Arten von Nutzungen in Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO und schließt somit eine Differenzierung nach Unterarten von Nutzungen mit ein.

Es erfolgt im Plangebiet der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Diese Regelung trifft sowohl für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu, da hier im Plangebiet zwei Betriebe dieses Merkmal aufweisen, als auch für den Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit.

Darüber hinaus werden Möglichkeiten eröffnet, bestimmte Unterarten von Nutzungen ausnahmsweise, abweichend von den generellen Regelungen im Plangebiet zuzulassen.

Der Sicherung der bestehenden Betriebe wird Rechnung getragen. Die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier jedoch nicht möglich.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher generell ausgeschlossen, wobei Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Pasewalker Sortimentsliste (siehe Anhang) ausnahmsweise zugelassen werden kann. (siehe ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen).

Für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten werden grundsätzlich keine Ausnahmemöglichkeiten eröffnet. Die Grundlage für den Ausschluss von nahversorgungs-/ zentrenrelevantem Einzelhandel bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk in seiner Fortschreibung vom Januar 2012.

Im Einzelhandelsgutachten werden Ziele und Grundsätze formuliert, die für die künftige Einzelhandelsentwicklung beachtlich sind. Ebenso wurden mit dem Standortstrukturmodell Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung formuliert, um insgesamt eine langfristige nachhaltige Entwicklung und Sicherung der Versorgungsstrukturen der Stadt Pasewalk zu erreichen.

So sollen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortimente vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Pasewalk und angesiedelt werden. Zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung sollten darüber hinaus die städtebaulich integrierten solitären Nahversorgungsstandorte Am Luisenplatz und Pestalozzistraße perspektivisch entwickelt werden.¹⁰

Das Plangebiet befindet sich gemäß der gutachterlichen Beurteilung an einem teilintegrierten Standort. Die gutachterlich definierten teilintegrierten Standorte haben für die Stadt Pasewalk aufgrund der für eine Nahversorgungsfunktion nur teilweise vorhandenen Mantelbevölkerung einen geringeren versorgungsstrukturellen Stellenwert. Verkaufsflächenerweiterungen sind nicht zu empfehlen.¹⁰

Vielmehr besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters und die Verlagerung eines vorhandenen Discounters mit Verkaufsflächenvergrößerung innerhalb des Plangebietes der teilintegrierte Standort Lindenstraße zunehmend an Bedeutung gewinnt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zunehmend beeinträchtigt wird. Daher sollen im Plangebiet zukünftig Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sein, um negative städtebauliche und funktionale Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

3.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB können Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Sortimentsliste (siehe Anlage) und einer Verkaufsfläche von maximal 800m² **ausnahmsweise zugelassen** werden.

Inwieweit Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, hängt neben dem Verkaufssortiment in entscheidendem Maße auch von deren städtebaulichen Einordnung sowie von der räumlichen Verflechtung mit anderen Einzelhandelsbetrieben am Standort ab. Entsprechend dem Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben für die Stadt Pasewalk sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig.¹¹

Die Ziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment werden gutachterlich weiter präzisiert und wie folgt dargelegt:

¹⁰ Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund, Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk-Fortschreibung-Januar 2012 S. 66

¹¹ vgl. ebd. S. 94, Tabelle 16

„Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die dafür festgesetzten Sonderstandorte „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und den Sonderstandorten zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Pasewalker Bevölkerung“¹²

„Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Pasewalk als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) sollten jedoch auch **Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.**

Im Bereich der typischen, nicht zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen keine Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Eine Ausweisung neuer spezieller Sonderstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen ist daher z.Zt. nicht sinnvoll. Demzufolge gelten **bestehende Sonderstandorte (Torgelower Straße und Stettiner Platz) als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben.**“¹³

Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen ist jedoch jeweils eine Prüfung der im Einzelfall vorliegenden Bedingungen vorzunehmen.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB können Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher **ausnahmsweise zugelassen** werden, wenn die Einzelhandelsnutzung in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen steht und diesen Funktionen gegenüber deutlich untergeordnet ist und die Verkaufsfläche maximal 20 % der Brutto-Geschoßfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht überschritten wird.

