

STADT CUXHAVEN

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ 2. Änderung (Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Topographische Karte TK25 1 : 25.000

© 2011



Entwurf

Stand 18.01.2017

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ 2. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

§ 1 Änderung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“, beinhaltet folgende Änderungen des B-Planes in der Fassung der 1. Änderung im Einzelnen:

1. Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die besondere Zweckbestimmung in „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ geändert.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 1, Abschnitt d, wird wie folgt geändert:
 - Innerhalb des gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ sind als Hauptnutzungsarten ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven (Stand 2014; S. 133; s. Anlage 1) ohne Begrenzung der Verkaufsflächen für die einzelnen Nutzungen, aber bis zu einer Verkaufsfläche in einem Verhältnis zur Grundstücksfläche von maximal 0,41 zu 1 zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu einem Anteil von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig, maximal aber 800 m² je Betrieb.

Außerdem sind folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

- Backshop, Bistro- bzw. Gastronomiebereiche mit maximal 170 m² in der Gesamtsumme einschließlich Außenbereich.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in den Cuxhavener Nachrichten in Kraft.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am **22.09.2016** die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **12.11.2016** ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekanntgemacht.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Planverfasser

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Städteplaner Architekt Hamburg
www.brockplan.de

gez. Brockmüller

Hamburg, den **18.01.2017**

.....
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cuxhaven hat in seiner Sitzung am **22.09.2016** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **12.11.2016** ortsüblich in den Cuxhavener Nachrichten bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom **23.11.2016** bis zum **28.12.2016** gem. § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Cuxhaven hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am in den Cuxhavener Nachrichten bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Grodener Chaussee" ist damit am in Kraft getreten.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 mit der Urschrift übereinstimmt.

Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:

.....

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

.....

Begründung

1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

(1) Anlass für die hier vorliegende 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 ist die Entwicklung einer standortgemäßen Nachnutzung der im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen ehemaligen Niederlassung der Baumarkt-Kette Max Bahr, die in Folge einer Insolvenz und Betriebseinstellung der Baumarkt-kette im Jahr 2014 geschlossen wurde und für die bisher keine Nachnutzung im Rahmen der zulässigen Nutzungsarten als Bau- und Pflanzenmarkt gefunden werden konnte.

(2) Das bisher geltende Baurecht beruht auf dem B-Plan Nr. 84 in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2006. Darin ist der Standort als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel" mit der besonderen Zweckbestimmung „Bau- und Pflanzenmarkt" festgesetzt. Gemäß der textlicher Festsetzung Nr. 1, Abschnitt d), sind die zulässigen Nutzungen bisher wie folgt spezifiziert:

- Bau- und Gartenmarkt mit branchenüblichen Kern- und Randsortiment mit einer max. Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von 11.000 m² VK;
- Randsortimente (sowohl innenstadtrelevante als auch nicht innenstadtrelevante Sortimente mit einem direkten Bezug zum Kernsortiment) mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal aber 700 m²;
- Bistro- bzw. Gastronomiebereich (in der Gesamtsumme) mit max. 170 m²;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, die dem Bau- und Gartenmarkt zugeordnet sind;
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen;
- Stellplätze.

(3) Aufgrund dieser eng auf die bisherige Nutzung zugeschnittenen Festsetzungen war eine Nachnutzung des ehemaligen Baumarktes bisher nicht möglich, da keine andere Baumarkt-Kette für diesen Standort gewonnen werden konnte und andere Nutzungsarten nicht zulässig sind. Daraus ergibt sich das zwingende Erfordernis für eine Änderung der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung aktueller und realistischer Bedarfe an diesem Standort.

(4) Ziel der Planänderung ist eine Nutzungserweiterung, wobei künftig als Hauptnutzungen nur nicht-zentrenrelevante Nutzungen erlaubt sein sollen, um damit eine zügige und angemessene Nachnutzung des Standortes vorzubereiten.

(5) Der Änderungsbereich (s. Anlage 2) umfasst den in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 84 als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel" mit der besonderen Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt" festgesetzten Bereich.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

(1) Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2012 des Landkreises Cuxhaven hat die Stadt Cuxhaven die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besonderen Entwicklungsaufgaben Tourismus und Erholung. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt Cuxhaven sind u.a. auch Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.

(2) Gemäß Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen" des RROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der genehmigten Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes, aber höchstens 800 m² für den einzelnen Betrieb beträgt.

(3) Nicht innenstadtrelevant sind Kernsortimente, die aufgrund des Flächen- oder Transportbedarfs üblicherweise nicht im Zentrum angesiedelt werden und dort auch die städtebaulichen Strukturen stören können; hierzu gehören z. B. Gartencenter, Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte.

