

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO = Sonstiges Sondergebiet „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt: Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Sobernheimer Sortimentsliste¹.

1.1.2 Zulässig im Teilbereich „1“ sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,
 - ~~Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,~~
 - ~~Zeitungen und Zeitschriften.~~
- ~~Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 7 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.~~
- ~~Auf einer Fläche von max. 2 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind Zeitungen und Zeitschriften zulässig.~~
- Weitere Sortimente ~~der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹~~ sind auf max. ~~40 %~~ **15 %** der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelbetriebes ~~s~~ muss mindestens 2.500 m² und darf höchstens 3.500 m² betragen.

1.1.3 Zulässig im Teilbereich „2“ sind:

- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Weitere Sortimente ~~der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹~~ sind auf max. ~~45 %~~ **30 %** der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 2 zulässigen Einzelhandelbetriebes ~~s~~ muss mindestens **500 m²** und darf höchstens **650 m²** betragen.

¹ Die „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigelegt.

1.1.4 Zulässig im Teilbereich „3“ sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹, hierzu gehören im vorliegenden Fall:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
 - ~~Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika~~
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“¹ sind auf max. ~~15%~~ 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.“
- Die Verkaufsfläche ~~der jedes~~ im Teilbereich 3 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 1.000 m² und darf höchstens 1.250 m² betragen.

1.1.5 Weiterhin im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ zulässig sind:

- dem Einzelhandel zugeordneten Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen,
 - die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen und
 - die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrünteten Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
-

Anlage:

„Bad Sobernheimer Sortimentsliste“²

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Schnittblumen /// Zeitungen, Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> /// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel /// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel /// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge /// Sanitärartikel, Fliesen /// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) /// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) /// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper /// Elektroinstallationsbedarf /// Antennen / Satellitenanlagen /// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware**) /// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) /// Sportgroßgeräte /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse /// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör /// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds*** /// Fahrräder, Fahrradzubehör /// Computer, Computerteile, Peripherie, Software /// Geräte der Telekommunikation
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Bekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren und Bastelartikel /// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren /// Baby-, Kinderartikel /// Sportartikel, Sportkleingeräte /// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) /// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken /// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel /// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten /// Uhren, Schmuck /// Foto- und Videoartikel /// Optische Erzeugnisse /// Musikinstrumente /// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger /// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2016

² Quelle: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), Köln, S. 57