Es wird eine Festsetzung zum sogenannten „Handwerkerprivileg“ getroffen. Einzelhandelsnutzungen können auch abweichend von den bisher festgesetzten Sortimentsbeschränkungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen stehen und diesen Funktionen gegenüber deutlich untergeordnet sind.

Zudem wird eine Unterordnung der Verkaufsfläche zur Betriebsfläche festgesetzt, um ein Verselbständigen derartiger Nutzungen zu vermeiden. Den Gewerbe- und Handwerksbetrieben soll hier die Option ermöglicht werden, ihre Produkte in einem festgesetzten Umfang an den Endverbraucher zu verkaufen.

¹² vgl. ebd. S. 92

¹³ vgl. ebd. S. 94

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 20 % der Geschossfläche und durch den Ausschluss der Großflächigkeit stellt die textliche Festsetzung Nr. 3 zugleich die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Pasewalk sind durch dieses Handwerkerprivileg nicht zu erwarten.

Eine Differenzierung zwischen reinen Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetrieben und solchen Kfz- und Kfz-Zubehör-Handelsbetrieben mit einer angegliederten Reparatur- und Servicewerkstatt wurde hier nicht vorgenommen. Die Festsetzung wurde im Zusammenhang mit dem Handwerkerprivileg getroffen, da der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör im Plangebiet mit einer angegliederten Reparatur- und Servicewerkstatt verbunden ist.

Der reine Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör kann gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 ebenso ausnahmsweise zugelassen werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes, des regelmäßigen Flächenbedarfs und der Logistik eher ist dieser im zentralen Versorgungsbereich eher unerwünscht und er hat an nicht integrierten oder teilintegrierten Standorten i.d.R. keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zur Folge. Darüber hinaus handelt es sich um Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

3.2 Regelungen für bestehende Betriebe

Im Plangebiet befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Betriebe wurden mit ihren vorhandenen Flächengrößen und Verkaufssortimenten erfasst. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigungen.

Gutachterlich wird hierzu folgende Aussage getroffen:

„Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ Bestandsschutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren“¹⁹ „¹⁴

Die Bestandsdaten der einzelhandelsrelevanten Betriebe sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Leerstehende Räumlichkeiten wurden bei dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt. Der Bestandsschutz für leerstehende Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich mithin allenfalls auf die ursprünglich genehmigte Nutzung, sofern diese in den gutachterlich dagelegten Fristen reaktiviert wird.

¹⁴ vgl. ebd. S. 82

Nr	Grundstück	Betriebsart	Zulässige Verkaufsfläche (m ²)	Kernsortiment gemäß Sortimentsliste	Zulässigkeit gemäß B-Plan
1	Am Bollwerk 1	Autohaus mit Servicewerkstatt	322,00 m ² Ausstellungsfläche	nicht zentrenrelevant	ausnahmsweise zulässig
2	Haußmannstraße 46	Autohaus mit Servicewerkstatt	98,00 m ² Ausstellungsfläche	nicht zentrenrelevant	ausnahmsweise zulässig
3	Lindenstraße 1	Lebensmitteldiscounter	755,09 m ²	nahversorgungsrelevant	unzulässig
4	Lindenstraße 3	Getränkemarkt	200,00 m ²	nahversorgungsrelevant	unzulässig
5	Lindenstraße 19	Elektrofachgeschäft	86,00 m ²	zentrenrelevant mit einem Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente *	unzulässig
6	Lindenstraße 21	Lebensmitteldiscounter mit Backshop	955,48 m ²	nahversorgungsrelevant	unzulässig
7	Lindenstraße 33	Getränkemarkt	933,00 m ²	nahversorgungsrelevant	unzulässig

*Der überwiegende Anteil des Sortimentes ist zentrenrelevant. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind Lampen, Leuchten und Leuchtmittel.

Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes (Fremdkörperfestsetzung) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier nicht möglich, da durch die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB keine Baugebiete festgesetzt werden. Dies wäre jedoch die Voraussetzung für die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO.