(4) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). Hierzu ist die Erstellung von verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzepten sinnvoll (RROP, Kap. 2.3, Absätze 06-07). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven in der Fassung der Fortschreibung 2014 erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nicht. Deshalb müssen die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente auf 10 % der genehmigten Verkaufsfläche des einzelnen Betriebes, aber höchstens 800 m² für den einzelnen Betrieb beschränkt bleiben.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 ist gemäß der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cuxhaven als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung entspricht somit den Darstellungen des FNP und Die 2. Änderung des B-Planes gilt somit gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt.

2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven

(1) Für die Stadt Cuxhaven liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, dass zuletzt im Jahr 2014 fortgeschrieben worden ist. Gemäß dieses Konzeptes handelt es sich bei dem Bereich an der Grodener Chaussee (mit Papenstraße) um einen städtebaulich nicht-integrierten Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigen Angebotsformen.

(2) Gemäß Unterkapitel 7.5.1 des Konzeptes übernimmt der Ergänzungsstandort „Grodener Chaussee/Papenstraße“ die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsstandortes für insbesondere großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Eine einzelhandelsrelevante Angebotsausweitung an diesem Standort darf weder zu Lasten der rechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche noch zu Lasten der sonstigen Versorgungsstrukturen im Cuxhavener Stadtgebiet, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung gehen. Grundsätzlich ist deshalb von einem Ausbau zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevanter Sortimente konsequent abzusehen. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereiches auf bereits durch den Einzelhandel vorgeprägte Standorte einerseits sowie einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits zu befürworten.

(3) Für die Entwicklung des Ergänzungsstandortes „Grodener Chaussee/ Papenstraße“ enthält das Konzept folgende Ziele und Empfehlungen:

- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Cuxhaven und der wohnungsnahen Grundversorgung;
- kein weiterer Ausbau/keine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment mit Blick auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven und der wohnungsnahen Grundversorgung (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);
- Umstrukturierungen und Ergänzungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, insbesondere in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Cuxhaven; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).

(4) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept i.d.F. 2014 enthält auch eine Aufstellung der nicht-zentrenrelevanten Nutzungen (s. Anlage 1), die für dieses Verfahren maßgeblich ist. Eine Kontingentierung von nicht-zentrenrelevanten Nutzungen ist in dem Konzept jedoch nicht gefordert. Die vorliegende Planänderung steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cuxhaven.

3 Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84

(1) Der B-Planes Nr. 84 (i.d.F. der 1. Änderung) wird wie folgt geändert:

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) wird die besondere Zweckbestimmung in „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten" und die textliche Festsetzung Nr. 1, Abschnitt d) wie folgt geändert:

- Innerhalb des gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten" sind als Hauptnutzungsarten ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Cuxhaven (Stand 2014; S. 133 (s. Anlage 1) ohne Einschränkung der Verkaufsflächen der einzelnen Nutzungen, aber bis zu einer Verkaufsfläche in einem Verhältnis zur Grundstücksfläche von maximal 0,41 zulässig.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu einem Anteil von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig, maximal aber 800 m².

Außerdem und zusätzlich sind folgende untergeordnete Nutzungen zulässig:

- Backshop, Bistro- bzw. Gastronomiebereiche mit maximal 170 m² in der Gesamtsumme einschließlich Außenbereich.

(2) Die Anwendung der Verhältniszahl von 0,41 für die maximal zulässige Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche erlaubt bei einer Zerlegung des Grundstücks die klar definierter Aufteilung der Verkaufsflächen auf die einzelnen neu entstehenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Für das bestehende Grundstück ist die Größe gemäß dem Geoinformationssystem (GIS) mit 26.830,8 m² angegeben. Daraus ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von max. 11.000,63 m², was ziemlich genau der bisher zulässigen Gesamtverkaufsfläche entspricht. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird mit der 2. Änderung des B-Planes somit nicht vorbereitet. Die zusätzliche Fläche von 170 m² für einen Backshop, Bistro- bzw. Gastronomiebereiches dient der Bestandserhaltung zu Gunsten eines ortsansässigen Betriebes.

4 Auswirkungen

(1) Mit der geplanten 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 wird die Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Gewerbeflächen und Gebäude des ehemaligen Baumarktes vorbereitet und die Ansiedlung neuer Nutzungen ermöglicht. Damit wird das Gesamtangebot des Einzelhandels in Cuxhaven insgesamt ergänzt und verbessert. Einem weiteren Leerstand und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteil für die Eigentümer wird entgegengewirkt. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen und die Produktivität der Wirtschaft insgesamt gefördert. Letztlich wird auch das Ortsbild durch die neue Nutzung der vorhandenen Anlage verbessert.

