



**Begründung:**

Der Bebauungsplan D 6, 1. Änderung, I. Abschnitt, hat die planungsrechtliche Absicherung des durch die Heinz Lohmann GmbH, Münster, geplanten Einkaufszentrums zum Ziel. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die auf die Gemeinden Krummhörn, Hinte und Ihlow ausgedehnte frühzeitige Bürgerbeteiligung - siehe hierzu Vorlage 13/106/1 - wurde vom 21.07.1997 bis zum 22.08.1997 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden schriftlich vom 14.07.1997 bis zum 22.08.1997 beteiligt. Mit den raumordnerisch betroffenen Nachbargemeinden, Nachbarkreisen, Mittelzentren sowie der IHK und dem Einzelhandelsverband wurden zudem am 02.09.1997 deren Stellungnahmen erörtert.

Unter Berücksichtigung der Auswertung der vielen eingegangenen Stellungnahmen und der raumordnerischen Beurteilung zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (siehe hierzu Vorlage 13/106/1) empfiehlt die Verwaltung, die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzte Nettoverkaufsfläche von 19 500 qm um 3 500 qm zu reduzieren mit folgendem Branchenmix:

- 7 000 qm SB-Warenhaus
- 1 000 qm Shop-Zone
- 500 qm Lebensmittel Discounter
- Fachmärkte:
- 1 000 qm Bekleidung
- 450 qm Schuhe
- 1 000 qm Babyausstattung
- 300 qm Betten- und Heimtextilien
- 1 300 qm Technischer Bedarf und übriger Einzelhandel
- 450 qm Zweirad
- 3 000 qm Mitnahme-Möbel

---

16 000 qm Gesamt-Verkaufsfläche

Die Reduzierung der Verkaufsflächen bezieht sich insbesondere auf die innenstadtrelevanten Warenbereiche Bekleidung, Heim- und Haustextilien und Schuhe und wird von der Heinz Lohmann GmbH akzeptiert.

Für den im Plangebiet vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffen der Firma Hornbach AG, Landau/Pfalz, ist eine Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel planungsrechtlich nicht erforderlich. Der durch den Bauvorbescheid genehmigte Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffen ist auf eine Sortimentsstruktur begrenzt, die im Gewerbegebiet zulässig ist. Eine Änderung der Festsetzung Gewerbegebiet soll für diesen Bereich nicht erfolgen.

Die Umrechnung der mit Bauvorbescheid benannten Bruttogeschoß- und Bruttoaußenflächen auf die anzurechnende Nettoverkaufsfläche und eine Reduzierung des Projektes der Firma Hornbach AG beschränkt den Bau- und Gartenmarkt auf ca. 7 000 qm Nettoverkaufsfläche.

Die gesamten geplanten Verkaufsflächen im Plangebiet D 6, 1. Änderung, I. Abschnitt umfassen somit:

Einzelhandelsgroßprojekt	16 000 qm
Bau- und Gartenmarkt	7 000 qm
	<hr/>
insgesamt	23 000 qm

Die in der Anlage enthaltenen Abwägungsempfehlungen der vorgebrachten Bedenken beziehen sich sowohl auf den Flächennutzungsplan wie auch auf den Bebauungsplan. Sie werden den Genehmigungsunterlagen zum Flächennutzungsplan angefügt.

**Anlagen:**