3.3 Erschließung und Verkehr

Die dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten voll erschlossenen Innenstadtbereich. Durch den Bebauungsplan werden weder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig, noch zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie an das übergeordnete Straßennetz erfolgt vor allem über die Lindenstraße in Anbindung an die Torgelower Straße.

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Gas, Elektrizität, Wasser, Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind vollständig hergestellt. Die Versorgung entspricht den Anforderungen. Im konkreten Bauantragsverfahren sind ggf. im Einzelfall erhöhte Bedarfe mit dem Versorgungsträger abzustimmen, damit dieser die Versorgungssicherheit gewährleisten kann.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Fernmeldekabel der E.DIS AG. Im Bereich der vorhandenen Kabel sind bei konkreten Bauvorhaben die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Kabel zu beachten.

Die Löschwasserversorgung und die damit verbundenen Anforderungen an die Bemessung des Löschwasserbedarfs und die Löschwasserentnahmestellen sind durch die Stadt Pasewalk im Rahmen des Grundschutzes zu gewährleisten.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

Die Festsetzungen sollen insbesondere der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dienen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat dabei keine unmittelbaren Auswirkungen, jedoch verhindert der Bebauungsplan Fehlentwicklungen, die ohne diesen zulässig werden. Auf brachgefallenen Flächen/ in leerstehenden Gebäuden könnten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, die entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzeptes zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung führen würden. Der Bebauungsplan verhindert diese Fehlentwicklungen durch die Steuerung der Einzelhandelsnutzung und trägt somit zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Gesamtstadt bei.

4.2 Auswirkungen auf Bestandsbetriebe

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet weitere Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt und unterbunden. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes (Fremdkörperfestsetzung) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier, wie bereits an anderer Stelle begründet, nicht möglich.

Dem städtischen Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung durch die Stärkung der solitären Nahversorgungsstandorte an den städtebaulich integrierten Standorten steht das Interesse der Grundstückseigentümer an der umfassenden Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber. Das ist bei Überplanungen eines Gebietes mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Die Verwertungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke werden beschränkt. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan nur eine geringfügige Änderung der planungsrechtlichen Zulässigkeit beinhaltet. Gegenüber anderen zulässigen Nutzungen werden die Einschränkungsmöglichkeiten nur auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begrenzt und den Eigentümern verbleibt ein großer Rahmen möglicher Nutzungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind städtebaulich erforderlich in Bezug auf die Einschränkungen des Einzelhandels, um die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in Hinsicht auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches umzusetzen. Die Einschränkungen dienen einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Pasewalk und der Sicherung verbrauchernaher Versorgungsstrukturen in der Gesamtstadt.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen, da es sich um einen bereits überwiegend bebauten vollständig erschlossenen Innenstadtbereich handelt. Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Bei der Realisierung von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) finden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz Anwendung. Der hier aufgestellte Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB trifft lediglich Aussagen zur Unzulässigkeit oder zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangeltungsbereich. Neue oder zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht erzeugt und damit keine Beeinträchtigungen geschützter Arten verursacht.

Im Plangebiet befinden sich Oberflächengewässer zweiter Ordnung Nr. 968.74000 und Nr. 968.73317. Diese wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Weitergehende Anforderungen sind im konkreten Bauantragsverfahren zu regeln.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs.1 Landeswassergesetz (LWaG) bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmesondenanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainageleitungen und Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. so wiederherzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ ist zu informieren.

In Angrenzung an das Plangebiet befindet sich eine sanierte Altlast (ehemalige Tankstelle Bahnhofstraße 38). Aufgrund von Restbelastungen im Boden und Lösungsvorgängen der Schadstoffe (BTEX-Aromaten und Mineralölkohlenwasserstoffe) im Grundwasser findet auch weiterhin ein messbarer Schadstofftransport (Stand 2009) mit dem Grundwasser statt. Deshalb sollten Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken der Bahnhofstraße 4-9 innerhalb des Plangeltungsbereiches und in der Bahnhofstraße vorsorglich fachgutachterlich begleitet werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Altstandorte aufgrund der früheren Nutzung registriert wurden. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 505 bis 509 der Flur 27 und die Flurstücke 129/7, 129/9, 130, 131, 132/5, 132/8 bis 132/10, 134, 135/1 und 135/2, 136 und 137/1 der Flur 43. Die Flurstücke wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Ein Altlastenverdacht besteht ebenso für die Flurstücke 69/9, 70, 71, und 124/1 bis 124/5 der Flur 28. Diese sind nicht im Altlastenkataster erfasst und es erfolgt somit keine nachrichtliche Übernahme.