(2) Negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens ergeben sich nicht. Die vorhandenen zentrenrelevanten Nutzungen in der Innenstadt werden durch die Realisierung von nicht-zentrenrelevanten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten in einem Umfang von max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² der zukünftig niedergelassenen Einzelhandelsbetriebe ist dabei vertretbar.

(3) Für ein zur Zeit leerstehendes Gewerbegebäude des ehemaligen Möbelhauses Heitzer, in ca. 1 km Entfernung an der Segelkestraße, hat sich bisher keine gleichartige Nachnutzung ergeben. Aufgrund der Lage, Grundstücksgröße und der bestehenden Gebäudeausstattung ist dieser Standort nach den Anforderungen, die an ein modernes Möbelhaus zu stellen wären, für eine Objektansiedlung eher ungeeignet. Somit ergibt sich auch in diesem Zusammenhang kein Konflikt.

(4) Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 werden keine baulichen Erweiterungen, keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder wesentliche Veränderungen des Landschafts-/Ortsbildes vorbereitet. Aus der geplanten Nutzungsänderung sind auch keine anderen umrelevanten Belange betroffen. Von den in der Tabelle 17 „Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven" (Anlage 1) genannten zukünftig zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist kein stärkerer Ziel- und Quellverkehr als für den früheren Bau- und Gartenmarkt zu erwarten.

5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

(1) Gemäß Nr. 18.6 der Anlagen zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bei einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt 5.000 m² oder mehr UVP-pflichtig (UVPG-Anlage; Nr. 18.6.1). Bei einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² besteht die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 UVPG (UVPG-Anlage; Nr. 18.6.2).

(2) Gemäß Nr. 18.8 der Anlagen zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht auch bei einer Änderung oder Ergänzung eines B-Planes für die unter Nr. 18.6 genannten Art grundsätzlich ebenfalls die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Satz 1 UVPG, sofern der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

(3) Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch weder um einen Neubau noch um eine bauliche Erweiterung, sondern lediglich um eine vergleichbare Nachnutzung bestehender Flächen und baulicher Anlagen. Es bleibt auch bei der Nutzungsart „großflächiger Einzelhandel" mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt ca. 11.000 m². Die maßgebliche Veränderung besteht in der Erweiterung der zulässigen Sortimente und entgegen der bisherigen Festlegung auf einen Bau- und Gartenmarkt.

(4) Aus dieser Erweiterung der Sortimente sind keine erheblich nachteilige umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten, auch wenn bei einer attraktiven Mischung der zukünftigen Sortimente eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs anzunehmen ist. Eine signifikante Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Besucherverkehr eines florierenden Bau- und Gartenmarktes ist jedoch nicht zu erwarten. Andere umweltrelevante Auswirkungen sind aus der Sortimentserweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Daher ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung gem. UVPG zweckdienlich oder erforderlich.

6 Verfahren

(1) Obwohl es sich bei der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84 um einen B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, soll auf Grund des Schwierigkeitsgrades auf eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB nicht verzichtet werden. Das Planungsziel wird durch die Änderung im Wesentlichen beibehalten. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind nicht berührt.

(2) Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

(3) Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Cuxhaven in seiner Sitzung am beschlossen.

STADT CUXHAVEN
Der Oberbürgermeister

Cuxhaven, den

gez.

Anlage 1 Sortimentslisten

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cuxhaven - Seite 133
(Junker + Kruse, Dezember 2014)

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Cuxhaven

zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
Backwaren/Konditoreiwaren
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel
Fleisch- und Metzgereiwaren (inkl. Fisch)
Heim- und Kleintierfutter
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Schnittblumen
Zeitungen/Zeitschriften

Bekleidung
Bild- und Tonträger
Bücher
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör
Fotoartikel
Gardinen/Dekostoffe
Glas/Porzellan/Keramik
Handarbeitswaren/Kurzwa./Meterw./Wolle
Haushaltswaren

Heimtextilien
Hörgeräte
Kinderwagen
Kosmetikartikel/Parfümeriewaren
Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Künstlerartikel/Bastelzubehör
Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik/Augenoptik
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Sanitätsartikel
Sammelbriefmarken und -münzen
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel/-kleingeräte
Sportbekleidung/Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren/Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohndekorationsartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*