Alle weitergehenden Anforderungen zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im konkreten Bauantragsverfahren zu regeln.

Hinsichtlich der Nachbarschaft der angrenzenden Bahnanlagen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von den Anlagen der Deutschen Bahn in Bezug auf konkrete Vorhaben zu prüfen und ggf. ist der Umfang der Schutzmaßnahmen festzulegen, um die jeweils geltenden Bestimmungen einzuhalten. Aufgrund von bestehenden und ggf. zu erwartenden Emissionen und auf das Plangebiet einwirkender Immissionen können keine Forderungen an die DB Netz AG aufgrund dieser Planung gestellt werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten sind. Das Handbuch ist unter folgender Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter – Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

5.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Baudenkmale bekannt:

- Bahnhofstraße 8/9 (Wohnhaus),

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt und flächenhaft dargestellt sowie mit BD gekennzeichnet. Eine Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Bodenschutz/ Altlasten

Sollten sich während Tiefbauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als zuständige Behörden nach § 14 Abs. 4 Nr.2 und Nr. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V abzustimmen.

5.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

6. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.13,38 ha.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33/11 „Lindenstraße“ der Stadt Pasewalk wurde in der Stadtvertretung am 24.04.2014 gebilligt.

Pasewalk, den *20.06.2014*

W. ...
.....
Die Bürgermeisterin



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Pasewalk durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

3. Anhang

3.1 Anhang 1 Pasewalker Sortimentsliste

1. Zentrenrelevante Sortimente

1.1 davon nahversorgungsrelevant

- **Backwaren**
- **(Schnitt-) Blumen/ Topfpflanzen**
- **Drogeriewaren (Kosmetikartikel & Wasch- und Putzmittel)**
- **Fleischwaren**
- **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)**
- **Pharmazeutische Artikel**
- **Zeitungen, Zeitschriften**

1.2 sonstige zentrenrelevante Sortimente

- **Augenoptik**
- **Bekleidung und Wäsche**
- **Bild- und Tonträger**
- **Briefmarken, Münzen**
- **Bücher**
- **Computer und Zubehör**
- **Elektroartikel und –installationsmaterial**
- **Elektrokleingeräte und –großgeräte**
- **Fahrräder und Zubehör**
- **Fotoartikel**
- **Gardinen**
- **Geschenkartikel**
- **Glas, Porzellan, Keramik**
- **Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle**
- **Haushaltswaren, Bestecke**
- **Haus-, Bett- und Tischwäsche**
- **Hörgeräte**
- **Hobby-, Künstler- und Bastelartikel**
- **Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen**
- **Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme**
- **Musikinstrumente und Zubehör**
- **Papier, Büroartikel, Schreibwaren**
- **Parfümerieartikel**
- **Sanitätsartikel (medizinisch/ orthopädisch)**
- **Schuhe**
- **Spielwaren**
- **Sportartikel und –geräte**
- **Sportbekleidung und –schuhe**
- **Telekommunikation und Zubehör**
- **Topfpflanzen (Indoor)**
- **Uhren/ Schmuck**
- **Unterhaltungselektronik und Zubehör**

2. Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Angler- und Jagdartikel
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren/ Matratzen
- Bodenbeläge/ Teppiche (Auslegeware)
- Brennstoffe/ Kohle
- Campingartikel (ohne Bekleidung)
- Eisenwaren/ Beschläge
- Farben/ Lacke/ Tapeten
- Fliesen
- Gartenartikel- und -geräte
- Gartenmöbel, Polsterauflagen
- Heimtextilien/ Dekostoffe
- Kamine, Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kinderwagen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Maschinen und Werkzeuge
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und Samen
- Pflanzgefäße/ Blumentöpfe
- Rollläden, Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Einzelware)
- Waffen
- Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)