Angler-, Jagdartikel und Waffen
Bauelemente/Baustoffe
Bettwaren/Matratzen
Bodenbeläge
Campingartikel
Eisenwaren und Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Erotikartikel
Farben/Lacke
Fliesen
Gartenartikel und -geräte
Installationsmaterial
Kamine/Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Kfz- und Motorradhandel*
Maschinen/Werkzeuge
Möbel
Pflanzen/Samen
Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor)
Reitsportartikel
Rollläden/Markisen
Sanitärartikel
sonstige baumarktspezifische Artikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Teppiche (Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen
Zoologische Artikel/lebende Tiere

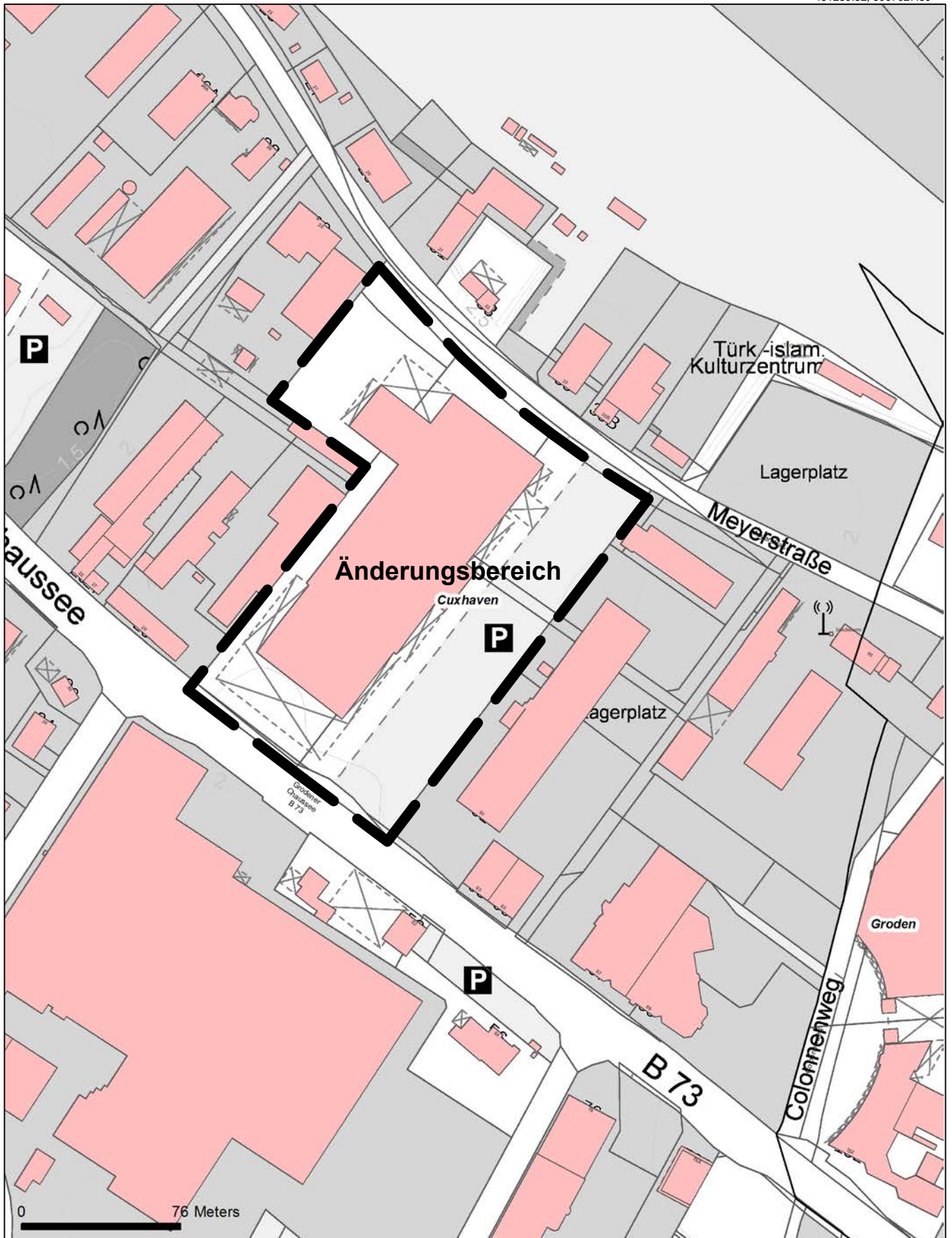
* kein Einzelhandel in engeren Sinn

Anlage 2

Änderungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 84



481289.32, 5967627.89



480839.53, 5967035.44